

Sygn. akt: XII C 49/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 czerwca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach XII Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Andrzej Kieć
Protokolant:	protokolant sądowy Łukasz Rusinek

po rozpoznaniu w dniu 9 czerwca 2015 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa A. B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w Z. przy ulicy (...)

o uchylenie uchwały

- 1) uchyła uchwałę nr (...) z dnia 15 stycznia 2014 roku w sprawie wypowiedzenia Panu A. B. umowy dzierżawy nr (...) zawartej w dniu 20 kwietnia 2007 roku;
- 2) zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 200 (dwieście) złotych, tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt: XII C 49/14

UZASADNIENIE

Powód A. B. domagał się uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej przy ulicy (...) w Z. o numerze (...) z dnia 15 stycznia 2014 roku, w treści której postanowiono wypowiedzieć powodowi umowę dzierżawy nr (...) zawartą dnia 20 kwietnia 2007 roku oraz aneks (...) do tej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia. Uzasadniając żądanie oświadczył, że od 1978 roku zajmuje lokal mieszkalny numer (...) położony na poddaszu budynku, na który poczynił znaczne inwestycje remontowe oraz zamówił projekt architektoniczny zgodnie z pozwoleniem wspólnoty zawartym w uchwale nr (...) z dnia 29 czerwca 2010 roku. Oświadczył, że nie zaistniały przyczyny wypowiedzenia umowy podane w uchwale.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w Z. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu podała, iż przyczyny wypowiedzenia umowy dzierżawy nr (...) są aktualne, dają one podstawę do wypowiedzenia umowy; powód nie wykazał by było inaczej.

Stan faktyczny przedstawiał się następująco:

Powód jest członkiem pozwanej wspólnoty mieszkaniowej oraz współwłaścicielem mieszkania położonego na parterze budynku w Z.. Dodatkowo zajmuje lokal składający się z jednego pomieszczenia położony na poddaszu budynku, w oparciu o umowę z dnia 20 kwietnia 2007r, nr (...). Powód rzadko bywa w tym lokalu, kilka razy w roku, na stałe mieszka on w G.. Pozwana stanowi wspólnotę, w której suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest

równa 1. Obecnie bieżącymi sprawami wspólnoty zajmuje się wyłoniony zarząd, wcześniej - do 2012 roku - bieżącym administrowaniem budynkiem zajmował się zarządca (...).

Dnia 20 kwietnia 2007 roku w Z. została zawarta umowa nr (...) na mocy której Wspólnota Mieszkaniowa (...) w Z. przy ulicy (...) wydierżawiała A. B. lokal – pomieszczenie wspólnego użytku o powierzchni 8,86m² zlokalizowane na poddaszu w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Z. przy ulicy 335 z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe. Umowa została zawarta na czas nieokreślony od dnia 1 maja 2007 roku. Strony ustaliły okres wypowiedzenia umowy na 3 miesiące na koniec miesiąca kalendarzowego (par. 6 ust. 3 umowy). Strony w umowie wskazały również przyczyny, z powodu których umowa może być rozwiązana przez wydierżawiającego bez wypowiedzenia, m.in. nie przestrzeganie obowiązków wynikających z umowy, zaleganie z zapłata czynszu przez dwa okresy obrachunkowe (par. 6 ust. 2 umowy). W związku ze zmianą nazwy i siedziby wydierżawiającego strony zawarły aneks numer (...) z dnia 9 lipca 2010 roku, na mocy którego doprecyzowały nazwę i siedzibę wydierżawiającego, dokonały zmiany wysokości czynszu oraz zmiany numeru rachunku. Uchwałą nr (...) podjętą w dniu 29 czerwca 2010 roku pozwana wyraziła zgodę na sprzedaż powodowi pomieszczenia strychoowego o powierzchni 8,86m² wraz z dodatkowym pomieszczeniem powierzchni 9m² za kwotę 300 zł/m² pod warunkiem wpłaty 50 % kwoty do końca lipca 2010r. Wyrażono zgodę na sprzedaż piwnicy wskazanej przez powoda, w momencie ustalenia, że wskazana piwnica stanowi część nieruchomości wspólnej za cenę 300 zł/m². Na mocy tej uchwały zobowiązano powoda do załatwienia formalności zmierzających do uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu, zmianie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Powód zlecił sporządzenie projektu architektonicznego dotyczącego zmiany sposobu używania części strychu, za który zapłacił 3500 zł.

