

Sygn. akt I C 19/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lipca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Maria Matyja
Protokolant:	st. sekr. sądowy Agnieszka Lankowska

po rozpoznaniu w dniu 22 lipca 2013 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. D. (1) i R. D. (1)**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w O.**

o uchylenie uchwały

I oddała powództwo,

II zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 197 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 19/13

UZASADNIENIE

Powodowie R.i Z.małżonkowie D.w pozwie wniesionym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...), (...)w O.po ostatecznym sformułowaniu żądania domagają się uchylenia uchwały Wspólnoty (...) z dnia 1 grudnia 2012r. w przedmiocie sprzedaży piwnicy o powierzchni 13,70 m² a znajdującej się w budynku położonym przy ul. (...)w O.H.i L.małżonkom D.za cenę 10.000,-zł.

W uzasadnieniu pozwu podali, że w przedmiotowej nieruchomości jest 9 lokali. Powodowie są właścicielami lokalu użytkowego o powierzchni 43.4 m². Nie mają jednak dostępu do części wspólnych nieruchomości. (piwnic, strychów i innych pomieszczeń)

Od maja 2009 kierowali pisma do pozwanej Wspólnoty w sprawie sprzedaży im piwnicy o powierzchni 13,70 m² przylegającej do ich lokalu usługowego znajdującego przy ul. (...) za ceną 5000,-zł.

Odnośnie tego pomieszczenia pozwana Wspólnota podejmowała latach 2009-2010 uchwały w sprawie ich zbycia poszczególnym właścicielom, ale ostatecznie na zebraniu w dniu 1 grudnia 2012r. została podjęta uchwała nr 5/2012 o sprzedaży przedmiotowej piwnicy H. i L. D. za kwotę 10.000,-zł.

Na podstawie umowy użyczenia z dnia 17 grudnia 2009r. zawartą z G. K. powodowie korzystali z przedmiotowej piwnicy i w związku z tego adaptacja ponieśli koszty w kwocie ponad 600,-zł.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...). (...) w O.w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz należnych kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwana zarzuciła, iż uchwała nr (...)z dnia 17 grudnia 2009r. dotycząca wyrażenia zgody na sprzedaż przedmiotowej piwnicy powodom nie mocy prawnej bowiem zawiera tylko jeden podpis powódki R. D. (2).

G. K. nie była właścicielem piwnicy, a umowa użyczenia z dnia 17 grudnia 2009r., która została zawarta przez pełnomocnika G. D. K. –S. przekracza zakres udzielonego jej pełnomocnictwa.

Zdaniem pozwanej na podstawie art. 22 ust 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali była ona uprawniona do sprzedaży piwnicy innym współwłaścicielom lokali niż powodowie. Zaskarżona uchwał jest zgodna z prawem i nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością. Dodatkowo w piśmie z dnia 11 lutego 2013r. pozwana Wspólnota zarzuciła, iż nigdy nie korzystali z przedmiotowej piwnicy. Powodowie prowadzili rozmowy w przedmiocie kupna tej piwnicy o osobą korzystającą z niej D. S., ale do zawarcia umowy przed Notariuszem nie doszło bo przedmiotowa piwnica nie stanowi powierzchni przynależnej do lokalu G. K. w imieniu której działa jej matka D. S.. (pismo pozwanej k 37)

Sąd Okręgowy ustalił co następuje:

W budynku Wspólnota Mieszkaniowa (...), (...)w O.jest osiem lokali mieszkalnych oraz 2 lokale użytkowe. Dziewięć lokali jest wyodrębnionych. Z inwentaryzacji powierzchni użytkowej sporządzonej w marcu 2011r., wynika, że jest to budynek mieszkalno – usługowy, na fundamentach mający dwie kondygnacje naziemne plus poddasze i piwnice , wyposażony media takie jak wodociąg, kanalizacja, energia elektryczna, telefoniczna, wentylacyjna i indywidualne CO dla każdego z lokali. Pomieszczeniami wspólnymi budynku są klatki schodowe, strych nieużytkowy i piwnice. Z opisu poszczególnych lokali wynika, że do części lokali, jak lokalu nr (...), ul. (...), oraz lokalu nr (...)i nr (...)i (...)przy ul. (...)przynależą pomieszczenia takie jak piwnice i strych a jednym wypadku do pomieszczenie U1 przy ul (...)część klatki schodowej. Jako jeden z lokali jest w niniejszej inwentaryzacji wskazana kotłownia (lokal (...)).

