

Sygn. akt IC 1955/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 stycznia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Arkadiusz Marcia

Protokolant Sylwia Jurkowska

po rozpoznaniu w dniu 20 stycznia 2017 roku w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. M. i J. N.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W.**

o uchylenie uchwały

I. uchyła uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...)

w W. oznaczone nr (...) w przedmiocie wyrażenia zgody na wymianę okien w połacie dachowym;

II. zasądza od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W. na rzecz powodów J. M. i J. N. kwotę 560 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, przy czym zapłała tej kwoty na rzecz jednego z powodów zwalania z obowiązku jej uiszczenia na rzecz drugiego.

Sygn. akt. IC 1955/16

UZASADNIENIE

Powodowie J. N. i J. M. wystąpili z powództwem przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w W.. Wnieśli o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 27 czerwca 2016 r. w sprawie wyrażenia zgody na wymianę okien zamontowanych w połaci dachowej oraz o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podali, że w dniach od 27 do 29 czerwca 2016 r. przeprowadzone zostało głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów nad uchwałami oznaczonymi tym samym numerem nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na wymianę okien zamontowanych w połaci dachowej, jednak o dwóch różnych treściach zawartych w ust. 1 tych uchwał. Powodowie najpierw podpisali się na karcie do głosowania w sprawie uchwały nr(...) w dniu 27 czerwca 2016 r. głosując przeciw uchwale. Następnie w dniu 29 czerwca 2016 r. dostali kolejną uchwałę do głosowania w tej samej sprawie, jednak ze zmienioną w sposób istotny treścią ust. 1, gdzie w dniu 29 czerwca 2016 r. zagłosowali również przeciw tej uchwale. W obrocie prawnym zaistniały dwie sprzeczne ze sobą uchwały o istotnie zmienionym ust. 1. Uchwała zawiera zgodę na istotną zmianę standardu jak i formy wymiany okien dachowych w połaci dachu w nieruchomości pozwanej Wspólnoty. Dotychczas w połaci dachu zamontowane były okna tzw. „wole oka”. Narusza to istotnie wygląd dachu, określony styl architektoniczny, jak również „relikt lat 20 XX wieku”. Powodowie podnieśli, że zmiana ta nie posiadała zgody Wspólnoty przy podejmowaniu decyzji o remoncie, jak również odbiega od przyjętego i zatwierdzonego projektu dla wykonawcy robót. W decyzji dotyczącej remontu nie przewidywało się montażu starych zużytych elementów pobranych od jednej z mieszkanek Wspólnoty

(J. S. (1)), a jedynie nowe, dające gwarancję zabezpieczenia dachu przed zalewaniem, czy też innymi zdarzeniami atmosferycznymi. Powodowie zarzucili, że uchwała stoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz interes powodów poprzez nieuzasadnione naruszenie przyjętego ładu architektonicznego.

Strona pozwana na rozprawie w dniu 20 stycznia 2017 r. wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka J. N. jest właścicielem lokalu nr (...), a powód J. M. jest właścicielem lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. W nieruchomości tej położonych jest 9 lokali mieszkalnych, których właściciele tworzą wspólnotę mieszkaniową. Członkami zarządu są J. S. (1) i I. K..

/bezsporne/

W dniach od 27 do 29 czerwca 2016 r. przeprowadzone zostało głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów nad uchwałami oznaczonymi tym samym numerem (...) w sprawie wyrażenia zgody na wymianę okien zamontowanych w połaci dachowej o dwóch różnych treściach zawartych w ust. 1 tych uchwał.

dowód: zeznanie powódki I. N. k. 49

zeznanie powoda J. M. k. 47

zeznanie pozwanej k. 49

W dniu 27 czerwca 2016 r. została podjęta uchwała nr(...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. o treści: „Współwłaściciele nieruchomości wyrażają zgodę na wymianę 2 sztuk okien zamontowanych w połaci dachowej z obecnie zamontowanych tzw. „wole oka” na okna dachowe standardowe. Wymiana okien zostanie dokonana przez wykonawcę remontu kapitalnego dachu firmę PPHU (...) Usługi (...) od A do Z G. S. ul. (...), (...)-(...) G..

dowód: uchwała nr (...) z dnia 27 czerwca 2016 r. k. 11

Remont dachu, w tym wymiana okien miał być przeprowadzony ze środków uzyskanych z kredytu. Podstawą udzielenia kredytu był projekt remontu, który zakładał wymianę starych okien tzw. „wole oka” na okna dachowe standardowe.

