

S

Ygn. akt: I C 591/23

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 sierpnia 2023 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia del. Agnieszka Pręcerek
Protokolant:	stażysta Natalia Kostrzewa

po rozpoznaniu w dniu 28 sierpnia 2023 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa **W. M. i M. M.**

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...)

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

uchyla uchwałę pozwanej wspólnoty mieszkaniowej nr (...) z dnia 16 marca 2023 r. zatytułowanej „(...)”;

zasądza od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 594 zł (pięćset dziewięćdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

sędzia Agnieszka Pręcerek

Sygn. akt I C 591/23

UZASADNIENIE

Powodowie W. M. i M. M. w dniu 28.04.2023 r. złożyli pozew, w którym wnieśli o uchylenie uchwały nr 06/2023 z dnia 16 marca 2023 r., podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) zatytułowanej „(...)” podnosząc, że narusza ona zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

W uzasadnieniu powodowie podali, że w dniu 16 marca 2023 r. w siedzibie zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej – Zarządzenie Budynkami Mieszkalnymi i Nieruchomościami pod adresem ul. (...), (...)-(…) B., odbyło się roczne zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej. O zebraniu powodowie zostali zawiadomieni pismem zarządcy z dnia 8 lutego 2023 r., w którym wskazano porządek obrad, w tym planowane do podjęcia uchwały (o udzieleniu absolutorium, o planie gospodarczym na rok 2023-2024 oraz w sprawie zaliczek na koszty zarządu nieruchomością). Powodowie na zebraniu byli reprezentowani przez pełnomocnika. Na zebraniu podjęto inne uchwały nieobjęte porządkiem obrad. Jedną z nich była przedmiotowa uchwała (...). W świetle treści uchwały „Współwłaściciele w/w nieruchomości postanawiają przyjąć taki stan piwnic jak w aktach notarialnych zgodnie z planem wykonywanym przez Agencję Nieruchomości Rolnej w O.”. W ocenie powodów nie sposób stwierdzić jaki jest skutek podjęcia uchwały (faktyczny czy prawny). Nadto jaka jest treść aktów notarialnych wspomnianych w uchwale, ani też jaki kształt ma wzmiankowany plan wykonany przez Agencję Nieruchomości Rolnej w O.. Uchwała nie zawiera żadnych załączników, co w gruncie

rzeczy czyni niemożliwym ustalenie przez właścicieli lokali stanu wprowadzonego uchwałą. Nie można także stwierdzić czy na skutek przyjęcia takiego stanu piwnic jak w aktach notarialnych uległa modyfikacji wysokość udziałów. Natomiast jeżeli uchwała nie ma wprowadzać żadnych zmian tylko potwierdzić dotychczasowy stan rzeczy to według powodów jaki był cel jej podjęcia.

(pozew k.4-6)

Pozwana w odpowiedzi na pozew z dnia 5 czerwca 2023 r. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych. Ustosunkowując się do twierdzeń pozwu, pozwana podała, że zaskarżona uchwała ma charakter jedynie intencyjny. Dodała, iż powodom doskonale wiadomym jest, że faktyczny sposób korzystania z pomieszczeń przynależnych do poszczególnych lokali mieszkalnych, tj. piwnic znacząco odbiega od stanu prawnego, tj. tego który wynika z dokumentów zgromadzonych w aktach ksiąg wieczystych. Intencją właścicieli lokali mieszkalnych było przywrócenie zgodnego ze stanem prawnym sposobu korzystania z pomieszczeń przynależnych, tj. piwnic. Strona pozwana wskazała, iż dlatego w uchwale odniesiono się do aktów notarialnych stanowiących podstawę wyodrębnienia i nabycia poszczególnych lokali oraz wykonanego przy tej okazji przez Agencję Nieruchomości Rolnych w O. planu. Pozwana dodała ponadto, iż uchwała ta nie mogła wywołać żadnych skutków w sferze wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. Odwołanie się do aktów notarialnych służy jedynie potwierdzeniu tego stanu rzeczy. Natomiast subiektywny brak potrzeby podejmowania uchwały o charakterze intencyjnym nie stanowi podstawy do jej zaskarżenia.

(odpowiedź na pozew k.58-60)

W piśmie procesowym z dnia 23 sierpnia 2023 r. w aktach ksiąg wieczystych prowadzonych dla budynku oznaczonego numerem (...) oraz poszczególnych lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku, a dokładnie w umowach ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży poszczególnych lokali mieszkalnych powinien znajdować się plan nieruchomości wykonany przez Agencję Nieruchomości Rolnych w O..

(pismo pozwanej k. 84).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Jest bezsporne, że powodowie są właścicielami na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej lokalu mieszkalnego numer (...) znajdującego się w budynku nr (...) w miejscowości D. gmina B.. Dla lokalu mieszkalnego prowadzona jest księga wieczysta (...). W świetle wpisów z działu I do lokalu przynależy piwnica nr 13,18,19 o powierzchni 26,5 m². Z prawem własności lokalu związany jest udział w wysokości (...) w prawie własności w nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest budynek mieszkalny.

