

Sygnatura akt I C 842/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 marca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: **SSO Beata Glazar**

Protokolant: **Magdalena Karczevska**

po rozpoznaniu w dniu 26 marca 2013 r. w Jeleniej Górze

sprawy z powództwa **Z. W.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...)**

**o uchylenie uchwały Nr (...)i Nr (...)**

I. oddała powództwo w zakresie uchwały Nr (...) z dnia 30 marca 2012 r.;

II. oddała powództwo w zakresie uchwały Nr (...) z dnia 27 marca 2012r.;

III. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) na rzecz powódki Z. W. reprezentowanej przez pełnomocnika z urzędu adw. T. Ł. kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego ;

IV. zasądza od Skarbu Państwa na rzecz adw. T. Ł. kwotę 180 zł. tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej z urzędu oraz kwotę 41,40 zł tytułem 23% podatku VAT od tej kwoty , łącznie 221,40 zł.

**Sygn. akt I C 842/12**

## UZASADNIENIE

Powódka Z. W., po ostatecznym sprecyzowaniu swojego stanowiska, wniosła o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...):

- nr (...) z dnia 30.03.2012r. w sprawie podziału strychu ( sygn. akt I C 842/12),

- nr (...) z dnia 27.03.2012r. w sprawie odtworzenia boksów na strychu po pożarze (sygn. akt I C 959/12);

oraz zasądzenia kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

W uzasadnieniu wskazała, że zaskarżone uchwały są niezgodne z art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali oraz naruszają interesy powódki oraz zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną poprzez pozbawienie jej możliwości korzystania z części wspólnej nieruchomości – strychu.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...)wniosła o oddalenie powództwa. Wskazała przy tym, iż uchwała nr (...)z dnia 27.03.2012r. została uchylona uchwałą pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) z dnia 29.01.2013r.

Zarządzeniem z dnia 04.09.2012r., na podstawie art. 219 k.p.c., Sąd połączył do wspólnego rozpoznania sprawy o sygnaturach I C 842/12 i I C 959/12 i łącznego prowadzenia pod sygnaturą I C 842/12 9 (k. 71v).

Powódka Z. W. została zwolniona od ponoszenia kosztów sądowych w całości, a ponadto ustanowiony został dla niej pełnomocnik z urzędu (k. 45, 71).

Pismem z dnia 17.12.2012r. powódka Z. W. wniosła o zniesienie współwłasności strychu w nieruchomości położonej w C.nr(...) (k. 136-140). Postanowieniem z dnia 26.03.2013r. Sąd wyłączył do odrębnego postępowania wnioski powódki o zniesienie współwłasności pomieszczeń strychowych (art. 201 k.p.c.).

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Nieruchomość zabudowana położona w C.(...), gmina M., składa się z 17 lokali, w tym 16 wyodrębnionych. Przedmiotem umów ustanowienia odrębnej własności lokali oraz sprzedaży były samodzielne lokale mieszkalne, bez pomieszczeń przynależnych w postaci strychu i piwnicy. Piwnica i strych stanowią części wspólne budynku nr (...)w C..

Z. W. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) w przedmiotowej nieruchomości.

(odpisy księgi wieczystej k. 167-171, 175, 177, 179, 181, 183, 185, 187, 191, 195, 202, 204)

Między lokatorami istnieje spór, co do zagospodarowania powierzchni strychowych.

(bezsporne)

W skład zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej wchodzi: A. J., A. K. oraz B. K..

(bezsporne)

W trybie indywidualnego zbierania głosów w okresie 30.03.2012r.-14.04.2012r. przeprowadzono głosowanie nad projektem uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...)nr (...) z dnia 30.03.2012r. w sprawie podziału strychu o treści:

1. wyrażamy zgodę na podział strychu dla wszystkich lokali tj. 18 boksów;
2. koszt wybudowania boksów oraz sporządzenie wymaganej dokumentacji poniesienie każdy indywidualnie.

Uchwała nie uzyskała wymaganej większości głosów i nie została podjęta – za uchwałą głosowali właściciele posiadający 17,50 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

(uchwała wspólnoty numer (...) z 30/03/2012 r. k. 5-7)

W trybie indywidualnego zbierania głosów w okresie 27.03.2012r.-12.04.2012r. podjęta została uchwała nr (...) z dnia 27.03.2012r. w sprawie odtworzenia boksów na strychu po pożarze o treści:

1. wyrażamy zgodę na odbudowę 4 boksów na strychu po pożarze;
2. koszt poniesiony za odbudowę boksów zostanie pokryty w całości przez właścicieli.

Uchwała zapadła większością głosów właścicieli posiadających 74,2 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

(uchwała numer (...) k. 53-55)

Na zebraniu właścicieli lokali w dniu 29.01.2013r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów w okresie 29.01.2013r.-04.02.2013r. podjęta została uchwała nr (...) z dnia 29.01.2013r. w sprawie uchylenia uchwały w sprawie odtworzenia boksów na strychu po pożarze o treści:

1. uchylamy uchwałę nr (...) z dnia 27.03.2012r. o treści:

wyrażamy zgodę na odbudowę 4 boksów na strychu po pożarze.

