

Sygn. akt: I C 97/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Wiesław Kasprzyk
Protokolant:	p.o. sekr. sądowy Marta Stankiewicz

po rozpoznaniu w dniu 17 czerwca 2014 r. w Olsztynie

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L.**

przeciwko A. Z., H. B., R. J., T. S. (1), M. P. (1), A. M. (1), D. I., J. Ż., C. Ł., J. P., S. N., Wspólnocie Mieszkaniowej (...) ul. (...) w L., W. Z., A. S. (1), T. B., K. U., T. S. (2), I. P., M. P. (2), A. S. (2), A. W., S. Ł., K. P., M. I., M. P. (3), F. Ż., K. Ł.

o uchylenie uchwały ewentualnie o ustalenie

- I. odrzucić pozew w stosunku do pozwanego - Wspólnota Mieszkaniowa (...) ul. (...) w L.;
- II. uchylić uchwałę nr (...) właścicieli lokali nieruchomości przy ul. (...)w L.z dnia 14 stycznia 2014 r.;
- III. oddalić żądanie ewentualne powódki ustalenia, że przedmiotowa uchwała nie wiąże jej;
- IV. nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

UZASADNIENIE

Powód – Spółdzielnia Mieszkaniowa (...)w L.wniosła o uchylenie w całości uchwały nr (...) właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. (...)w L.z dnia 14 stycznia 2014 r. w sprawie stosowania przepisów ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r.

Powód zgłosił także żądanie ewentualne – ustalenie , że powyższa uchwała właścicieli nieruchomości przy ul. (...) w L. nie wiąże powoda.

W uzasadnieniu pozwu wskazano , iż powódka jest współwłaścicielem działki nr. (...) o pow. o, 1903 ha położonej w L.przy ul. (...)zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. Powodowa spółdzielnia ustanowiła w tym budynku odrębną własność 18 samodzielnych lokali mieszkalnych , dysponujących (...)udziałów w

nieruchomości wspólnej. Powódka zarządzała nieruchomością wspólną w której nadal posiada (...) udziałów.

Właściciele lokali podjęli w dniu 14 stycznia uchwałę nr (...) w sprawie stosowania przepisów ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. Uznano tym samym , że utworzono wspólnotę mieszkaniową.

Powódki nie zawiadomiono o zamiarze zwołania zebrania i podjęcia uchwały. Nie doręczono mu projektu uchwały tym samym powódka nie miała możliwości wzięcia udziału w zebraniu. Informację o uchwale powódka uzyskała w dniu 21 stycznia 2014 r. kiedy doręczono jej uchwałę. W ocenie powoda doszło do naruszenia przepisów prawa mających wpływ na treść zaskarżonej uchwały co winno skutkować jej uchyleniem.

Pozwani – właściciele lokali wniosli o odrzucenie powództwa z powodu braku przedmiotu sporu ewentualnie o oddalenie powództwa

Pozwani nie zakwestionowali, że w dniu 14 stycznia 2014 r. odbyło się zgromadzenie większości osób zamieszkujących przy ul. (...) w L.. Na tym spotkaniu spisano dokument pod tytułem „uchwała nr. (...)” pod którym podpisali się wszyscy właściciele lokali. Jednakże dokument ten nie ma mocy uchwały a jedynie jest wyrażeniem opinii mieszkańców budynku. Pozwani zgodnie twierdzą, iż dokument ten nie ma mocy prawnej.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa NIERUCHOMOŚCI nie zajęła stanowiska w sprawie.

W przedmiotowej sprawie sąd ustalił, co następuje:

W dniu 14 stycznia 2014 r właściciele lokali przy ul. (...)w L.W. Z., A. Z., H. S., H. B., T. B., R. J., K. U., T. S. (1), S. Ł., M. P. (1), K. P., A. M. (2), D. I., M. I., M. P. (3), F. Ż., J. Ż., C. Ł., K. Ł., I. P., J. P., M. P. (2), A. S. (2), A. W.i S. N.celem wyrażenia swojej opinii na temat ewentualności ustanowienia wspólnoty sporządzili dokument zatytułowany „Uchwała nr (...)” w sprawie stosowania przepisów ustawy własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r.

W § 1 dokumentu zawarto następującą treść: działając na podstawie art. 24¹ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. właściciele lokali postanawiają, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz do zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Tym samym tworząc wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu art. 6 ustawy o własności lokali.

dow.

dokument „uchwała nr (...)” k. 13.

Pismem z dnia 10 lutego 2014 r. właściciele lokali zgodnie stwierdzili że uchwała nr. (...) jest jedynie stanowiskiem mieszkańców bloku w zakresie możliwości utworzenia wspólnoty. Dokument ten nie stanowi podstawy powstania wspólnoty.

D..

Pismo z dnia 10 lutego 2014 r. k. 15.

Mieszkańcy nie powołali zarządu wspólnoty.

Bezsporne

Sąd zważył, co następuje:

Zebrany w sprawie materiał dowodowy głównie w postaci zgodnych i jednoznacznych stanowisk wszystkich właścicieli lokali prowadzi do wniosku, iż właściciele nie mieli zamiaru tworzenia wspólnoty. Wobec takiego stanowiska pozwanych nie sposób przyjąć, iż doszło do powołania wspólnoty, brak bowiem zgodnego w tej kwestii oświadczenia woli pozwanych. Wprawdzie sporządzony dokument ma formę uchwały jednakże jak wynika z twierdzenia pozwanych to brak doświadczenia i obeznania w prawie spowodował że dokument ten przybrał taką formę i treść. Sąd z kolei nie znalazł żadnych powodów aby takie stanowisko pozwanych zakwestionować.

Analizując zatem stanowisko pozwanych sąd stwierdza, że faktycznie nie doszło do powstania wspólnoty. O tym fakcie świadczyć może także nie wyłonienie zarządu wspólnoty.

Konsekwencją takiego stanowiska musi być odrzucenie pozwu wobec pozwanego – Wspólnoty Mieszkaniowej NIERUCHOMOŚCI bowiem jest to twór nie istniejący – nie mający zdolności sądowej / art.199 §1 pkt.3 kpc.

Jak już wyżej wskazano mimo braku zamiaru powołania wspólnoty , sporządzony przez pozwanych dokument jedynie formalnie przybrał formę uchwały. Chcąc wyeliminować jednak na przyszłość ewentualność jego wykorzystania i włączenia do obrotu prawnego sąd za zasadne uznał , wyłącznie dla „ czystości stanu prawnego” uchylić ten dokument mający formę uchwały.

Skoro nie doszło do powstania wspólnoty bowiem nie podjęto uchwały odzwierciedlającej wolę pozwanych sąd oddalił żądanie ewentualne powoda. Nie sposób bowiem orzec , że uchwała nie wiąże powoda skoro takiej uchwały nie ma.

O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 102 kpc

Sędzia

Wiesław Kasprzyk.