Członkowie pozwanej wspólnoty w piśmie datowanym na dzień 15 stycznia 2014 roku zatytułowanym „wniosek”, ustalili, że w oparciu o art. 23 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, głosowanie nad uchwałą w sprawie wypowiedzenia powodowi umowy dzierżawy nr (...), będzie się odbywało według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos.

Dnia 15 stycznia 2014 roku pozwana wspólnota podjęła uchwałę numer (...) w trybie głosowania jeden właściciel jeden głos, w trybie indywidualnego zbierania głosów, na mocy której postanowiła wypowiedzieć umowę dzierżawy zawartą z powodem A. B. o numerze (...)dnia 20 kwietnia 2007 roku wraz z aneksem numer (...), bez zachowania okresu wypowiedzenia. Jako przyczyny wypowiedzenia wskazano naruszenie postanowień umowy: par. 2 pkt 1, par. 4 pkt 1, par. 4 pkt 3, par. 5 pkt 1. Za przyjęciem uchwały głosowało 6 właścicieli, przeciwko 1, a 2 właścicieli wstrzymało się od głosu. Powód nie głosował nad sporna uchwałą, dowiedział się o niej po jej podjęciu.

U podstaw podjęcia wskazanej uchwały leżało przekonanie, że sporne pomieszczenie dzierżawione przez powoda miało zostać przekazane na cele wspólnoty: na spotkania członków wspólnoty i jako miejsce składowania dokumentacji wspólnoty.

Pismami z dnia 17 stycznia 2014r (doręczonym w dniu 29 stycznia 2014r) i z 3 marca 2014r. poinformowano powoda o wypowiedzeniu umowy dzierżawy.

Powód rzadko bywa w spornym lokalu, kilka razy w roku. Umowę dzierżawy tego lokalu zawarł z ówczesnym zarządcą wspólnoty – firmą (...). Powód uzyskał zgodę poprzedniego zarządcy – firmy (...) na remont dzierżawionego lokalu i poinformował on tego zarządcę o przeprowadzonym remoncie. W trakcie remontu została w lokalu wykonana łazienka z prysznicem, umywalka, wc, kafle. Została wykonana instalacja elektryczna i wodna, został zamontowany piec gazowy. Za zgoda zarządcy powód zdemontował w pomieszczeniu kaloryfer i założył grzejnik ogrzewany piecem gazowym. Wszystkie te prace zostały wykonane w 2007 roku, po 2007 roku lokal ten był tylko malowany. Powód ogrzewa sporny lokal w zimie, mimo, iż tam nie przebywa. Powód zawarł w dniu 12 lutego 2007 roku umowę z (...), dotyczącą zasad odpłatności za pobór wodę przez lokal.

Powód posiada zaległości czynszowe dotyczące spornego lokalu.

Zarząd pozwanej wspólnoty w ostatnich kilku latach nigdy nie wzywał powoda do przedłożenia dokumentów dotyczących spornego lokalu, w tym dostarczanych do lokalu mediów.

Przed Sądem Okręgowym w Gliwicach toczyło się postępowanie pod sygnaturą XIIC 77/13, pomiędzy tymi samymi stronami, w którym powód domagał się uchylecia uchwały wspólnoty mieszkaniowej nr (...) z dnia 17 stycznia 2013 r. w przedmiocie wypowiedzenia tej samej umowy dzierżawy. Postępowanie zakończyło się wyrokiem z dnia 20 listopada 2013 r., uchylającym przedmiotową uchwałę.