Z pisma Burmistrza Miasta O. z dnia 2 stycznia 2013r. wynika, że zgodnie z aktami notarialnymi sprzedaży lokali niesprzedano pomieszczeń piwnicznych o powierzchni 7,13, 4,9 m (2) oraz korytarza o powierzchni 4.5 i 4,5 m(2). Są to części wspólne nieruchomości nie służące do wyłącznego użytkowania przez właścicieli poszczególnych lokali.

(inwentaryzacja k 75-85 i to samo k 108-113, pismo Burmistrza k38)

Pismem z dnia 27 maja 2009r. powódka R. D. (1)zwróciła się do pozwanej w sprawie zakupu piwnicy przylegającej do jej lokalu o powierzchni 13,07 m (2) za ceną 5000,-zł. Na zebraniu w dniu 17 grudnia 2009r. nie została podjęta uchwała nr (...)w przedmiocie między innymi sprzedaży powodom przedmiotowej piwnicy. Pod uchwałą tą podpisała się tylko powódka. Natomiast na zebraniu w dniu 7 grudnia 2010r. podjęta została uchwała (...) o zbyciu na rzecz członków pozwanej Wspólnoty między innymi i powodów pomieszczeń wspólnych. Za uchwałą tą głosowali wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych.

(pismo k 5 i to samo k89,90, uchwała nr (...)k 6 , uchwała(...)k 7 i to samo k 91)

W dniu 17 grudnia 2009r. powódka R. D. (1) zawarła z G. K. umowę użyczenia na podstawie której użyczający (G. K.) jako uprawniona do dysponowania pomieszczeniami piwnicznymi stanowiącymi część wspólną nieruchomości użyczyła powódce R. D. (3) samodzielne pomieszczenie piwniczne, które zostanie wydzielone z tych pomieszczeń. Umowa ta została zawarta na czas nieoznaczony. W imieniu G. K. niniejszą umowę zawarła jej matka D. S. w oparciu o notarialnie udzielone jej pełnomocnictwo w dniu 30 kwietnia 2009r.

Z treści tego pełnomocnictwa wynika, że obejmowało ono uprawnienie D. S. do dokonywania za G. K. następujących czynności:

- odbioru i kwitowania odbioru korespondencji

- wyjednywania i odbioru wszelkich dokumentów związanych z lokalem mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w O.

- zawierania umów dotyczących mediów

- podejmowania uchwał, tym do podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na wyłączenie z części wspólnych lokalu usytuowanego w piwnicy budynku.

D. S. zeznała, okazując operat szacunkowy lokalu którego właścicielem jest G. K., iż na podstawie umowy dożywocia mieszka w lokalu o powierzchni 35,60 m². Do tego lokalu przynależy pomieszczenie o powierzchni 4,50 m². Z pomieszczenia piwnicznego korzystała od 40 lat i użytkowała je jako piwnicę i miała do niego klucze. Wynajęła to pomieszczenie powódce, ale kluczy jej nie dała, bo okazało się, że pomieszczenie to nie było własnością świadka, a urzędu. Urząd wyraził zgodę na wydzielenie części z ogólnej piwnicy. Z desek świadka zrobiony zagrodzony kawałek.

