

Sygn. akt I C 385/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Andrzej Żelazowski

Protokolant: protokolant Agnieszka Uchto

po rozpoznaniu w dniu 9 marca 2017 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **B. Z., L. K., E. M.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w K.**

o uchylenie uchwały

I. oddała powództwo;

II. przyznaje adwokatowi R. T. od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 221,40 zł (słownie złotych: dwieście dwadzieścia jeden 40/100) tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi L. K. z urzędu;

III. nieuiszczonymi kosztami sądowymi, od których uiszczenia powodowie byli zwolnieni obciąża Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 385/13

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 09 marca 2017 r.

Powodowie B. Z., L. K. i E. M. w pozwie wniesionym w dniu 07.03.2013 r. domagali się uchylenia uchwały nr (...) podjętej częściowo na zebraniu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w K. w dniu 26.10.2012 r. i częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Na uzasadnienie powyższego żądania powodowie wskazali, iż powołaną uchwałą członkowie pozwanej Wspólnoty wyrazili zgodę na sprzedaż na rzecz członka Wspólnoty S. G., właściciela lokalu w budynku oficyny tylnej, części strychowej w budynku oficyny tylnej za kwotę 77.000,00 zł, pod warunkiem wykonania dodatkowych robót budowlanych polegających na przebudowie schodów do oficyny tylnej, wykonaniu remontu elewacji tylnej ściany budynku frontowego, ściany frontowej oficyny oraz ściany pomiędzy oficyną tylną i boczną na szacowaną kwotę 67.000,00 zł.

Powodowie zarzucili, iż cena za jaką nastąpić ma sprzedaż części strychowej w budynku oficyny tylnej, nawet przy uwzględnieniu szacowanych kosztów dodatkowych robót budowlanych, jest zaniżona, odnośnie równowartości robót wskazali zaś, że ich szacunek jest zawyżony. Zarzucili nadto, że brak ograniczenia realizacji uchwały w czasie sprawia, że sprzedaż spornej części strychowej będzie mogła nastąpić także w odległym czasie, kiedy wartość nieruchomości znacznie wzrośnie i cena jej sprzedaży ustalona uchwałą nie będzie odzwierciedlała jej rzeczywistej wartości oraz, że

w treści uchwały nie zawarto żadnych zabezpieczeń na wypadek, gdyby nie doszło do wykonania dodatkowych robót lub wykonane zostałyby one niewłaściwie. Powodowie wskazali, że w związku z powyższym sporna uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i ich interesy

Pozwana Wspólnota, reprezentowana wobec sprzeczności interesów członków zarządu z interesami Wspólnoty w niniejszym postępowaniu, przez kuratora Z. W. wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, że brak podstaw do stwierdzenia aby sporna uchwała naruszać miała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesy powodów. Pozwana Wspólnota wskazała nadto na przekroczenie w niniejszej sprawie sześciotygodniowego terminu określonego w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali do zaskarżenia uchwały.

Do okoliczności niespornych w niniejszej sprawie należy, że:

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa składa się z 9 lokali. Częściowo na zebraniu w dniu 26.10.2012 r. oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów członkowie Wspólnoty podjęli uchwałę nr 10/2012, na podstawie której wyrazili zgodę na sprzedaż na rzecz członka Wspólnoty S. G., właściciela lokalu w budynku oficyny tylnej, części strychowej w budynku oficyny tylnej za kwotę 77.000,00 zł, pod warunkiem wykonania dodatkowych robót budowlanych polegających na przebudowie schodów do oficyny tylnej, wykonaniu remontu elewacji tylnej ściany budynku frontowego, ściany frontowej oficyny oraz ściany pomiędzy oficyną tylną i boczną na szacowaną kwotę 67.000,00 zł.

Zawiadomienia o treści podjętej uchwały doręczone zostały członkom pozwanej Wspólnoty w dniach od 21.01. do 05.02.2013 r. Powódce B. Z. w dniu 24.01.2013 r., powodowi L. K. w dniu 23.01.2013 r., a powódce E. M. w dniu 30.01.2013 r.

W dniu 09.08.2013 r. pozwana Wspólnota podjęła uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na ustanowienie odrębnej własności lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne nr S.2. w budynku oficyny tylnej nr 8 przy ul. (...) w K., o powierzchni użytkowej 33,30 m² i sprzedaży na rzecz S. G. za cenę w kwocie 77.000,00 zł, zaś S. G. zobowiązał się do wykonania własnym kosztem i staraniem następujących prac: remontu lub przebudowy schodów do oficyny tylnej i bocznej, remontu elewacji tylnej ściany budynku frontowego, remontu ściany frontowej oficyny oraz ściany pomiędzy oficyną tylną i boczną w zamian za dokonaną adaptację pomieszczenia strychowego, przy czym wszelkie prace winny zostać wykonane najpóźniej do dnia zakończenia przebudowy i przystąpienia do użytkowania lokalu powstałego z połączenia lokalu powstałego w wyniku przebudowy pomieszczenia strychowego z lokalem inwestora oznaczonym PU.3.