(wydruk z księgi wieczystej (...) k. 11-21; wydruk księgi wieczystej (...) k. 22-40)

Pismem z dnia 8 lutego 2023 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej zawiadomił o zwołaniu na dzień 16 marca 2023 r. zabrania ogółu właścicieli nieruchomości położonej (...) gmina B.. Zgodnie z porządkiem obrad na zebraniu miała być podejmowane uchwały: o udzieleniu absolutorium, o planie gospodarczym na rok 2023-2024 oraz w sprawie zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną.

Dowód: zawiadomienie k. 41.

Bezsporne jest również, iż w dniu 16 marca 2023 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...), podjęła większością głosów (66,25%), uchwałę nr 06/2023 zatytułowaną „(...)” o następującej treści: „Współwłaściciele w/w nieruchomości postanawiają przyjąć taki stan piwnic jak jest w aktach notarialnych zgodnie z planem wykonanym przez Agencję Nieruchomości Rolnej w O..

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia”.

Powodowie nie głosowali nad tą uchwałą

Bezsporne potwierdzone odpisem uchwały k. 47

Strona powodowa już w 2022 roku kierowała do pozwanej celem umożliwienia korzystania im z piwnic w stopniu zgodnym z księgą wieczystą, wskazując między innymi, iż nie istnieją ścianki wydzielające należne im piwnice nr 13,18 i 19. W odpowiedzi na kierowane pisma wskazywano, iż zgodnie z podjęta uchwałą członków wspólnoty zostanie wykonana inwentaryzacja z natury pomieszczeń piwnicznych, co będzie podstawą do usankcjonowania i skorygowania własności poszczególnych członków zgodnie z zapisami w księdze wieczystej.

Powodowie otrzymali od zarządcy pozwanej pismo datowane na dzień 30 marca 2023 r. informujące, iż od dnia 01 kwietnia 2023 r. będą obowiązywały nowe powierzchnie mieszkalne i dodatkowe zgodnie z uchwałą nr 06/2023 z dnia 16.03.2023 r. oraz księgą wieczystą (...).

Powód W. M. pismem z dnia 28 maja 2023 r. wezwał pozwaną do bezzwłocznego i kompleksowego uporządkowania kwestii piwnic zgodnie z uchwałą nr 06/2023 z dnia 16.03.2023 r. jednocześnie wskazując, iż według pozyskanych danych i informacji doprowadzenie piwnic do stanu zgodnego z uchwałą wymaga kompleksowej przebudowy kondygnacji podziemnej budynku (...).

Dowód: pismo z dnia 7.06.2022 r, k.63-66, odpowiedź pozwanej k. 67-68, pismo z dnia 02.08.2022 r. k. 69-70, pismo z dnia 28.05.2023 r. k. 71, pismo 30.03.2023 r. k. 79-81.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Do rozstrzygnięcia sprawy wystarczające były okoliczności bezsporne oraz wynikające z powołanych wyżej dokumentów, które nie były kwestionowane i które nie budzą wątpliwości dowodowych Sądu. Sąd pominął dowód pozwanej o zwrócenie się do Sądu Rejonowego w (...) o wydanie odpisów dokumentów znajdujących się w aktach ksiąg wieczystych prowadzonych dla budynku oznaczonego numerem (...) w miejscowości D. oraz poszczególnych lokali mieszkalnych znajdujących się w tym budynku oraz przeprowadzeni dowodu z tych dokumentów (w tym zapisów graficznych), ponieważ pomimo wezwanie pełnomocnika pozwanej do sprecyzowania wniosku dowodowego poprzez wskazanie konkretnych dokumentów jakich wniosek dotyczy (zarządzenie k. 72) wniosek dowody nie został uzupełniony.

Podstawą żądania jest art. 25 ustawy o własności lokali, o treści: właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Pozew wniesiony w dniu 26 kwietnia 2023 r. został złożony w ustawowym terminie, co pozwoliło na merytoryczne zbadanie roszczenia.

Powołany przepis wyróżnia cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Zważenia wymaga, iż każdą z wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia.

Dokonując analizy prawnej wniesionego powództwa w niniejszej sprawie bezspornym było to, że powodowie są członkiem pozwanej Wspólnoty, albowiem są właścicielami jednego z lokali mieszkalnych położonego w budynku (...). A zatem kwestia ta przesądza o istnieniu po ich stronie prawa do zaskarżenia uchwały objętej niniejszym

postępowaniem. Należało tym samym ustalić czy uchwała nr 06/2023 z dnia 16 marca 2023 r. zawierała istotne prawnie uchybienia w tym determinowało konieczność następczej analizy treści uchwały, w kontekście naruszenia interesu powodów.

