

Sygn. akt IC 622/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 czerwca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: SSO Waldemar Kuś

Protokolant: Marzenna Wiśniewska

po rozpoznaniu w dniu 10 czerwca 2015 roku w Świdnicy

sprawy z powództwa B. L.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś.

o uchylenie uchwały

I. uchyła uchwałę pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś. nr (...) z dnia 20 lutego 2015 roku;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 397 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 622/15

UZASADNIENIE

B. L. wniosła przeciwko pozwanej Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w Ś. o uchylenie w całości uchwały (...), podjętej w dniu 20 lutego 2015 roku w sprawie wyrażenia zgody na podział lokalu mieszkalnego nr (...), którego właścicielami są A. W. oraz powódka, polegający na włączeniu przedpokoju o pow. 3,98 m² w części wspólne budynku w celu uzyskania dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych, a ponadto o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana w odpowiedzi na pozew przytoczyła okoliczności podjęcia uchwały wskazując, że zamiarem właścicieli lokali przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały było tylko ustosunkowanie się do prośby wystosowanej przez A. W..

Na rozprawie w dniu 10 czerwca 2015 roku członek zarządu pozwanej zgodził się z żądaniem pozwu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana wspólnota mieszkaniowa położona jest w Ś. przy ul. (...). W jej skład wchodzi ponad 7 lokali.

Bezsporne

Powódka oraz A. W. są współwłaścicielami, w udziałach wynoszących po 1/2, lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ś. przy ul. (...), na terenie nieruchomości wspólnej pozwanej.

D. ód:

1. akt notarialny z dnia 30 października 2009, Rep. A nr 2684/2009 – k. 11 – 16

W dniu 20 lutego 2015 roku na wniosek A. W. właściciele lokali podjęli w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na podział lokalu mieszkalnego nr (...), polegający na włączeniu przedpokoju o pow. 3,98 m² w części wspólne budynku w celu uzyskania dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych.

Za podjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający łącznie 77,58% udziałów w nieruchomości wspólnej. W przypadku trzech lokali, tj. o nr (...), stanowiących współwłasność, głosy zostały oddane tylko przez jednego ze współwłaścicieli. Ponadto powódka oraz A. W. w liście do głosowania zostały ujęte odrębnie, a nie jako współwłaścicielki lokalu nr (...), a w przypadku drugiej z nich wskazano udział w częściach wspólnych nieruchomości jako 7,45%.

D. ód:

1. uchwała nr (...) z dnia 20 lutego 2015 roku – k. 18
2. zestawienie głosów z dnia 25 lutego 2015 roku – k. 17

Ustaleń faktycznych Sąd dokonał na podstawie dokumentacji przedłożonej przez powódkę, a także okoliczności bezspornych

Sąd zważył co następuje:

Powództwo podlega uwzględnieniu.

W myśl art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali 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.

Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy oraz z przepisami kodeksu cywilnego w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. Oznacza to, że właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i zarzuty formalne jeżeli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Uchybienia mogą dotyczyć: naruszenia przepisów dotyczących sposobu zwołania zebrania właścicieli lokali, obradowania na zebraniu, zasad głosowania. Ciężar wykazania takich uchybień ciąży zawsze na skarżącym właścicielu lokalu (art. 6 k.c.).

Drugą przesłanką zaskarżenia uchwały jest niezgodność uchwały z umową właścicieli lokali, w tym umową określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną (art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali). O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że ustalony stan faktyczny nie był między stronami sporny. Na rozprawie w dniu 10 czerwca 2015 roku członek zarządu pozwanej zgodził się z żądaniem zawartym w pozwie, a więc podtrzymał argumentację zawartą w odpowiedzi na pozew. W piśmie tym pozwana wskazała jakie były okoliczności podjęcia zaskarżonej uchwały, w tym w szczególności starania A. W. o podział lokalu, którego dotyczy ta uchwała. Należało uznać, iż okoliczności te nie miały znaczenia dla oceny zasadności powództwa, gdyż jak wynika z treści odpowiedzi na pozew członkowie wspólnoty przy redagowaniu treści uchwały opierali się na zaufaniu do zarządy nieruchomości.

