

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 sierpnia 2014r.

Sąd Okręgowy w Toruniu, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Andrzej Westphal

Ławnicy: ---

Protokolant: sekr. sąd. Marlena Ossowska

po rozpoznaniu w dniu 11 sierpnia 2014 roku

sprawy z powództwa: M. K.

przeciwko: Wspólnocie Mieszkaniowej (...) – budynków przy ul. (...)w W.

o uchylenie uchwał

I. uchyła uchwały numer (...) i numer (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) – budynków przy ul. (...) w W. z dnia 5 marca 2014 roku,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda M. K. kwotę 400,00 zł (czteryście) z tytułu zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1106 / 14

UZASADNIENIE

Powód wniósł pozew przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...)o uchylenie uchwał nr (...) i nr (...) z 5 marca 2014r. W uzasadnieniu wyjaśnił ,że pozwana nie jest wspólnotą w myśl art. 6 ustawy o własności lokali .

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa - k. 45 - 46 .

Sąd ustalił, co następuje :

Wspólnotę Mieszkaniową (...) tworzą dwa osobne budynki położone przy ul . (...) . W dniu 5 marca 2014r. pozwana podjęła uchwały o numerach 1 i 2 .

okoliczności niesporne.

Sąd zważył , co następuje :

Okoliczności istotne dla sprawy były niesporne . Nie było bowiem kwestionowane to ,że pozwaną Wspólnotę tworzą dwa budynki . Spór dotyczył więc prawa, a nie faktów . Powód uważał ,że istniejący stan jest sprzeczny z art. 6 ustawy o własności lokali .

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali [tekst jednolity – Dz. U. nr 80 z 2000r. , poz. 903 ze zmianami] ogół właścicieli których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości , tworzy wspólnotę mieszkaniową [...] .

Wspólnota mieszkaniowa to grupa osób powiązana ze sobą tym ,że są właścicielami mieszkań w jednym, tym samym budynku . Decydujące dla jej powstania jest wyodrębnienie i przeniesienie własności pierwszego , samodzielnego

lokalu w danym budynku - danej nieruchomości . Pojęcie „nieruchomości” użyte w art. 6 ustawy jest tożsame z pojęciem „budynek” .

Osoby będące właścicielami lokali w danym budynku i tworzące wspólnotę mieszkaniową muszą się zorganizować , wyłonić organy wspólnoty muszą kolektywnie decydować np. o częściach wspólnych budynku - remontach , opłatach itp. Mają swoje własne cele i interesy związane z tym właśnie budynkiem . Jest to zrozumiałe i logiczne . Fakt wyodrębnienia lokali i powstania wspólnoty w jednym budynku nie ma bowiem żadnego wpływu i znaczenia dla tego co dzieje się w innym budynku . Tak samo nie dotyczą tego innego budynku potrzeby remontowe , czy postulaty zgłaszane przez właścicieli lokali w sąsiednim budynku . Taka jest istota wspólnoty mieszkaniowej - żeby „każdy budynek rządził się samodzielnie” . Można obrazowo powiedzieć ,że jedna wspólnota , to jeden budynek .

Inaczej jest w spółdzielniach mieszkaniowych, w których niejednokrotnie jest bardzo dużo budynków ,a decyzje podejmowane przez organy spółdzielni [np. o wysokości opłat] dotyczą wszystkich członków spółdzielni , we wszystkich tych budynkach .

Stanowisko powoda było więc zasadne .

Art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali określa ,że właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy . W niniejszej sprawie zaskarżone uchwały są sprzeczne z prawem w postaci art. 6 ustawy , gdyż podjął je podmiot , który nie jest wspólnota mieszkaniową. Ta grupa osób nie miała więc prawa podjąć jakiegokolwiek uchwały dotyczącej właścicieli lokali w budynkach położonych w W. przy ul. (...).

Powództwo podlegało więc uwzględnieniu .

Skoro powód wygrał sprawę , to na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zasądzono na jego rzecz zwrot kosztów procesu . Składała się na nie opłata od pozwu w kwocie 400 zł.