(umowa użyczenia k 8-9, pełnomocnictwo k 67, zeznania świadka D. S. k 116 ,płyta CD k118)

Pismem z dnia 19 października 2012r. L. D. właściciel lokalu nr (...) wyraził wolę zakupu przedmiotowej piwnicy za kwotę 10.000,-zł i z przeznaczeniem uiszczonej przez niego ceny na zaspokojenie roszczeń wykonawcy prac remontowych na rzecz Wspólnoty.

Na zebraniu w dniu 1 grudnia 2012r. została podjęta uchwała nr (...) w przedmiocie sprzedaży małżonkom D. przedmiotowej piwnicy za kwotę 10.000,-zł.. Powodowie głosowali przeciwko przedmiotowej uchwale, a następnie po zebraniu w dniu 12 stycznia 2013r. zwołanym w celu wyjaśnienia sprzedaży piwnicy i nabycia dodatkowych pomieszczeń wnieśli niniejsze powództwo.

(pismo L. D. k 10, uchwały w przedmiocie spłaty kosztów tego remontu k 11,12, zaskarżona uchwała k 13 i to samo k 40, protokół z zebrania z dnia 12 stycznia 2013r. k 14 i to samo k 39,. data stempla pocztowego wniesienia pozwu k 15).

Uchwałą nr(...)z dnia 24 kwietnia 2013r. na członków zarządu pozwanej Wspólnoty zostali wybrani P. P.i L. D.

(uchwała dotycząca wyboru członków Zarządu k 106)

Sąd Okręgowy zważył:

Powództwo wniesione przez R. i Z. D. (2) nie zasługuje na uwzględnienie.

Powyższy stan faktyczny ustalony został w oparciu o znajdujące się aktach sprawy dokumenty, w szczególności inwentaryzację budynku, pismo Burmistrza O.z dnia 2 stycznia 2013r, umowę użyczenia, uchwały podejmowane przez pozwaną Wspólnotę a w szczególności uchwałą nr (...)z dnia 1 grudnia 2012r. , których autentyczności strony nie kwestionowały i które nie wzbudziły również uzasadnionych wątpliwości sądu orzekającego.

Zgodnie z art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) powództwo właściciela lokalu o uchylenie uchwały może być wytoczone 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 (zob. wyrok SA w Katowicach z dnia 11.07.2003, I Aca 8/03, M. Prawn. 2006/20/1115). Początek biegu terminu zaskarżenia różni się zatem w zależności od sposobu podjęcia uchwały, która w myśl art. 23 ust. 1 może zostać uchwalona w trzech różnych trybach: na zebraniu członków wspólnoty, w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd bądź jako wynik głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. W pierwszym przypadku 6 tygodniowy termin na zaskarżenie liczony jest

od dnia podjęcia uchwały, czyli od dnia, w którym odbyło się zebranie. W dwóch kolejnych sytuacjach wskazany termin biegnie dopiero od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści podjętej uchwały. Twierdzenia tego nie zmienia fakt, iż w trybie mieszanym zaskarżona uchwała jest objęta harmonogramem obrad zebrania członków wspólnoty i poddana pod głosowanie w trakcie tegoż zebrania. Rezultat głosowania jest bowiem wiadomy dopiero po „dozbieraniu” głosów osób nieobecnych, a finalna treść uchwały jest znana mieszkańcom dopiero po dokonaniu stosownego zawiadomienia przez zarząd (R. Dziczek, Własność lokali Komentarz, Wyd. Lexis Nexis, Warszawa 2008, s. 178).

Przenosząc powyższe ustalenia na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż powodowie skarżąc uchwałę wspólnoty mieszkaniowej dochowali ustawowo określonego terminu wniesienia powództwa. Jak wynika z przedłożonej do akt sprawy uchwały nr(...)z dnia 1 grudnia 2012r. została ona podjęta na zebraniu właścicieli. Powództwo w przedmiotowej sprawie złożone zostało dnia 12 stycznia 2013r., co oznacza że zachowany został ustawowy 6 tygodniowy termin na zaskarżenie uchwały.

