

Sygn. akt I C 129/23

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 maja 2023 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: sędzia Artur Wiśniewski

Protokolant: Katarzyna Malinowska

po rozpoznaniu w dniu 18 maja 2023 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa P. Z., I. Z.

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

o uchylenie uchwał

uchyla uchwałę nr (...) z dnia 5 grudnia 2022 roku i uchwałę nr (...) z dnia 5 grudnia 2022 roku podjęte przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w W.;

zasądza od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. na rzecz powodów P. Z. i I. Z. kwotę 400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 129/23

UZASADNIENIE

Powodowie P. i I. Z. pozwami wniesionymi w dniu 14 stycznia 2023 r. zażądali m.in. uchylenia uchwał numer (...) i (...) podjętych w dniu 5 grudnia 2022 r. przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w W. .Wnieśli również o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podali , że zaskarżoną uchwałą nr (...) Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. zobowiązała ich do wykonania na klatce schodowej nowego wyłazu na dach celem umożliwienia dostępu do części wspólnych dachu obciążając ich kosztami prac modernizacyjnych . Natomiast uchwałą nr (...) Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. zobowiązała ich do zwrotu poniesionych przez E. i L. S. kosztów w wysokości 590 zł za wynajem podnośnika w celu umożliwienia montażu przewodu spalinowego dla c.o. gazowego w lokalu nr (...) przy czym zapłata w/w kwoty miała nastąpić na prywatny rachunek właścicieli lokalu nr (...).

Strona pozwana -Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództw .

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. .

Powodowie są współwłaścicielami m.in. lokalu numer (...) przy ul. ul. (...) w W. , dla którego Sąd Rejonowy w (...) prowadzi KW (...).

Dowód :

- treść ksiąg wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy w (...), k.29-33 ,

W dniu 5 grudnia 2022 r. na zebraniu Wspólnoty zostało przeprowadzone głosowanie nad uchwałami nr (...) i nr (...).

Uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. otrzymała następującą treść :

1) Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązuje Państwa P. , I. Z. do wykonania na klatce schodowej nowego wyłazu na dach celem umożliwienia dostępu do części wspólnych .

2) Prace modernizacyjne zostaną wykonane na koszt Państwa P. , I. Z..

Za podjęciem uchwały głosowało większość 50,46 % , przeciw 33,94 % właścicieli . Powodowie jako jedyni głosowali przeciw przyjęciu uchwały .

Uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. otrzymała następującą treść :

1) Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązuje Państwa P. , I. Z. do zwrotu poniesionych przez Państwo E. , L. S. kosztów w wysokości 590 zł za wynajem podnośnika w celu umożliwienia montażu komina spalinowego w częściach wspólnych nieruchomości do c.o. gazowego w lokalu nr (...).

2) Zapłata powinna nastąpić na prywatny rachunek właścicieli lokalu nr (...).

Za podjęciem uchwały głosowało większość 50,46 % , przeciw 33,94 % właścicieli . Powodowie jako jedyni głosowali przeciw przyjęciu uchwały .

Dowód:

- przesłuchanie powodów , k. 81-82 ,

- przesłuchanie członków zarządu pozwanej , k. 82-83 ,

- uchwała nr (...) z dnia 5 grudnia 2022 r., k. 10 ,

- uchwała nr(...) z dnia 5 grudnia 2022 r., k. 34 ,

- akta IC 570/21 Sądu Okręgowego w Świdnicy

Stan faktyczny Sąd ustalił przede wszystkim w oparciu o zeznania stron i przedłożone do akt sprawy dokumenty, ponieważ ich autentyczność i wiarygodność nie były w toku procesu kwestionowane przez strony, nie budziły również wątpliwości Sądu.

Sąd pominął dowód z zawnioskowanych przez stronę pozwaną świadków albowiem w ocenie Sądu ich zeznania nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie .

Zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. Ustawy o własności lokali (Dz. U. z 2000 roku Nr 80, poz. 903 ze zm.) – 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 – ustęp 1. Natomiast zgodnie z ustępem 1 a – 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.

Zaskarżone uchwały zostały podjęte dnia 5 grudnia 2022 r., powodowie uczestniczyli w głosowaniu ,a niniejsze powództwo zostały wytoczone dnia 14 stycznia 2023 r. Wynika zatem, że termin sześciotygodniowy został przez powodów dochowany.

Odnosząc się do żądania powodów o uchylenie uchwał , Sąd w pełni zgadza się z argumentacją powodów przytoczoną w pozwie. Wspólnota mieszkaniowa nie jest podmiotem ,który w drodze uchwały może decydować o wzajemnych zobowiązaniach poszczególnych jej mieszkańców oraz kreować zobowiązania jednego właściciela względem drugiego , a do tego w istocie doprowadziła Uchwała nr (...) i punkt (...) Uchwały nr (...)

Zgodnie natomiast z art. 12 ust. 2) Ustawy o własności lokali 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 nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Utrzymanie w mocy punktu (...) Uchwały nr (...) prowadziłoby zatem do nie mającego uzasadnienia w cytowanym przepisie zobowiązania powodów do wykonania w całości prac na nieruchomości wspólnej i to na koszt powodów .

W ocenie Sądu podnoszone przez pozwaną twierdzenia, iż zaskarżone uchwały są prawidłowe , gdyż powodowie mieli świadomość ,że okno wjazdowe które jest bezspornie częścią wspólną nieruchomości powinno być przeniesione na koszt powodów oraz ,że powinni oni zwrócić właścicielom lokalu nr (...) koszt wynajęcia podnośnika wobec nieudostępnienia przez powodów dostępu do dachu celem wykonania prac koniecznych do użytkowania lokalu nr (...) przez wyjazd z ich lokalu mieszkalnego są nieprzekonywujące i nie mające uzasadnienia w obowiązujących przepisach prawa.

Mając na uwadze powyższe Sąd uwzględnił powództwo i uchylił uchwały numer (...) i (...) podjęte w dniu 5 grudnia 2022 r. przez Wspólnotę Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. uznając je za sprzeczne z przepisami prawa oraz naruszające interesy powodów (punkt I. wyroku) .

O kosztach procesu (punkt II. wyroku) orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c. zasądzając od strony pozwanej na rzecz powodów kwotę 400 zł (wniesione przez powodów opłaty sądowe) tytułem zwrotu kosztów procesu.