

Sygn. akt I C 1061/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

25 kwietnia 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I. Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Rafał Cieszyński

Protokolant Ewelina Kiałka

po rozpoznaniu na rozprawie 16 kwietnia 2013 r. we W.

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...)

o uchylenie uchwały

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda Gminy W. na rzecz pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...) kwotę 197 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 180 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1062/12

UZASADNIENIE

Pozwem z 02 lipca 2012 r. powód Gmina W. domagała się uchylenia uchwały numer (...) właścicieli lokali nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...) w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej strychu na dwie garderoby i przedpokój na cele mieszkalne, jak również zasądzenie kosztów procesu, wskazując na naruszenie Zarządzenia Prezydenta W. numer (...) z 31 października 2006 w sprawie odmowy wyrażenia zgody na wykonanie adaptacji części strychu na cele mieszkalne i połączenie adaptacji z istniejącym lokalem mieszkalnym numer (...) w budynku przy ulicy (...) we W. poprzez podjęcie zaskarżonej uchwały bez uzyskania zgody Prezydenta Miasta W. na zmianę przeznaczenia części strychu na cele mieszkalne oraz zarzucając naruszenie zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną poprzez brak dokładnego określenia w uchwale wysokości czynszu za zaadoptowaną część strychu, terminu wykonania adaptacji, a także brak określenia przez kogo i na czyj koszt adaptacja zostanie wykonana. Nadto kwestionował okoliczność podjęcia uchwały dopiero po sześciu latach od odbycia zebrania ogółu właścicieli, co skutkowało tym, że nad uchwałą na zebraniu właścicieli lokali 20 marca 2006 r. głosowała osoba, która obecnie nie jest właścicielem odrębnego lokalu, zaś obecny właściciel tego lokalu nie głosował nad zaskarżoną uchwałą. W uzasadnieniu żądania pozwu powód dodatkowo podał, iż posiada 35,19 % [w dacie głosowania nad uchwałą 41,82%] udziałów w nieruchomości wspólnej. Wspólnota ta jest tak zwaną dużą wspólnotą mieszkaniową. Zaskarżoną uchwałą podjęto częściowo na zebraniu właścicieli 20 marca 2006 r. i częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, przy czym ostatni podpis pod uchwałą niezbędny do jej podjęcia został złożony 17 maja 2012 r.; zaś o zaskarżonej uchwale powziął wiadomość 23 maja 2012 r., wobec czego sześciotygodniowy termin na jej zaskarżenie został zachowany.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu pozwany przyznał okoliczność, że uchwała numer (...) podjęta została częściowo na zebraniu ogółu właścicieli, częściowo w drodze indywidualnego