Przechodząc do rozważań natury merytorycznej wskazać należy, kwestią sporną pomiędzy stronami jest zgodność z prawem, zasadami racjonalnego zarządu nieruchomością wspólną oraz z interesem powodów jest podjęcie uchwały w przedmiocie sprzedaży pomieszczenia piwnicy o powierzchni 13.70 m² małżonkom H. i L. D. za kwotę 10.000,-zł. Zdaniem powodów w sytuacji gdy przedmiotowa piwnica przylega do ich lokalu i ponieśli koszty na jej adaptację, a nie korzystali z niej bo nie otrzymali od D. S. kluczy – przedmiotowa piwnica im się należy. Nie korzystają oni też w przeciwieństwie do innych właścicieli z żadnych części wspólnych nieruchomości. Według powodów inni właściciele lokali korzystając z części wspólnych nie ponoszą z tego tytułu żadnych opłat. Powodowie w 2009r. składali wniosek o sprzedaż przedmiotowej piwnicy, który przez pozwaną Wspólnotę nie został rozpoznany. W tej sytuacji uwzględnienie przez pozwaną Wspólnotę wniosku małżonków D. i podjęcie uchwały w przedmiocie sprzedaży im przedmiotowej piwnicy narusza ich interesy.

Z kolei, zdaniem pozwanej środki uzyskane ze sprzedaży piwnicy są dadzą możliwość zgromadzenia kwoty niezbędnej do rozliczenia się wykonawcą, który wykonał remont na rzecz Wspólnoty, co zmniejszy zadłużenie powstałe z powodu tego remontu. Pozwana podniosła ponadto, że podjęta uchwała nie narusza postanowień art. 22 ust1 pkt 3 w/w ustawy o własności lokali.

Podstawą roszczenia zgłoszonego przez powodów jest przepis art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim niezgodność z przepisami prawa o własności lokali oraz kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim ma zastosowanie do odrębnej własności lokali. Z kolei, sprzeczność z umową właścicieli oznacza naruszenie zapisów umowy określającej sposób zarządzania nieruchomością wspólną stosownie do przepisu art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali. Podstawą zaskarżenia uchwały może być także naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a przez to naruszenie istotnych interesów albo pokrzywdzenie właścicieli lub skarżącego właściciela. Sumując, możliwość zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej do sądu ma na celu ochronę interesów poszczególnych właścicieli lokali, jak również interesów wspólnoty jako całości.

Mając na uwadze przywołaną regulację, Sąd nie dopatrył się w niniejszej sprawie naruszeń jakichkolwiek przepisów prawa, bądź wskazań umowy określającej model zarządu nieruchomością wspólną. Sposób przyjęcia spornej uchwały odpowiada bowiem normatywnym uregulowaniom kompetencyjnym władz wspólnoty. Zachowane zostały również wskazania natury formalnej odnoszące się do trybu głosowania, sposobu obliczania większości oddanych głosów i zawiadomienia zainteresowanych członków wspólnoty o treści uchwał. Co więcej, treść oraz forma zaskarżonej uchwały nie budzi wątpliwości pod względem jej czytelności i zrozumiałości dla odbiorców. Za nieuzasadnione uznać zatem należy twierdzenia powodów, jakoby uchwała nr (...)została podjęta z naruszeniem przepisów prawa o własności lokali.

Art. 22 ust 3 wymienia czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Do takich czynności wskazanych w pkt 4 należy zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej. Oznacza to, że decyzję w tym zakresie mogą być podjęte tylko w formie uchwały właścicieli. Jak wynika z pisma Burmistrza Miasta O.z dnia 2 stycznia 2013r. pomieszczenia piwniczne w znajdujące się w budynku przy ul. (...)/ (...) nie zostały sprzedane właścicielom wyodrębnionych lokali. Stanowią zatem zgodnie z art. 3 ust 2 ustawy o własności lokali nieruchomości wspólną, do której zgodnie z tymże przepisem zalicza się grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (art. 3 ust 3 ustawy).

