

Sygn. akt I C 1698/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 sierpnia 2021 roku

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Beata Koźbiał

Protokolant: Magdalena Kielbus

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 sierpnia 2021 roku w Ś.

sprawy z powództwa **H. M.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości**

położonej w S. przy ul. (...)

z udziałem interwenientów ubocznych

M. S. (1), M. J.

o uchylenie uchwały

I. uchyła uchwałę z dnia 3 września 2020 roku (w przedmiocie sprzedaży części nieruchomości wspólnej) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w S. przy ul. (...);

II. zasądza od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) na rzecz powódki H. M. kwotę 3577,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 377 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1698/20

UZASADNIENIE

Powódka H. M. wniosła o uchylenie uchwały z dnia 3 września 2020 roku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S., w przedmiocie sprzedaży części strychu oraz zwrot kosztów procesu. W uzasadnieniu podniosła, że uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, gdyż nie dokonano rzetelnej wyceny strychu, a nadto nie została oznaczona numerem i nie zawiera podsumowania głosów.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zwrot kosztów procesu. Uzasadniając zarzuciła, że powódka nie zamieszkuje w przedmiotowej nieruchomości i nie korzysta z części strychu, która jest przedmiotem uchwały. Natomiast wycena przedmiotu uchwały dokonana została przez rzeczoznawcę majątkowego i na tą cenę zgodę wyrazili pozostali członkowie Wspólnoty. Odnosząc się do braków formalnych uchwały wskazała, że na oryginał uchwały został opatrzony numerem, pieczęcią i podpisem zarządu oraz pod kartą do głosowania podsumowano liczbę oddanych głosów.

W interwencji ubocznej zgłoszonej po stronie pozwanej M. S. (2) i M. J. wnieśli o oddalenie powództwa i zwrot kosztów procesu, popierając stanowisko strony pozwanej. Zarzucili ponadto, że ewentualne braki formalne uchwały nie mają wpływu na jej ważność.

Poza sporem w niniejszej sprawie pozostawało, że:

Powódka i interwenienci uboczni są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Uchwałą z dnia 3 września 2020 roku pozwana Wspólnota większością głosów wyraziła zgodę na sprzedaż właścicielom lokalu nr (...) (tj. interwenientom ubocznym) części nieruchomości wspólnej, w postaci części strychu (z której powódka nie korzysta), o powierzchni 15,6m², za cenę 4020 zł. Nadto, w treści uchwały ustalono, że: cena sprzedaży zostanie przekazana na fundusz remontowy pozwanej; właściciele lokali wyrażają zgodę na zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej, w związku ze zwiększeniem powierzchni użytkowej lokalu nr (...); adaptacja strychu przeprowadzona zostanie na cele mieszkaniowe; a koszty wyceny, sprzedaży i zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej pokryją interwenienci uboczni.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Zaskarżona uchwała została podjęta na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej, które odbyło się w dniu 3 września 2021 roku. O terminie zebrania wszyscy członkowie Wspólnoty zostali zawiadomieni, brała w nim udział również powódka. Powódka nie złożyła jednak podpisu na karcie do głosowania.

Zwykle zawiadomienie członków Wspólnoty o terminie zebrania odbywało się poprzez informację przekazywaną członkom Wspólnoty ustanie, czasem pocztą elektroniczną, telefonicznie lub przez wiadomość SMS. Nigdy zawiadomienia nie miały formy pisemnej.

Operat szacunkowy stanowiący postawę uchwały został powódce przedstawiony w 2018 roku, po jego sporządzeniu.

Dowód: z przesłuchania stron, k. 224-225.

Wartość części nieruchomości wspólnej stanowiącej przedmiot uchwały wynosi 16.900 zł.

Dowód: z opinii biegłego, k. 161-171, 202-224 (tom I).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest w pełni uzasadnione.

Stosownie do treści przepisu art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. - Dz. U z 2020 roku, poz. 1910 ze zm., dalej u.w.l.) właściciel lokalu może zaskarżyć do sądu uchwałę z uwagi na jej niezgodność z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Zaskarżenie uchwały w trybie ustawy o własności lokali powoduje, że sąd orzekający bada zarówno zgodność uchwały z przepisami prawa, jak i umową właścicieli lokali, a także interes właściciela lokalu.