zbierania głosów, przy czym ostatni głos oddany został 17 maja 2012 r. przez współwłaścicielkę lokalu użytkowego H. B.. Pozwany twierdził, iż art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali dopuszcza możliwość łączenia głosowania na zebraniu właścicieli z głosowaniem w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Zgodnie z ustępem drugim tego artykułu uchwały zapadają większością właścicieli liczoną według wielkości udziałów, przy czym przepisy nie przewidują ram czasowych ograniczających głosowanie. Oznacza to, że uchwała zostaje podjęta z chwilą powstania większości w głosowaniu. W przypadku uchwały (...) Wspólnota nie przyjęła innej zasady ustalania większości w głosowaniu, więc większość tą określono zgodnie z zasadą większości liczonej według wielkości udziałów. Po oddaniu głosu przez H. B. osiągnięto większość w głosowaniu – 51,49 % i 17 maja 2012 r. uchwała została podjęta. Zdaniem pozwanego, okoliczność że w głosowaniu brała udział osoba, która nie jest już właścicielem lokalu, także nie skutkuje nieważnością uchwały. Nadto w ocenie pozwanego zarzut naruszenia uchwałą zarządzenia Prezydenta W. numer (...) z 31 października 2006 r. jest bezzasadny, bowiem zarządzenie to jest aktem prawa wewnętrznego i nie wiąże osób trzecich. Nadto pozwany wyjaśnił, iż uchwała miała na celu uregulowanie stanu prawnego części wspólnej nieruchomości – fragmentu strychu. Pozwany stwierdził, iż przedmiotową część strychu o powierzchni 52,40 m², na którą składają się pomieszczenia dwóch garderób i przedpokoj, zajmuje od 2006 roku G. K., właściciel lokalu numer (...). Prace adaptacyjne zostały dawno wykonane, a koszt ich poniesienia został w całości pokryty przez G. K.. Obecne czynności zmierzają do legalizacji wymienionego stanu od strony administracyjnoprawnej i cywilnoprawnej. Poza legalizacją uchwała reguluje również kwestię ponoszenia przez G. K. z tytułu zajmowanej powierzchni wspólnej na podstawie zawartej z nim umowy najmu. Część warunków umowy najmu określiła uchwała, ustalenie reszty wspólnota powierzyła zarządowi. Na koniec pozwany wskazał, iż powód jest jednym z członków Wspólnoty i wypowiada się wyłącznie we własnym imieniu, a nie pozostałych członków, którzy w jego odczuciu mogli zostać pokrzywdzeni uchwałą. Powód nie wykazał także, jaki jego indywidualny interes naruszyła zaskarżona uchwała, a poza naruszeniem prawa i zasad prawidłowej gospodarki, tylko ta okoliczność może być podstawą uchylecia uchwały zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód Gmina W. posiada udział w częściach wspólnych nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...) w wysokości 35,19 %; w dacie głosowania nad uchwałą numer (...) – 41,82 %. Poza powodem – jako właścicielem lokali niewyodrębnionych – Wspólnotę Mieszkaniową w tym budynku tworzy dziesięcioro innych właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych i jeden właściciel lokalu użytkowego. Łączna liczba lokali w budynku przy ul. (...) jest większa niż siedem.

(dowód: okoliczności bezsporne,

wykaz właścicieli władających k. 14)

Właściele lokali tworzący pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową częściowo na zebraniu 20 marca 2006 r., częściowo zaś w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd w okresie od 10 maja 2006 r. do 17 maja 2012 r. podjęli uchwałę numer (...), w której wyrazili zgodę na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej – strychu o powierzchni 52,40 m² na dwie garderoby i przedpokój, na cele mieszkalne. Nadto Wspólnota udzieliła, pełnomocnictwa zarządcy do zawarcia umowy przedwstępnej najmu z G. K.. Właściwa umowa najmu na powstałe w wyniku adaptacji pomieszczenie zostanie zawarta po wykonaniu prac budowlanych i dokonanych odbiorze. Nadto ustalono, iż właściwa umowa najmu zawarta zostanie na czas nieoznaczony, a wysokość czynszu ustalona będzie w drodze negocjacji z przyszłym najemcą. Czynsz płatny będzie z góry do dziesiątego dnia każdego miesiąca z przeznaczeniem na pokrywanie wydatków związanych z pracami remontowymi wykonywanymi w nieruchomości wspólnej.

(dowód: uchwała numer (...) k. 18,

protokół z indywidualnego zbierania głosów k. 19,

zeznania świadka E. P. elektroniczny protokół rozprawy z 16 kwietnia 2013 r. godzina 00:08:30-00:08:46)

Prace objęte uchwałą, a to adaptacja strychu przez właściciela lokalu numer (...) G. K. zostały wykonane, na jego koszt.

(dowód: okoliczność bezsporna,

zeznania świadka E. P. elektroniczny protokół rozprawy z 16 kwietnia 2013 r. godzina 00:09:48-00:10:17)

Powód został powiadomiony przez zarządcę Wspólnoty o podjęciu uchwały 23 maja 2012 roku.

(dowód: okoliczność bezsporna,

pismo z 18 maja 2012 k. 17)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zmianami) 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. Powództwo, o którym mowa, 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.