Pozwana Wspólnota podnosiła w toku procesu argument, iż zaskarżoną uchwałą miała jedynie charakter intencyjny, a intencją właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych było przywrócenie zgodnego ze stanem prawnym sposobu korzystania z pomieszczeń przynależnych, tj. piwnic. W pierwszej kolejności wskazać należy, iż treść zaskarżonej uchwały jest bardzo lakoniczna i nieprecyzyjna. W uchwale nie sprecyzowana o jaki stan (prawny czy faktyczny) i jakie akty notarialne chodzi. Istotnym jest, że stan co do przynależnych piwnic wynika z treści ksiąg wieczystych – zapisy działu I. Dodatkowo w uchwale odwołano się do planu wykonanego przez Agencję Nieruchomości Rolnej w O.. Zważenia przy tym wymaga, iż zarówno na rozprawie jak i w piśmie procesowym z dnia 23 sierpnia 2023 r. pełnomocnik pozwanej wskazał, że ten plan powinien się znajdować w aktach notarialnych, ale nie ma co do tego pewności.

Mając na uwadze powyższe należy zgodzić się ze stroną powodową, iż właściciele lokali tak naprawdę nie wiedzą o jaki stan piwnic chodziło w uchwale (skoro treść aktów notarialnych winna pokrywać się z wpisami w dziale I poszczególnych ksiąg wieczystych) oraz jaki kształt ma wspomniany w uchwale plan. A tym samym wątpliwości powodów budzi jaki ta uchwała będzie miała wpływ na właścicieli lokali mieszkalnych czy samą Wspólnotę.

W tym miejscu także podniesienia wymaga, iż pozwana powołując się na zaskarżoną uchwałę przesłała powodom pismo informujące, iż od dnia 01 kwietnia 2023 r. będą obowiązywały nowe powierzchnie mieszkalne i dodatkowe. A zatem racje mają powodowie twierdząc, że uchwała narusza ich interes bowiem mimo nieprecyzyjności co do jej treści strona pozwana na jej podstawie dokonuje zmian (o czym informuje w treści pisma z dnia 30.03.2023 r.). Zaznaczenia wymaga ponadto, iż we wskazanym piśmie pozwana nie powołuje się na księgę wieczystą prowadzoną dla lokalu mieszkalnego powodów (gdzie widnieją zapisy dotyczące piwnic), lecz na księgę wieczystą prowadzoną dla budynku- gdzie brak jest jakichkolwiek zapisów o przynależnych pomieszczeniach, tj. piwnicach i ich metrażu). Dodatkowo podkreślić należy, iż nie wiadomo czy uchwała ta stanowi podstawę zmian dla wszystkich właścicieli czy ich części, a jej nieprecyzyjność w zapisach może powodować, iż część właścicieli będzie stosować zapisy uchwały a część nie- co również należy ocenić jako naruszenie interesów powodów jako właścicieli lokalu mieszkalnego położonego w budynku (...).

Zdaniem Sądu zaskarżoną uchwałą zawierała nieprecyzyjne zapisy . Żaden przepis ustawy nie określa wprawdzie treści, jaka powinna znaleźć się w uchwale i co do zasady brak jest jakichkolwiek wymogów konstrukcyjnych czy treściowych, jednak kontrola taka może odbywać się w toku procesu o uchylenie uchwały, zainicjowanego w oparciu o art. 25 ustawy o własności lokali, który określa przesłanki uchylenia uchwały. Stopień uszczegółowienia uchwały jest zatem istotny z punktu widzenia oceny naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością lub interesów właściciela. Co oczywiste, w sytuacji gdy postanowienia uchwały są na tyle niejasne i nieprecyzyjne, że wykonanie jej wymyka się realnej kontroli właścicieli, należy uznać, że uchwała taka w istocie narusza interes właściciela. W tym więc kontekście trzeba zgodzić się z poglądem, że uchwała powinna mieć jak najbardziej precyzyjną treść, tak by właściciele mieli zapewnione realne prawo do kontroli prawidłowości jej wykonania, ale wymóg ten należy odnosić do okoliczności konkretnej sprawy, podlegających analizie z punktu widzenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością i interesów właścicieli. Trafnie zauważa się w orzecznictwie, że niedopełnienie obowiązku doprecyzowania czynności powoduje, że sens i istota zgody stają się jedynie iluzoryczne (por. wyrok SA w Łodzi z 22.12.2014 r., I ACa 919/14, LEX nr 1623940; wyrok SA w Warszawie z 15.10.2014 r., I ACa 476/14, LEX nr 1651975; wyrok SA w Szczecinie z 6.03.2013 r., I ACa 860/12, LEX nr 1344236).

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1, § 1¹ i § 3 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (opłata od pozwu 200 zł, wynagrodzenie pełnomocnika według § 8 ust. 1 podpkt. 1 rozporządzenia Ministra

Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych 360 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa 34 zł).

sędzia Agnieszka Przęczek