Ustalenia poczynione w sprawie wskazują, że powodowie zmierzali do nabycia przedmiotowej piwnicy poza Wspólnotą. Wskazuje na to umową użyczenia z dnia 17 grudnia 2009r. zawarta przez powodów z D. S.. Umowa ta w ocenie Sądu nie mogła wywołać żadnych skutków prawnych, bo była zawarta z przekroczeniem granic pełnomocnictwa udzielonego D. S. przez G. K., i dotyczyła rozporządzeniem rzeczą do której G. K. jako właściciel wyodrębnionego lokalu nie miała żadnego tytułu prawnego. Założenie takie jest uzasadnione, przy przyjęciu iż wolą stron było użyczenie pomieszczenia piwnicznego o powierzchni 13,70 m², bo nie wynika to z treści przedmiotowej umowy. Powódka też zamierzała przeforsować podjęcie uchwały z dnia nr (...) z dnia 17 grudnia 2009r. w przedmiocie sprzedaży powodom części wspólnej piwnicy. Pod uchwałą tą podpisała się tylko powódka.

Wskazać też należy, że wbrew twierdzeniom powodów, został rozpoznany ich wniosek o sprzedaż im przedmiotowej piwnicy. Uchwałą nr (...) z dnia 7 grudnia 2010r. za którą głosowali wszyscy właściciele zadecydowano o zbyciu poszczególnym właścicielom w tym i powodom pomieszczeń wspólnych. Powodowie nie wskazują dlaczego na podstawie tejże uchwały nie skorzystali z prawa nabycia przedmiotowego pomieszczenia.

Przechodząc do podjęcia zaskarżonej uchwały Nr (...) z dnia 1 grudnia 2012r. powodowie nie wskazali, że równocześnie z małżonkami D. złożyli ofertę zakupu przedmiotowej piwnicy, do czego jak wydaje się uprawniała ich wciąż istniejąca w obrocie prawnym uchwałą nr (...) z dnia 7 grudnia 2010r.

W tej sytuacji brak jest podstaw do podzielenia stanowiska powodów iż zaskarżona uchwała narusza ich interesy lub narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i ma na celu pokrzywdzenie powodów jako członków wspólnoty.

Na marginesie tylko należy dodać, iż jeżeli rzeczywiście powodowie ponieśli jakiegokolwiek nakłady na przedmiotową piwnicę, co w świetle wiarygodnych i jednoznacznych zeznań świadka D. S., iż wykonano jedynie odgródzenie z jej desek wydaje się wątpliwe, to czynili co najmniej w przekonaniu, że będą użytkować przedmiotowe pomieszczenie piwniczne bez żadnych opłat. Umowa użyczenia jest bowiem jest umową nieodpłatną (art. 710 k.c. in fine).

Wskazać ponadto należy, że zachowane zostały również standardy prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną warunkujące ochronę istotnych interesów skarżących właścicieli. Niewątpliwym jest bowiem, że Wspólnota przeprowadzała konieczne remonty na które zaciągnęła pożyczki wynika to z uchwał nr (...) z dnia 28 września 2009r. i nr (...) z dnia 29 września 2009r. L. D. składając ofertę zakupu przedmiotowego pomieszczenia za cenę 10.000,- zł wskazywał na cel na który mają być przeznaczona należność, a mianowicie na zapłacenie należności wykonawcy remontu. Wydatkowanie przez pozwaną Wspólnotę kwoty uzyskanej ze sprzedaży przedmiotowego pomieszczenia w sposób wskazany przez nabywcę wpłynie na zmniejszenie zadłużenia z tytułu przeprowadzonego remontu i będzie korzystne dla wszystkich członków wspólnoty.

Mając na uwadze poczynione ustalenia wskazujące, iż brak jest podstaw do uchylenia zaskarżonej uchwały, powództwo należało oddalić.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności stron za wynik sprawy.