W pierwszym rzędzie wskazać wypada, iż powód w terminie zaskarżył do Sądu uchwałę numer (...), skoro o jej podjęciu powziął wiadomość 23 maja 2012 r.

Podniesione jednakże zarzuty powoda pozbawione były podstaw prawnych.

Zwrócić zatem uwagę należy, iż zarządzenie Prezydenta numer (...) stanowi akt wewnętrzny, w formie którego, podmiot samorządowy wyraża wolę, co pomijając powołane w preambule przepisy, jednoznacznie wynika z § 2 tego aktu, jak również znalazło potwierdzenie w zeznaniach świadka E. P. [pracownika powoda]. Zarządzenie to nie stanowi przepisu prawa, zaś Prezydent W., nie działa jako organ administracji samorządowej, stąd pierwszy z zarzutów ocenić należało jako nieuzasadniony.

Myli się również powód upatrując w zaskarżonej uchwale naruszenia zasady prawidłowego zarządu nieruchomością poprzez niedołączenie do uchwały załącznika w postaci projektu umowy, jak również określenia wysokości czynszu najmu. Obowiązek taki nie wynika z normy art. 22 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. W ocenie zaś Sądu w dopuszczalny sposób uchwała reguluje zasadę i ogólne reguły umowy, która ma łączyć strony, w dalszym zakresie powierzając jej wykonanie Zarządcy Wspólnoty. Zbytnie uszczegółowienie mogłoby bowiem doprowadzić do braku możliwości realizacji zaskarżonej uchwały.

Odnosząc się do głównego z zarzutów powoda, a to faktu oddania ostatniego głosu w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd po okresie sześciu lat od rozpoczęcia zbierania głosów i terminu zebrania właścicieli lokali, to ipso iure fakt ten nie stanowi podstawy do uchylenia uchwały. W szczególności bez znaczenia dla ważności uchwały pozostaje fakt, iż osoba która głosowała nad uchwałą, w dacie podjęcia uchwały [17 maja 2012 r.] zbyła swój udział [lokal]. Istotne pozostaje bowiem to, by poprzez zmiany właścicielskie nie doszło do dwukrotnego głosowania przez byłych i nowych właścicieli danego lokalu, z czym w niniejszej sprawie bez wątpienia nie mamy do czynienia. W okolicznościach zaś tej sprawy nabywca lokalu wstępuje w dotychczasowe prawa poprzedniego właściciela. Przede wszystkim zaś norma art. 23 nie zakreśla ram czasowych dla okresu podejmowania uchwały – zbierania głosów przez zarząd w ramach indywidualnego zbierania głosów. Nadto w okolicznościach tej sprawy fakt jej podjęcia po okresie sześciu lat od rozpoczęcia zbierania głosów nie wpłynął na jej sprzeczność z przepisami prawa, czy też nie spowodował

naruszenia zasady prawidłowego zarządu. Przedmiot uchwały, a to uregulowanie przeznaczenia części wspólnych, co do których adaptacja została już wykonana, w dalszym ciągu leży w interesie Wspólnoty, zważywszy na możliwość uzyskiwania dochodów dla Wspólnoty z tytułu czynszu najmu.

Na koniec zgodzić się z pozwanym należy, iż powód nie wykazał także interesu, który w wyniku podjęcia uchwały byłby naruszony, co stanowiło ewentualną podstawę uwzględnienia powództwa w sprawie.

W świetle powyższych rozważań powództwo podlegało oddaleniu, o czym na mocy powołanych przepisów orzeczono jak w punkcie I. sentencji wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zawarte w punkcie II sentencji wyroku Sąd wydał w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Na koszty procesu poniesione przez pozwanego złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 180 zł, ustalone na podstawie § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.) oraz kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa.

zarządzenie:

1. odnotować;
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda;
3. kalendarz 14 dni.

29 maja 2013 r.