/dowody z: uchwały nr (...) z dnia 15 stycznia 2014 roku wraz z załącznikiem nr 1 (k.68-70), załącznika nr 2 do uchwały z 15 stycznia 2014 roku (k.71) i załącznik nr 3 (k.72), karty do głosowania wraz z dowodem doręczenia (k.73), wypowiedzenia umowy dzierżawy z 3 marca 2014 roku (k.74), wypowiedzenia z 17 stycznia 2014 roku (k.75), informacji Urzędu Miejskiego w z. z 19 grudnia 2014 roku, z zeznań świadków I. B., M. G., przesłuchanie stron (e-protokół k.153), niesporne dokumenty w postaci: umowy z 20.04.2007r nr (...) wraz z aneksem nr (...) (k. 83-86), umowy z (...) z 24.10.2007r (k.87), umowy z (...)z 26.06.2013r (k.88), umowy z (...) z 6.11.1995r (k.90), uchwały nr (...) z dnia 29.06.2010r. (k.91), rachunku z 18.01.2013r (k.92), akta tut. Sądu sygn. XIIC 77/13/.

Ustalony wyżej stan faktyczny został ustalony w oparciu o przeprowadzone postępowanie dowodowe w granicach wniosków dowodowych stron. Sąd dał w pełni wiarę zgromadzonym w sprawie dokumentom, albowiem ich prawdziwość i treść nie była kwestionowana przez strony. Sąd dał również wiarę zeznaniom świadków i stron. Zeznania te były ze sobą spójne i zgodne, toteż były wiarygodne. Zeznania powoda były wiarygodne również w świetle przedłożonych przez niego w sprawie dokumentów.

Sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanej (k.153), w tym o oględziny spornego lokalu albowiem były spóźnione, ich przeprowadzenie spowodowałoby zwłokę w postępowaniu, a nadto okoliczności sprawy zostały już dostatecznie wyjaśnione pozostałym materiałem dowodowym.

Sąd zważył co następuje:

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego Sąd uznał, że żądanie powoda zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ustawy z dnia z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U.00.80.903 – dalej ustawa) 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. W myśl ust. 1a 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.

Stosownie do treści art. 23 ustawy uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Regułą jest, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwie te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

Dnia 15 stycznia 2014 roku pozwana wspólnota podjęła uchwałę numer (...), na mocy której postanowiła wypowiedzieć umowę dzierżawy zawartą z powodem A. B. o numerze (...)dnia 20 kwietnia 2007 roku wraz z aneksem numer (...), bez zachowania okresu wypowiedzenia.

Zaskarżona uchwała została podjęta we właściwym trybie. Powód zaskarżył ją w ustawowym terminie. Badaniu podlegała okoliczność, czy sporna uchwała narusza interesy powoda.

Powód zarzucał, że nie zaistniały przyczyny wypowiedzenia umowy podane w uchwale. Pozwana podnosiła, iż przyczyny wypowiedzenia umowy dzierżawy nr (...) są aktualne, dają one podstawę do wypowiedzenia umowy a powód nie wykazał by było inaczej. W oparciu o przeprowadzone postępowanie dowodowe, sąd podzielił racje powoda.

Dnia 20 kwietnia 2007 roku w Z. została zawarta między stronami umowa dzierżawy (w istocie umowa najmu) nr (...) na mocy której Wspólnota Mieszkaniowa (...) w Z. przy ulicy (...) wydzierżawiała A. B. lokal – pomieszczenie wspólnego użytku o powierzchni 8,86m² zlokalizowane na poddaszu w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Z. przy ulicy (...) z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe. Umowa została zawarta na czas nieokreślony od dnia 1 maja 2007 roku. Strony ustaliły okres wypowiedzenia umowy na 3 miesiące na koniec miesiąca kalendarzowego (par. 6 ust. 3 umowy). Strony w umowie wskazały również przyczyny, z powodu których umowa może być rozwiązana przez wydzierżawiającego bez wypowiedzenia, m.in. nie przestrzeganie obowiązków wynikających z umowy, zaleganie z zapłata czynszu przez dwa okresy obrachunkowe (par. 6 ust. 2 umowy).