Uchwała zapadła większością głosów właścicieli posiadających 57,50 % udziałów w nieruchomości wspólnej, przeciwko uchwale głosowali właściciele dysponujący 4,0 % udziałów (Z. W.)

(uchwała nr (...) z 29/01/2013r. k.161-162)

Z. W.wniosła powództwo o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 29.01.2013r.

(bezsporne)

### **Sąd zważył, co następuje:**

W pierwszej kolejności wskazać należało, iż Sąd poczynił ustalenia faktyczne na podstawie opisanych wyżej dowodów z dokumentów, które były wiarygodne i przydatne w sprawie, a żadna ze stron nie kwestionowała ich prawdziwości. Oddaleniu, jako nie mające istotnego znaczenia w sprawie, podlegały wnioski dowodowe powódki z zeznań świadków wskazanych w jej piśmie z dnia 22.02.2013r. Okoliczności na które miały być słuchane te osoby zostały dostatecznie wyjaśnione, zatem przeprowadzenie tego dowodu było zbędne.

Strona powodowa opierała swoje powództwo na zasadzie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 j.t.) zgodnie z którym, 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.

Powódka podnosiła, że zaskarżone uchwały są niezgodne z art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali oraz naruszają interesy powódki oraz zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną poprzez pozbawienie jej możliwości korzystania z części wspólnej nieruchomości – strychu.

W istocie nie można odmówić racji powódce w zakresie w jakim wskazywała, że skoro strych stanowi część wspólną nieruchomości, powinien być dostępny dla wszystkich właścicieli, którzy wszak mają prawo do współkorzystania z niego (art. 12 u.w.l.), zaś ewentualna uchwała w tej kwestii (także umowa), powinna uwzględniać interesy wszystkich właścicieli.

Jednakże wytoczone przez powódkę powództwa podlegały oddaleniu, z uwagi na przedstawione poniżej okoliczności.

W myśl art. 23 ust. 1 u.w.l., 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, natomiast zgodnie z ust. 2 tego przepisu, 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. Zatem, do podjęcia uchwały wymagane jest, aby opowiedzieli się za nią właściciele dysponujący ponad 50 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Bezsporne za podjęciem uchwały nr (...) z dnia 30.03.2012r. głosowali właściciele posiadający jedynie 17,50 % udziałów w nieruchomości wspólnej, wobec czego nie została ona podjęta – nie istnieje w obrocie prawnym, zatem nie mogła być skutecznie zaskarżona na zasadzie art. 25 u.w.l.

Zdecydowało to o oddaleniu powództwa w zakresie uchwały nr(...) z dnia 30 marca 2012r., co znalazło wyraz w punkcie I wyroku.

Z kolei uchwała nr (...)z dnia 27.03.2012r. w sprawie odtworzenia boksów na strychu została w toku postępowania uchylona uchwałą nr (...)z dnia 29.01.2013r. Wobec tego, uchwała ta obecnie w żaden sposób nie narusza interesów powódki, albowiem została wyeliminowana z obrotu prawnego. Wprawdzie li tylko powódka zaskarżyła uchwałę nr (...), niemniej jednak podjęcie tej uchwały jest korzystne dla powódki, bo uchyla wadliwą uchwałę nr (...), a przy tym uchwała ta nie jest niezgodna z przepisami prawa ani z umową właścicieli lokali, nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i w żaden sposób nie narusza interesów powódki. Roszczenie powódki w tym

zakresie zostało zaspokojone w toku sprawy, niemniej podtrzymała ona swoje żądanie, zatem Sąd oddalił powództwo w zakresie przedmiotowej uchwały (punkt II wyroku).

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. W zakresie powództwa o uchylenie uchwały nr (...)z dnia 27.03.2012r. roszczenie powódki zostało zaspokojone w toku procesu, zatem wygrała ona sprawę, co skutkowało zasądzeniem od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...)na jej rzecz kwoty 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego pełnomocnika z urzędu adw. T. Ł.(punkt III wyroku), na podstawie § 11 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia Min. Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2002.163.1348). Natomiast jej żądanie w przedmiocie uchylenia uchwały nr (...) z dnia 30.03.2012r. nie zostało uwzględnione, wobec czego, Sąd zasądził od Skarbu Państwa na rzecz adw. T. Ł.kwotę 180 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej z urzędu oraz kwotę 41,40 zł tytułem 23 % podatku VAT od tej kwoty, łącznie 221,40 zł (§ 11 ust. 1 pkt. 1 i § 19 pkt. 1 wskazanego wyżej Rozporządzenia Min. Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r.) – punkt IV wyroku.