

Sygn. akt III C 224/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 01 lutego 2021 roku

Sąd Okręgowy Warszawa- Praga w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Konrad Gradek

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Joanna Roszczyk

po rozpoznaniu w dniu 01 lutego 2021 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w W.

o uchylenie uchwały

I. uchyla w całości uchwałę Nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej w budynku nr (...), przy ul. (...) w W., Kw (...) obręb (...), działka ewidencyjna nr (...), z dnia 14 listopada 2019 roku, w sprawie ustalenia stawki czynszu za korzystanie z części strychu położonej bezpośrednio nad lokalem (...) w ramach części wspólnej budynku, podjętej przez właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową ul (...), w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniach od 14 listopada 2019 roku do 08 stycznia 2020 roku;

II. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W. na rzecz powódki M. S. kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem zwrotu opłaty oraz kwotę 360 (trzysta sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt III C 224/20

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 lutego 2020r. powódka M. S. wniosła o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej w budynku nr (...) przy ul. (...) w W..

Zaskarżonej uchwale powódka zarzuciła:

- a) naruszenie jej interesów poprzez dysponowanie przez wspólnotą pomieszczeniem, co do którego powódka ma wyłączone prawo korzystania.;
- b) naruszenie prawa własności;
- c) oraz, że treść uchwały stanowi blankietową zgodę na wynajęcie pomieszczenia strychu o pow. 35 mkw na bliżej nieokreślonych warunkach.

Pozwana Wspólnota, w odpowiedzi na pozew wnosił a o oddalenie powództwa.

Stanowiska stron nie uległy zmianie do zamknięcia rozprawy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Powódka jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr. (...) w budynku przy ul. (...) w W., który nabyła na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 1.07.2019r. od T. M..

(dowód Akt Notarialny k. 33-38).

Zgodnie z zapisem w księdze wieczystej nr (...) (- karta 31)

- właścicielowi lokalu nr. (...) przysługuje w ramach części wspólnych budynku przy ul. (...), prawo do korzystania z części strychu o powierzchni 35 metrów położonego bezpośrednio nad lokalem numer (...).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w trybie indywidualnego zbierania głosów, zakończonego 8 stycznia 2020r., podjęła uchwałę nr. (...), w której: Przyjęto minimalną wysokość czynszu w wysokości 20 zł. za 1 mkw. powierzchni strychu, znajdującej się bezpośrednio nad lokalem nr (...) o powierzchni 35 mkw., jako stawkę obowiązującą od 1 grudnia 2019r.

W uchwale tej przyjęto zapis o jej prawomocności z dniem podjęcia (par. 3). (dowód - uchwała k. 11)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów.

Sąd uznał za wiarygodne dowody z dokumentów urzędowych, gdyż stosownie do treści art. 244 k.p.c. stanowią dowód tego, co w nich zaświadczone.

Sąd uznał, że materiał dowodowy zgromadzony w sprawie pozwolił na wyjaśnienie wszystkich faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, w związku z czym nie było potrzeby przeprowadzania dowodu z zeznań jakichkolwiek świadków.

Zeznania powódki sąd ocenił jako wiarygodne.

Sąd zważył, co następująco.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie, choć argumentację powódki w zakresie zasadności powództwa sąd podzielił jedynie częściowo.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 u.w.l., właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę podjętą przez wspólnotę mieszkaniową 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.

Czynnie legitymowanym do wytoczenia powództwa jest każdy właściciel lokalu - zarówno ten, który brał udział w głosowaniu i głosował za uchwałą bądź przeciw niej, jak i ten, który nie brał w ogóle udziału w głosowaniu. Powódka, jako właściciel lokalu wchodzącego w skład pozwanej Wspólnoty, posiadała czynną legitymację do wytoczenia powództwa o uchylenie przedmiotowych uchwał.

Wskazana w art. 25 ust. 1 u.w.l. przesłanka niezgodności z przepisami prawa dotyczy przede wszystkim przepisów ustawy o własności lokali oraz przepisów Kodeksu cywilnego mających swoje zastosowanie do odrębnej własności lokali.

Natomiast o sprzeczności z interesem właściciela lokalu możemy mówić wówczas, gdy uchwała z formalnego punktu widzenia nie narusza żadnego przepisu, jednakże jest ona niekorzystna dla członka wspólnoty zarówno z osobistego, jak i gospodarczego punktu widzenia. Pojęcie interesów wyszczególnione w art. 25 ust. 1 u.w.l. jest rozumiane szeroko, jako czyjeś dobro, czyjaś korzyść, także np, interesy ekonomiczne właściciela.

Przenosząc powyższe rozważania na okoliczności niniejszej sprawy, Sąd uznał, że istnieją podstawy do uznania zapisów zawartych w uchwale nr (...) zarówno jako sprzeczne z prawem, a także jako sprzeczne z interesem właściciela lokalu czyli powódki.

