

Sygn. akt III C 1402/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 listopada 2020 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 25 listopada 2020 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. T., M. T.

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

o uchylenie uchwały

I. uchyła uchwałę Nr (...) właścicieli lokali w nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. z dnia 23 lipca 2019 roku w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż części wspólnej nieruchomości zaadaptowanej na cele mieszkalne (strych),

II. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W. solidarnie na rzecz powodów A. T. i M. T. kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu oraz kwotę 360 (trzysta sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt III C 1402/19

UZASADNIENIE

Powodowie wniesli o stwierdzenie nieważności, ewentualnie o uchylenie uchwały nr (...) właścicieli lokali w nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. z dnia 23 lipca 2019r.

Pozwana wspólnota wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Powodowie są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...)/.

Wspólnota Mieszkaniowa w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęła uchwałę nr (...), w której właściciele lokali wyrazili zgodę na sprzedaż części nieruchomości wspólnej - strychów zaadaptowanych na cele mieszkalne w budynku przy ul. (...), ustanowienie odrębnej własności strychów, oraz sprzedaż ich na rzecz inwestorów.

W przedmiotowej uchwale upoważniono zarząd wspólnoty do zlecenia wykonania operatu szacunkowego, poddania pod głosowanie właścicieli lokali uchwały dotyczącej sprzedaży strychu konkretnemu inwestorowi.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów dołączonych do pozwu. Stan faktyczny w sprawie był pomiędzy stronami bezsporny, żadna ze stron nie kwestionowała prawdziwości i autentyczności dokumentów. Dowody te nie wzbudziły wątpliwości Sądu, co do czasu i miejsca ich powstania.

Sąd zważył, co następuje.

W ocenie Sądu powództwo jest zasadne i podlegało uwzględnieniu.

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałą 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. Niegodność 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 można 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 działanie prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Uchwała 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.

Powodowie, jako właściciele lokalu wchodzącego w skład pozwanej Wspólnoty posiadali czynną legitymację do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały. Właściciel lokalu jest ograniczony w prawie wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty 6 tygodniowym terminem zawitym prawa materialnego, liczonemu od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli. Powodowie nie uchybili temu terminowi nadając pozew w dniu 3 września 2019 r., a więc przed upływem 6 tygodni od podjęcia uchwały w dniu 23 lipca 2019r.

Powodowie w toku przedmiotowego procesu nie podnosili żadnych wątpliwości, co do zachowania wymogów proceduralnych dotyczących podjęcia skarżonej uchwały. Zarzuty koncentrowały się na merytorycznej treści uchwały. Powodowie wskazywali, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i jest niekorzystna dla powodów, gdyż właściciele lokali wyrazili w niej zgodę na sprzedaż części nieruchomości wspólnej nie precyzując żadnych okoliczności planowanej sprzedaży, nie podając obligatoryjnych danych dotyczących powierzchni sprzedawanej części nieruchomości, jej wartości, czy też danych inwestora. Powodowie zarzucili uchwale, że ta nie precyzuje zasad wyboru przyszłego nabywcy. Powodowie wskazali, że zaskarżona uchwała nie została podjęta w oparciu o dane wynikające z operatu szacunkowego oraz nie zawierała minimalnej ceny sprzedaży mkw.

Analizując materiał dowodowy zgromadzony w sprawie a w szczególności treść zaskarżonej uchwały sąd w pełni podziela zarzuty, stawiane zaskarżonej uchwale przez powodów oraz ich argumentację. Bez znaczenia jest zatem argumentacja pozwanej wspólnoty, jakoby zaskarżona uchwała miała jedynie charakter intencjonalny.

W istocie zgodzić należy się ze stanowiskiem powodów, iż przedmiotowa uchwała faktycznie stanowi blankietową zgodę na sprzedaż części nieruchomości wspólnej tj. zaadaptowanych na cele mieszkaniowe strychów. Przez to narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i jest niekorzystna ekonomicznie dla powodów, jako

członków wspólnoty. Podkreślić należy, iż zaskarżona uchwała jest niekorzystna właściwie dla wszystkich a nie tylko powodów) właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...).

Uchwała, czyniąca zadość wymogom prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz dbająca o interesy pozostałych właścicieli lokali a członków wspólnoty mieszkaniowej powinna odnosić się do uprzednio wykonanego operatu szacunkowego oraz zawierać co najmniej:

- powierzchnię nieruchomości, podlegającej sprzedaży;
- cenę za metr kwadratowy nieruchomości;
- sposób wyboru inwestora (np. kryterium najwyższej zaoferowanej ceny)
- zmiany w wielkości udziałów, które spowoduje sprzedaż części wspólnej nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe Sąd uwzględnił powództwo i uchylił zaskarżoną uchwałę.

O kosztach sądowych Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Strona pozwana przegrała proces i jest zobowiązana na żądanie wygrywającej zwrócić koszty procesu. Sprawa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej jest rodzajowo zbliżona do sprawy o uchylenie uchwały organu spółdzielni w związku z czym zastosowano taką samą stawkę wynagrodzenia minimalnego dla pełnomocnika .