

Sygn. akt IC 1489/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 stycznia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Waldemar Kuś

Protokolant Sylwia Jurkowska

po rozpoznaniu w dniu 13 stycznia 2016 roku w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **S. D.**

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

o uchylenie uchwał

powództwo oddała.

Sygn. akt I C 1489/15

UZASADNIENIE

S. D. wniosła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej położonej w Z. przy ul. (...) o uchylenie uchwał pozwanej nr (...), (...), (...) oraz (...), a także o zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Na rozprawie w dniu 13 stycznia 2016 roku strony podtrzymały swoje stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana wspólnota mieszkaniowa położona jest w Z. przy ul. (...). W jej skład wchodzi powyżej 7 lokali. Powódka jest właścicielem lokalu nr (...) Z własnością tego lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 1.418/10.000 .

Na terenie nieruchomości wspólnej położona jest komórka niebędąca pomieszczeniem należącym do któregośkolwiek z wyodrębnionych lokali.

W związku z zamiarem wynajęcia swojego lokalu z przeznaczeniem na punkt apteczny powódka wystąpiła o podjęcie uchwał koniecznych do przystosowania lokalu do takiego przeznaczenia. Projekty uchwał w tych sprawach otrzymały numery (...), (...) oraz (...).

Fakty przyznane przez stronę pozwaną

W dniach od 4 do 30 maja 2015 roku w trybie indywidualnego zbierania głosów poddano pod głosowanie projekty uchwały:

I. (...): w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie powyższej komórki, stanowiącej część wspólną nieruchomości; zgodnie z § 1 uchwały pozwana podjęła decyzję o wydzierżawieniu komórki właścicielowi lokalu nr (...) Panu P. C. ustalając wysokość miesięcznej opłaty na kwotę 10 zł;

II. (...): w sprawie wyrażenia zgody na remont wraz z wykonaniem niezależnego wejścia do lokalu powódki; zgodnie z § 1 uchwały pozwana miała wyrazić zgodę na przeprowadzenie przez powódkę remontu i przebudowy lokalu wraz z wykonaniem niezależnego wejścia do lokalu od strony frontowej, a pomieszczenie miało być wykorzystywane jako punkt apteczny;

III. (...): w sprawie wyrażenia zgody na wywieszenie szyldu; zgodnie z § 1 uchwały pozwana miała wyrazić powódce zgodę na umieszczenie szyldu punktu aptecznego na elewacji budynku pod okrągłymi oknami;

IV. (...): w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie podjazdu dla niepełnosprawnych do lokalu powódki; zgodnie z § 1 uchwały pozwana miała wyrazić powódce zgodę na wykonanie podjazdu dla osób niepełnosprawnych prowadzącego do punktu aptecznego.

Za podjęciem powyższej uchwały:

1. (...): głosowali właściciele lokali posiadający 70,70% udziałów w nieruchomości wspólnej;
2. (...), (...) oraz (...) nie głosował żaden właściciel lokalu, a przeciwko nim opowiedzieli się każdorazowo właściciele posiadający łącznie 70,70 % udziałów w nieruchomości wspólne.

Dowód:

1. kopie zawiadomień o wynikach głosowania nad uchwałami – k. 7 – 9

Ustaień faktycznych Sąd dokonał na podstawie dokumentacji przedłożonej przez powódkę, a także o fakty przyznane przez strony.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo podlega oddaleniu jako niezasadne.

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. 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 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.

Fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy nie są między stronami sporne.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do uchwał nr (...) (...), (...) oraz (...), należy uznać powództwo w tym zakresie za oczywiście bezzasadne. Zgodnie z art. 23 ust. 1 – 2a 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. 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. Uchwały we wspólnotach mieszkaniowych podejmowane są zatem, jeżeli za ich podjęciem swój głos oddadzą właściciele posiadający większość udziałów w nieruchomości wspólnej, a więc ponad 50%. Gdy większość taka nie zostanie osiągnięta uchwała nie zostaje podjęta, a więc nie wywołuje skutku w postaci wyrażenia zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Tak też było w przypadku wskazanych powyżej trzech uchwał, gdyż za ich podjęciem nie opowiedział się żaden właściciel lokalu.

Brak było także podstaw do uchylenia uchwały nr (...) (...). Powódka w tym zakresie zarzuciła, że uchwała ta narusza przepis art. 12 ustawy o własności lokali, a także jej interesy, pozbawia ją możliwości korzystania z części nieruchomości wspólnej i otrzymania ekwiwalentu pieniężnego za pozbawienie jej tego prawa, a także zmusza do ponoszenia nieuzasadnionego ciężaru w postaci obowiązku ponoszenia opłat z tytułu podatku od nieruchomości. Wskazała także, iż wysokość czynszu narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i jest dla niej krzywdząca.