Regulacja zawarta w § 1 uchwały wskazywała, że ustalona stawka czynszu ma zastosowanie od 1 grudnia 2019r. Uchwała została podjęta w dniu 8 stycznia 2020r. i z jej treści wynika, że wchodzi w życie w dniu podjęcia. Tym samym regulacja zawarta w § 1 wskazuje jednoznacznie, że postanowienia w niej zawarte będą obejmowały okres sprzed wejścia w życie uchwały. Powyższy zapis jest sprzeczny z jedną z podstawowych zasad prawnych - zasadą iż prawo nie działa wstecz. Powyższa reguła odnosi się do wszystkich aktów stanowiących przepisy prawa. Swoje zastosowanie ma także do uchwał wspólnot mieszkaniowych. Uchwały te stanowią bowiem akty, na podstawie których są nakładane obowiązki na członków wspólnot. Treść powyższego zapisu w rażący sposób naruszała zasadę nie retroakcji prawa.

Jednocześnie zaskarżona uchwała jest rażąco sprzeczna z interesem ekonomicznym powódki.

Po pierwsze dlatego, iż kompletnie pomija zapisy istniejące w księdze wieczystej o prawie do wyłącznego korzystania z części strychu położonej bezpośrednio nad lokalem (...) - przysługującym właścicielowi lokalu (...).

Wbrew twierdzeniom powódki zaskarżona uchwała nie narusza jej „prawa własności” ponieważ powódce nie przysługuje i nigdy nie przysługiwało „prawo własności” strychu o powierzchni 35 mkw, położonego bezpośrednio nad jej lokalem. Ów strych niewątpliwie należy do tzw. części wspólnych nieruchomości położonej przy ul. (...). Natomiast jest niejako symbiotycznie związany z lokalem nr (...). Tylko bowiem właściciel lokalu nr (...) dysponuje wejściem na strych położony bezpośrednio nad jego lokalem. Strych ten ma również jeden wspólny licznik mediów dostarczanych do lokalu nr (...). Powódka ma jednak przyznane jej w akcie notarialnym i księdze wieczystej prawo do „wyłącznego korzystania” z części strychu położonej nad jej lokalem. Jak wynika z zeznań powódki, cena za jaką nabyła lokal nr (...) uwzględniała „prawo do wyłącznego korzystania” z części strychu i była wyższa niż ceny analogicznych lokali o ok. 1500 zł. za mkw.

Zaskarżona uchwała rażąco naruszała interesy ekonomiczne powódki, również dlatego, że stawka czynszu za 1 mkw. powierzchni strychu nie koresponduje w żadnym stopniu ze stawkami czynszu za 1 mkw. lokali mieszkalnych (powódka np. płaci czynsz w wys. 3,5 za mkw. swojego mieszkania). Pozwana Wspólnota w żaden sposób nie uzasadniła wysokości czynszu za strych na poziomie 20 zł. za mkw. w szczególności nie wynika to z zestawienia nakładów jakie Wspólnota ponosi na utrzymanie tej części wspólnej nieruchomości.

Zaskarżona uchwała narusza interes ekonomiczny powódki, jako że nie zawiera żadnych warunków, na jakich potencjalna umowa najmu strychu miałyby zostać zawarta. W ocenie sądu powódka, jako osoba posiadająca „prawo do wyłącznego korzystania” z położonego nad jej lokalem strychu, powinna mieć pierwszeństwo w zawarciu ze Wspólnotą umowy najmu przedmiotowego strychu. Brak jakichkolwiek kryteriów co do potencjalnego najemcy strychu położonego bezpośrednio nad lokalem nr (...) w zaskarżonej uchwale, pomija również powiązanie tegoż strychu z lokalem (...) (poprzez wejście, poprzez wspólny licznik), co czyni tą uchwałę w obecnym kształcie niewykonalną(jeśli znalazłby inny potencjalny najemca niż powódka).

Co do zarzutów powódki odnośnie trybu podjęcia zaskarżonej uchwały Sąd zarzuty te podziela.

Zgodnie z dyspozycją art. 23. 1. U.w.l. ...uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd.

Z treści uchwały ani żadnego innego dokumentu nie wynika, że zbieraniem głosów zajmował się zarząd wspólnoty. Powódka twierdziła, że zbieraniem głosów zajmował się administrator. Okoliczność tą potwierdziła pozwana w odpowiedzi na pozew (k. 74), przyznając, że zbieraniem głosów zajął się administrator „ustnie upoważniony” przez Zarząd Wspólnoty.

Zdaniem Sądu ten wadliwy sposób zbierania głosów przez osobę do tego nieuprawnioną mógł mieć wpływ na jej treść. Z zeznań powódki wynika, że to administrator był faktycznie autorem projektu uchwały. Był zatem zainteresowany w jej przyjęciu. Lokatorom dopytującym się o rzekomo istniejącą opinię prawnika wydaną w przedmiocie procedowanej uchwały, owej opinii nie okazał.

Biorąc pod uwagę przedstawione powyżej rozważania Sąd uznał za zasadne roszczenie powódki i uchylił zaskarżoną uchwałę zgodnie z pkt. I wyroku.

Stosownie do art. 108 § 1 k.p.c.. Sąd zobligowany był do rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Należało mieć na względzie, że roszczenie powódki uwzględniono, co uzasadniało obciążenie pozwanej kosztami opłaty od pozwu i kosztami zastępstwa procesowego.