dowód: zeznanie powódki I. N. k. 49

zeznanie świadka J. M. k. 49

W dniu 29 czerwca 2016 r. została podjęta uchwała nr(...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. o treści: „Współwłaściciele nieruchomości wyrażają zgodę na wymianę 2 sztuk okien zamontowanych w połaci dachowej, z obecnie zamontowanych tzw. „wole oka” na okna połaciowe standardowe pochodzące z demontażu z lokalu mieszkalnego nr (...) Pani J. S. (2). Wymiana okien zostanie dokonana przez wykonawcę remontu kapitalnego dachu firmę PPHU (...) Usługi (...) od A do Z G. S., ul. (...), (...)-(...) G.”. Zbierania głosów pod uchwałą dokonywał w trakcie remontu wykonawca remontu G. S..

dowód: - uchwała nr (...) z dnia 29.06.2016 r. k. 10

- pismo zarządcy skierowane do powódki J. N. z dnia 7.07.2016 r. k.

7

- zeznanie powódki I. N. k. 49

- zeznanie powoda J. M. k. 49

Sąd zważył co następuje :

Powództwo jako uzasadnione podlegało uwzględnieniu.

Na wstępie wskazać należy, iż w myśl przepisu art 25 ust. 1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz. U. z 2000 r., 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.

Niezgodność z prawem zaskarżonej uchwały polegać może zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. W powództwie z art. 25 w/w ustawy powód (właściciel lokalu) może zatem zgłosić zarzuty merytorycznej lub formalnej sprzeczności zaskarżonej uchwały z przepisami prawa. Przy czym w doktrynie przyjmuje się, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylecia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały.

W rozpatrywanej sprawie funkcjonują dwie uchwały nr(...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. w sprawie wyrażenia zgody na wymianę okien zamontowanych w połaci dachowej, które są ze sobą sprzeczne. Pierwsza w nich w swej treści zawiera zapis, iż współwłaściciele nieruchomości wyrażają zgodę na wymianę dwóch sztuk okien zamontowanych w połaci dachowej, z obecnie zamontowanych tzw. „wole oka” na okna połaciowe standardowe, a druga z uchwał zawiera dodatkowo zapis, iż okna standardowe pochodzić będą z demontażu z lokalu mieszkalnego J. S. (1). Istnienie w obrocie prawnym dwóch uchwał w tym samym przedmiocie nie jest dopuszczalne i już z tej przyczyny powyższe skutkować musiało ich uchyleciem. Żadna bowiem z przedmiotowych uchwał nie została uchylona, w związku z czym brak możliwości oceny, która z nich jest obowiązująca. Remont dachu, w tym wymiana okien połaciowych miała być dokonana ze środków pochodzących z kredytu zaciągniętego przez Wspólnotę. Podstawą uzyskania kredytu był natomiast projekt remontu zakładający użycie nowych materiałów oraz wymianę starych okien tzw. „wole oka” na nowe okna standardowe. Dostrzec należy także wadliwość w sposobie głosowania nad uchwałą. Zbieranie podpisów pod uchwałą przewidującą wymianę okien starych na okna pochodzące z demontażu dokonywał wykonawca remontu G. S.. Brak jest podstaw do przyjęcia takiej możliwości zbierania głosów pod uchwałą przez osoby obce. Dlatego już z tej przyczyny należało wywieść, iż uchwała nie została podjęta w sposób prawidłowy, w związku z czym zasadnym było jej uchylecie jako sprzecznej z prawem, a tym samym naruszającej zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Skoro zatem sama uchwała nie została podjęta w sposób prawidłowy brak było potrzeby analizowania zasadności montażu okien. Na marginesie jedynie należy wspomnieć, że zamiarem Wspólnoty było wykonanie remontu dachu na warunkach i zasadach, jak w projekcie budowlanym i w prawie budowlanym, przy zastosowaniu nowych technologii i użyciu nowych materiałów, celem zapobieżenia przeciekom remontowanego dachu. Zastosowanie starych zużytych okien uzyskanych od jednego z sąsiadów niewątpliwie stanowi zagrożenie dla rzetelnego wykonania remontu, jak też do uzyskania gwarancji na jego wykonanie.

Orzeczenie o kosztach procesu oparto o przepis art. 98 §1 k.p.c., zgodnie z których strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Strona pozwana winna zatem zwrócić powodowi koszty procesu w kwocie 560 zł, na które składają się opłata od pozwu w kwocie 200 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 360 zł (§ 8 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych - Dz. U. Z 2016 r. poz. 1667).