Odnosząc się do powyższych zarzutów w pierwszej kolejności należy wskazać, iż dysponowanie przez wspólnotę mieszkaniową częściami nieruchomości wspólnej poprzez oddanie ich na podstawie umowy cywilnoprawnej jednemu z właścicieli do wyłącznego korzystania, należy uznać za dopuszczalne. Na podstawie powołanej umowy właściciel taki uzyskuje prawo obligacyjne, na podstawie którego możliwość korzystania z tej części nieruchomości przez pozostałych właścicieli lokali zostaje czasowo ograniczona. Nie jest to więc ograniczenie bezterminowe. Do uznania wspólnoty mieszkaniowej zależy to, czy umowa taka będzie miała charakter nieodpłatny, czy odpłatny, a w tym ostatni przypadku jaka będzie wysokość ekwiwalentu pieniężnego. Wysokość ta może być uzależniona od wielu czynników, m.in. wielkości części nieruchomości wspólnej, jej stanu technicznego, przeznaczenia. W przypadku oddania do wyłącznego korzystania części nieruchomości wspólnej, która może przynosić znaczne dochody stanowiące dochód wspólnoty mieszkaniowej nie jest bowiem wykluczone podważenie takiej uchwały jako naruszającej zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, gdyż powinno się w tym zakresie dążyć do efektywnego ekonomicznego wykorzystywania części wspólnych. Co do zasady jednak ustalenie wysokości świadczenia pieniężnego należeć będzie do wspólnoty mieszkaniowej, a właściciel kwestionujący uchwałę w tym zakresie powinien wykazać, że tak określona stawka świadczenia jest nieadekwatna m.in. do wskazanych powyżej okoliczności. Brak jest bowiem podstaw do przyjmowania, że wysokość tych stawek jest faktem powszechnie znanym, tym bardziej, gdy brak jest jakichkolwiek informacji poza tą, że przedmiotem umowy jest rodzajowo określony składnik majątku. Właściciel kwestionujący uchwałę powinien zatem wykazać się inicjatywą dowodową, aby udowodnić, że stawka czynszu jest nieadekwatna do części nieruchomości wspólnej, która została oddana do wyłącznego korzystania przez jednego z właścicieli.

Przenosząc powyższe uwagi na grunt niniejszej sprawy, w ocenie Sądu nie można przyjąć, aby pozwana wyrażając zgodę na wdzierżawienie komórki oraz ustalając wysokość opłaty na kwotę 10 zł miesięcznie, naruszyła powołane przez powódkę przepisy i zasady. Powódka w tym zakresie nie przedstawiła żadnych dowodów dla wykazania, że występują jakiegokolwiek okoliczności przemawiające za odmową wyrażenia zgody (np. w związku z przeznaczeniem komórki dla ogółu właścicieli). Uznając za dopuszczalne wyrażenie zgody na taką czynność jako czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, należy przyjąć, iż niezasadne są zarzuty powódki

dotyczące pozbawienia jej prawa do korzystania z części nieruchomości wspólnej. Wspólnota mieszkaniowa stanowi podmiot, w którym decyzje podejmuje się co do zasady większością głosów liczoną wielkością udziałów posiadanych w nieruchomości wspólnej. Sama zatem sprzeczność uchwały ze stanowiskiem jednego z właścicieli lokali nie może blokować możliwości dysponowania częścią nieruchomości wspólnej, jeżeli na rzecz tego stanowiska nie przemawiają argumenty wskazujące na niezgodność uchwały z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, naruszaniem przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób jego interesów.

Powódka nie udowodniła także, aby wysokość czynszu dzierżawnego była nieadekwatna do przedmiotu dzierżawy (choć ze względu na przedmiot umowy wydaje się, że właściwym typem umowy powinna być umowa najmu). Zgodnie z art. 12 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdujące pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Tak więc dochód z udostępnienia komórki, choć nieznaczny, zostanie wykorzystany na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Odnosząc się z kolei do twierdzenia powódki, że musi ona ponosić opłaty z tytułu podatku od nieruchomości, to przyjmując, że chodzi jej o tę należność publicznoprawną za nieruchomości wspólną, to konieczność ponoszenia przez nią tych opłat jako współwłaściciela nie może być kwestionowana. W tym zakresie po raz kolejny uwidacznia się skutek zaniechania przez powódką inicjatywy dowodowej, gdyż nie wiadomo jaką część powierzchni nieruchomości wspólnej stanowi przedmiotowa komórka, co mogłoby mieć ewentualnie wpływ na ocenę zasadności jej zarzutu.