Należało zgodzić się z powódką, iż zaskarżana uchwała podlega uchyleniu, gdyż narusza przepisy prawa.

Odnosząc się jednak w pierwszej kolejności do zarzutów strony powodowej dotyczących uchybień formalnych, należało uznać, iż nie są one zasadne. Strona powodowa trafnie wskazuje, że w przypadku, gdy lokal stanowi współwłasność, głosować za uchwałą powinni wszyscy współwłaściciele. Tymczasem w przypadku lokalu powódki, a także lokali o nr (...) / (...) oraz (...), głos taki oddał tylko jeden ze współwłaścicieli. Tak więc ich udziały nie powinny być uwzględniane przy liczeniu głosów. Jednakże, jak sama powódka wskazała, pominięcie głosów tych współwłaścicieli przy liczeniu większości i tak nie spowodowałoby spadku udziałów w nieruchomości wspólnej poniżej 50%, gdyż za uchwałą opowiedzieli się właściciele lokali posiadający 56,99% takich udziałów. Zatem opowiedziała się za nią większość wymagana przez art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Nie miał także znaczenia zarzut dotyczący wątpliwości powódki co do tego, czy pozostali właściciele byli poinformowani o braku legitymacji jednego ze współwłaścicieli do występowania z wnioskiem o przekazanie wspólnocie części lokalu. Brak takiej legitymacji wpływa bowiem na wadliwość oświadczenia złożonego przez pozwaną w formie uchwały. Ponadto nie ma obowiązku prawnego informowania właścicieli lokali o takiej okoliczności. Jeżeli właściciele posiadający większość udziałów w nieruchomości opowiedzą się za uchwałą naruszającą przepisy prawa, to bez znaczenia jest w takim przypadku, czy zdawali sobie oni sprawę z takiej wadliwości.

W przypadku zaskarżonej uchwały zachodzi taka wadliwość, uzasadniająca uchylenie uchwały. Z jej treści wynika, że właściciele lokali zdecydowali o wyrażeniu zgody na włączeniu przedpokoju (lokalu stanowiącego współwłasność powódki i A. W.) „w części wspólne” budynku w celu uzyskania dwóch oddzielnych lokali mieszkalnych. Pomimo braku precyzji w formułowaniu postanowień uchwały można przyjąć, kierując się stanowiskiem wyrażonym przez pozwaną w odpowiedzi na pozew, że intencją właścicieli lokali było wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, o której mowa w art. 22 ust. 4 ustawy o własności lokali. Przepis ten stanowi, że połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokalu wymaga zgody właścicieli wyrażonej w uchwale. W razie odmowy zainteresowany właściciel może żądać rozstrzygnięcia przez sąd. Wydzielenie lokalu, a więc włączenie tej części lokalu w skład nieruchomości wspólnej stanowi w istocie podział lokalu poprzez wyodrębnienie z niego innego lokalu, w tym przypadku celem przeniesienia go następnie na własność wspólnoty mieszkaniowej. Czynność taka jest zatem prawnie dopuszczalna, jednakże przy jej dokonywaniu muszą być przestrzegane bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa. W tym przypadku chodzi o art. 199 kodeksu cywilnego, zgodnie z którym do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Tak więc w przypadku podejmowania uchwały dotyczącej materii, o której mowa w powołanym art. 22 ust. 4, bez wątpienia po stronie obu współwłaścicieli lokalu nr (...), powinna istnieć zgodna wola podziału lokalu w sposób wskazany w treści uchwały. Jak wynika z postawy powódki w niniejszym postępowaniu, po jej stronie nie było takiej zgody. Zgoda taka warunkuje w ogóle wystąpienie z wnioskiem o podjęcie zaskarżonej uchwały. Jej brak oznacza zatem naruszenie powołanego art. 199 k.c., co powoduje konieczność uchylenia uchwały.

Uwzględniając powyższe okoliczności orzeczono jak w pkt I wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Pozwana zobowiązana jest zwrócić powódce opłatę sądową od pozwu w kwocie 200 zł, 180 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz 17 zł tytułem uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego.