

Sygn. akt IC 447/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 grudnia 2020 roku

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Arkadiusz Marcia

Protokolant Magdalena Kiełbus

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2020 roku w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **E. S., L. S., W. J. (1), W. J. (2) i M. G.**

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

o uchylenie uchwały

I. uchyla uchwałę Nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości nr(...) przy ul. (...) w W. w sprawie sprzedaży udziału w budynku adaptowanego na pomieszczenie mieszkalne dla Pana P. Z. właściciela lokalu mieszkalnego nr (...), udzielenia pełnomocnictw i innych czynności prawnych związanych z tym zamierzeniem.

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów koszty procesu w kwocie 300 zł.

IC 447/20

UZASADNIENIE

Powodowie E. S., L. S., W. J. (1), W. J. (2), M. G. pozwem wniesionym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. domagali się uchylenia uchwały nr (...) z dnia 4 lutego 2020 r.

W uzasadnieniu pozwu podali, że nie zostali powiadomieni o treści uchwały jaka ma być podjęta, nie przedstawiono im projektu uchwały a o podjęciu uchwały dowiedzieli się dopiero w dniu 7 lutego 2020 r. Wskazywali, że niezapewnienie im udziału w głosowaniu nad uchwałą uzasadnia jej uchylenie. Podnieśli, że uchwała w tak ważnej sprawie powinna być przedyskutowana na zgromadzeniu Wspólnoty. Podnieśli także, że podejmowane przez wspólnotę działania są sprzeczne z zajądami prawidłowego zarządu nieruchomością,

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa. W odpowiedzi na pozew wskazał, że zarzuty powodów co do uchybień przy podejmowaniu uchwały są bezpodstawne. Zaskarżona uchwała bowiem jest konsekwencją uchwały nr (...) r. w której strona pozwana wyraziła zgodę na wykup przez I. i P. Z. części strychu o powierzchni ok. 41 m² z przeznaczeniem na lokal mieszkalny. W zamian Państwo Z. zobowiązani zostali przez Wspólnotę do wykonania na swój koszt dokumentacji projektowo-kosztorysowej odwodnienia budynku, którą to dokumentację wykonali przedstawiając ją zarządcy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Uchwałą nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nr (...) przy ul. (...) w W., podjętą na zebraniu Wspólnoty w dniu 17.03.2015 r. oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniach 28 lipca 2015 r. – 12 sierpnia 2015 r. w sprawie wykupu powierzchni strychu z przeznaczeniem na cele mieszkalne, Wspólnota wyraziła zgodę na wykup przez I. i P. Z. powierzchni strychu o powierzchni liczonej wrzucie płaskim ok. 41 nr (powierzchnia użytkowa ok. 21 nr) z przeznaczeniem na lokal mieszkalny. Wartość wykupu właściciele ustalili jako równowartość wykonania dokumentacji projektowo - kosztorysowej obejmującej wykonanie odwodnienia nieruchomości wraz z uporządkowaniem odpływów z rur spustowych.

(dowód: uchwała nr (...))

Uchwałą nr(...) r., w sprawie sprzedaży udziału, w budynku adaptowanego na pomieszczenie mieszkalne, dla Pana P. Z., Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości nr (...) przy ul. (...) w W. podjętą w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniach 26 sierpnia 2019 r. do 4 lutego 2020 r., Wspólnota wyraziła zgodę na sprzedaż udziału w budynku z części powierzchni pomieszczenia strychowego na pomieszczenie o powierzchni użytkowej 21 m^(2) służącego do wykonania wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Przez Pana P. Z. właściciela lokalu mieszkalnego nr (...) oraz zmianę udziałów związanych z własnością poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej dla wszystkich lokali wyodrębnionych.

W uchwale tej, Wspólnota Mieszkaniowa udzieliła także pełnomocnictwa członkowi zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej w osobie Pana F. D. do sprzedaży udziału w nieruchomości wspólnej, o którym mowa wyżej oraz do wyrażenia zgody na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego powstałego w wyniku adaptacji pomieszczenia strychowego wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej.

Za przyjęciem uchwały oddano 60,33% głosów. Powodowie w głosowaniu nad uchwałą nie brali udziału.

(dowód: uchwała nr (...))

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Mając na uwadze tryb i formę podjęcia zaskarżonej uchwały uznać należało, że jest ona niegodna z przepisami prawa i z tej przyczyny podlegała uchyleniu.

Treść sformułowanego przez powodów żądania, jak i jego uzasadnienie nie pozostawiają żadnych wątpliwości, iż podstawę prawną roszczenia powódki stanowi przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. W myśl tegoż przepisu 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 w ust. 1, 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. (ust. 1a).

Legitymacja powodów do wystąpienia z żądaniem uchylenia uchwały w oparciu o art. 25 ustawy o własności lokali nie była kwestionowana. To samo dotyczy zachowania terminu do zaskarżenia uchwały przez wniesienie odpowiedniego powództwa.

W powyższej sprawie nie budziło wątpliwości, że decyzja o przebudowie nieruchomości wspólnej w celu stworzenia ze strychu lokalu mieszkalnego i jego zbycie jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd i w takiej sytuacji Wspólnota Mieszkaniowa musiała podjąć stosowną uchwałę. Powinna ona zawierać zgodę na przebudowę strychu, sprzedaż stworzonego lokalu za ustaloną cenę oraz na zmianę wysokości udziałów wszystkich lokali w nieruchomości wspólnej. Powinna też upoważnić zarząd do dokonania wszystkich formalności, w tym zawarcia umowy sprzedaży oraz umowy przedwstępnej i złożenia oświadczenia o zmianie wysokości udziałów wszystkich lokali. Niewątpliwym jest, że celem

przedmiotowej uchwały było przede wszystkim wyrażenie zgody na zbycie pozostałej powierzchni strychowej na rzecz jednego z właścicieli lokali mieszkalnych oraz udzielenie pełnomocnictwa do dokonania tej czynności.

Zatem zasadniczym zagadnieniem wymagającym wyjaśnienia było, czy uchwała na podstawie której wspólnota mieszkaniowa zobowiązała się do zbycia części nieruchomości i zniesienie współwłasności części wspólnej nieruchomości mogła być podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów i jedynie w formie pisemnej.

Niewątpliwie strych jest częścią nieruchomości wspólnej. Przy zgodzie pozostałych współwłaścicieli lokali możliwe jest żądanie zniesienia współwłasności polegające na wyodrębnieniu strychu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej.

W powyższej sprawie strych miał się stać odrębną nieruchomością lokalową zbytą na rzecz właścicieli jednego z lokali mieszkalnych. Zniesienie współwłasności części nieruchomości wspólnej i przeniesienie prawa własności może nastąpić jedynie w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności co wynika z art. 158 k.c. w zw. z art. 73 § 2 k.c. Zgodnie z art. 158 k.c., umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Zatem przepis przewiduje zarówno dla umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości, jak i dla umowy przenoszącej jej własność wymóg formy aktu notarialnego. Niezachowanie tej formy powoduje nieważność umowy -art. 73 § 2 k.c. W myśl art. 99 § 1 k.c. jeżeli do ważności czynności prawnej potrzebna jest szczególna forma, pełnomocnictwo do dokonania tej czynności powinno być udzielone w tej samej formie. Tym samym udzielone w § 4 zaskarżonej uchwały pełnomocnictwo dla F. D. powinno zostać dokonane w formie aktu notarialnego.

Zatem zaskarżona uchwała zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości oraz udzielenia pełnomocnictwa do dokonania tej czynności podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów, jako sprzeczna z przepisami prawa podlegała uchyleniu na mocy art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.