W dniu 19.05.2014 r. doszło do zawarcia pomiędzy członkami pozwanej Wspólnoty umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży na rzecz S. G. i D. G. – na wspólność ustawową wyodrębnionego lokalu strychowego oznaczonego S.2. o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, o pow. użytkowej 32,37 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej za cenę w kwocie 77.000,00 zł.

Nadto Sąd ustalił, że:

Wartość rynkowa spornej części strychowej budynku położonego przy ul. (...) w K. według stanu i na poziomie cen z dnia 26.10.2012 r. wynosi 139.262 zł.

dowód: opinia biegłej A. H., k. 194-211

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Stosownie do treści art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U z 2015 r. poz. 1892) 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. Art. 25 ust. 1a tejże ustawy stanowi, iż powództwo, o którym mowa w ust. 1, 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.

Powołany przepis przewiduje cztery samodzielne podstawy do zaskarżenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej, tj. niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie interesów właściciela lokalu w inny sposób. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną można mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11.10.2012 r., sygn. akt I ACa 507/12, LEX nr

(...)). Dla przyjęcia tej przesłanki musi istnieć, co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Wówczas spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy dobrem Wspólnoty, a dobrem jej indywidualnego członka (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 4.09.2015 r., sygn. I ACa 671/15, L.). Ciężar wykazania takich okoliczności ciąży zawsze na skarżącym właścicielu lokalu (art. 6 k.c.).

Wskazać należy, odnosząc powyższe wywody do okoliczności niniejszej sprawy, że nie sposób uznać aby zaskarżona uchwała naruszać miała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesy powodów bowiem ponad wszelką wątpliwość świadczenia, do których zobowiązał się S. G., jak wynika z opinii biegłej, są ekwiwalentne i łącznie odpowiadają rynkowej równowartości spornej części strychowej budynku.

Brak przy tym jakichkolwiek podstaw do podzielenia obaw powodów, iżby brak ograniczenia realizacji uchwały w czasie sprawić miał, że sprzedaż spornej części strychowej będzie mogła nastąpić także w odległym czasie, kiedy wartość nieruchomości znacznie wzrośnie i cena jej sprzedaży ustalona uchwałą nie będzie odzwierciedlała jej rzeczywistej wartości oraz, że w treści uchwały nie zawarto żadnych zabezpieczeń na wypadek, gdyby nie doszło do wykonania dodatkowych robót lub wykonane zostałyby one niewłaściwie. Zdarzenia, które nastąpiły po podjęciu spornej uchwały jednoznacznie wskazują bowiem na niezasadność podnoszonych w tym zakresie zarzutów, ponieważ ostatecznie realizacja uchwały nastąpiła w stosunkowo nieodległym czasie od jej podjęcia, a nadto jak wynika z przedłożonych w toku postępowania dokumentów sprzedaż spornej części strychowej na rzecz S. G. uzależniona została od prawidłowego wykonania dodatkowych robót budowlanych i nastąpiła po stwierdzeniu, że doszło do ich wykonania.

Wskazać również należy, że zachowany został przez powodów sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwały. Zawiadomienia o treści podjętej uchwały doręczone zostały członkom pozwanej Wspólnoty w dniach od 21.01. do 05.02.2013 r. Powódce B. Z. w dniu 24.01.2013 r., powodowi L. K. w dniu 23.01.2013 r., a powódce E. M. w dniu 30.01.2013 r., zaś pozew o jej uchylenie złożony został w dniu 07.03.2013 r., a zatem z zachowaniem terminu. Pozew nie został podpisany przez powódki E. M. i D. C. (w stosunku do której został następnie zwrócony). Powódka E. M. na wezwanie Sądu uzupełniła prawidłowo ten brak formalny przedkładając podpisany odpis pozwu, który datowany został na dzień 30.04.2013 r. i ten odpis doręczony został stronie pozwanej, która na podstawie daty, którą został opatrzony odpis powzięła przekonanie o przekroczeniu terminu do zaskarżenia uchwały.

O nieuiszczonych kosztach sądowych, od których uiszczenia powodowie byli zwolnieni, orzekł Sąd na zasadzie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jednol. Dz. U. z 2016 r., poz. 623).

O kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi L. K. z urzędu orzekł Sąd na zasadzie §2 ust. 1 - 3 i § 11 ust. 1 pkt 1 i §19-20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2013, poz. 461 j.t.) i §22 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz. U. z 2015 r., poz. 1801).