W zaskarżonej uchwale, jako przyczyny wypowiedzenia wskazano naruszenie postanowień umowy:

a) par. 2 pkt 1 (nie przedstawienie wydzierżawiającemu dokumentów zawierających propozycje zmian w lokalu oraz nie dokonanie ich uzgodnienia),

b) par. 4 pkt 1 (nie przedstawienie wydzierżawiającemu umów dotyczących dostaw energii elektrycznej i oraz wódkan),

c) par. 4 pkt 3 (nie zgłoszenie wydzierżawiającemu gotowości do dokonania odbioru technicznego robót przyłączeniowych),

d) par. 5 pkt 1 (zdemontowanie kaloryfera co i narażenie przez to budynku na zagrzybenie).

Odnośnie przyczyn wskazanych w punktach a i c (j/w): sąd dał wiarę powodowi, iż prace remontowe i adaptacyjne przeprowadzał w uzgodnieniu z ówczesnym zarządcą pozwanej wspólnoty firmą (...). Wskazuje na to okoliczność, iż przez wiele lat korzystania przez powoda z lokalu, wykonane prace nie były przez pozwaną kwestionowane. Ponadto pozwana uchwałą nr (...) podjętą w dniu 29 czerwca 2010 roku wyraziła zgodę na sprzedaż powodowi wynajmowanego pomieszczenia strychowego; trudno uznać by pozwana podjęła taką uchwałę kwestionując wykonane przez powoda w lokalu prace.

Odnośnie przyczyny wskazanej w punkcie b: powód zawarł umowy z dostawcami mediów gazu (k.87), energii elektrycznej (k.88). Pozwanej okoliczności te były znane i nie budziły jej wątpliwości, czego wyrazem jest sytuacja, iż nigdy powód nie został wezwany do okazania tych umów. Co do dostaw wody, powód zawarł z pozwana wspólnotą umowę z dnia 12.02.2007r. dotyczącą zasad rozliczeń za wodę i konserwację sieci wodociągowej, zatem pozwana знаła te zasady.

Odnośnie przyczyny wskazanej w punkcie d: postępowanie dowodowe wykazało, iż powód zamontował w uzgodnieniu z zarządcą, w miejsce starego niesprawnego kaloryfera, grzejnik gazowy, powód ogrzewa lokal w sezonie grzewczym – tym samym niezasadny jest zarzut narażenie budynku przez powoda na zagrzybenie. Sąd uznał za przekonujące w tym zakresie zeznania powoda, nie zostały one przekonująco podważone innym materiałem dowodowym; nawet z zeznań członków zarządu pozwanej wspólnoty nie wynikały inne okoliczności.

W sytuacji gdy nie istniały przyczyny wypowiedzenia określone w spornej uchwale, uznać należało, iż uchwała ta narusza interesy powoda. Jeżeli wspólnota wskazywała konkretne przyczyny wypowiedzenia umowy najmu, to badaniu podlegały te właśnie konkretne przyczyny. Zaznaczyć należy, iż pozwana wśród przyczyn wypowiedzenia umowy, nie wskazała istnienia zaległości czynszowych. Pozwana nie zdecydowała się również na skorzystanie z

rozwiązania umowy najmu za wypowiedzeniem – zgodnie z par. 6 ust. 3 umowy – lecz na rozwiązanie jej bez wypowiedzenia w oparciu o par. 6 ust. 2 umowy.

Biorąc pod uwagę wyżej wskazane okoliczności Sąd uznał, że żądanie powoda zasługuje na uwzględnienie i orzekł jak w punkcie 1 sentencji.

O kosztach sądowych Sąd orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, zasądzając od pozwanej na rzecz powoda kwotę 200 zł tytułem zwrotu uiszczonych przez niego opłat sądowych od pozwu.