Pojęcie "interesów" na gruncie art. 25 u.w.l. rozumiane jest szeroko, jako czyjeś dobro, czyjaś korzyść, także np. interesy ekonomiczne właściciela. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu cytowanego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego (art. 5 k.c.) O naruszeniu interesów poszczególnych właścicieli lokali mogą decydować różne okoliczności, m.in. – jak to miało miejsce w niniejszej sprawie – czterokrotne zniżenie ceny sprzedaży części nieruchomości wspólnej (strych), w stosunku do cen rynkowych. Niewątpliwie zatem uchwała narusza interes ekonomiczny Wspólnoty oraz interesy właścicieli poszczególnych lokali. Dochód z tytułu sprzedaży części nieruchomości wspólnej stawi bowiem dochód Wspólnoty, który przeznaczony może być na realizację jej celów, np. remont części wspólnych. Wobec tego, uszczuplenie tego dochodu niewątpliwie wpłynie

na interesy ekonomiczne właścicieli, w tym powódki, którzy ewentualne koszty remontu (utrzymania nieruchomości wspólnej) poryć będą musieli z własnych środków.

O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić również, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia skarżącego niekorzystna dla niego lub wspólnoty. Wobec tego, że uchwałę oparto o nieodpowiadającą wartości rynkowej wycenę części nieruchomości wspólnej, uznać należy, że jest ona dla członków wspólnoty niekorzystna i nie może funkcjonować w obrocie prawnym.

Należy podkreślić, że głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyłym stanie i pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Zasadę prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną należy rozumieć jako obowiązek wspólnoty w zakresie racjonalnego gromadzenia, przechowywania i wydatkowania wszelkich funduszy i czynienia użytku ze wspólnego mienia (nieruchomości wspólnej). Gdy podstawę powództwa opartego na art. 25 u.w.l. stanowi zarzut naruszenia przez zaskarżoną uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenia interesów właściciela, sąd weryfikuje zasadność żądania, oceniając celowość gospodarczą i rzetelność decyzji wspólnoty mieszkaniowej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 22 lipca 2020 roku, sygn.. akt I ACa 250/19, LEX nr 3112836). Ustalenia Sądu w niniejszej sprawie (dokonane na podstawie rzetelnej i w zasadzie niekwestionowanej opinii biegłego oraz w oparciu o spójne przesłuchanie stron) nie dają natomiast podstaw do stwierdzenia – z opisanych powyżej powodów - że zaskarżona uchwała jest rzetelna i uzasadniona gospodarczo.

Dalej wskazać należy, że dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały, musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja między potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Wówczas spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu między dobrem wspólnoty, a dobrem jej indywidualnego członka (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2018 roku, sygn. akt IV CSK 383/17, LEX 2586032). W niniejszej sprawie zauważyć należy, że zaskarżona uchwała rażąco narusza interesy nie tylko powódki, ale i pozostałych członków Wspólnoty, których prawo własności zostałoby uszczuplone bez odpowiedniego (rynkowego) wynagrodzenia. Zatem, zaskarżona uchwała narusza nie tylko w/w przepisy, ale i art. 21 Konstytucji RP. Wobec czego zasadnym jest jej wyeliminowanie z obrotu, o czym orzeczono w pkt I wyroku.

Odnosząc się do podnoszonych przez powódkę zarzutów, co do wymogów formalnych uchwały, wskazać należy, że cytowana ustawa o własności lokali nie formułuje wymogów formalnych uchwały. Zatem uchwały mogą być podejmowane w dowolnej formie. Nie ma zatem obowiązku ich numerowania, czy umieszczania pod kartą do głosowania podsumowania ilości ważnie oddanych głosów. Natomiast art. 23 ust. 3 cytowanej ustawy stanowi, że o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie. Z treści tego przepisu wynika zatem, że zarząd nie ma obowiązku doręczania członkom wspólnoty odpisów uchwał, co więcej nie ma też obowiązku informowania członków wspólnoty o treści uchwał podjętych na zebraniu. Wobec powyższego zarzuty powódki w tym zakresie należy uznać za bezzasadne, a wskazane przez nią uchybienia jako niemające wpływu na ważność uchwały.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażoną w art. 98 k.p.c. Na koszty te składa się uiszczona przez powódkę opłata od pozwu w wysokości 200 zł, kwota 360,00 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika będącego radcą prawnym (§ 8 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, Dz.U. z 2015 r. poz. 1800 ze zm.) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł), a także uiszczona przez powódkę zaliczka na poczet dowodu z opinii biegłego.