

Sygn. akt IC 1684/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Grażyna Ucińska

Protokolant: Dorota Malinowska

po rozpoznaniu w dniu 7 lutego 2014 r. w Świdnicy

sprawy z powództwa **E. S., R. Z. i Gminy S. w S.**

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

o uchylenie uchwały

I. uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. w sprawie przebudowy i zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt IC 1684/13

UZASADNIENIE

Powodowie E. S., R. Z. i Gmina S. w S. wnieśli o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. w sprawie przebudowy i zmiany przeznaczenia części wspólnej, tj. poddasza – strychu o szacunkowej powierzchni około 60 m² oraz zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazali, że są właścicielami lokali odpowiednio nr (...), nr (...)i (...)oraz(...) nieruchomości położonej przy ul. (...)w S.. Wskazali, iż pismem z dnia 18 lipca 2013 roku poinformowani zostali przez zarządcę nieruchomości – firmę (...)o podjęciu uchwały w sprawie przebudowy i zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej. Zarzucali, iż administrator nie przedłożył z kserokopią uchwały żadnych dokumentów pozwalających zweryfikować kwestię głosowania w sprawie uchwały. Podnosili, iż w kwestii przebudowy części nieruchomości wspólnej, tj. poddasza o szacunkowej powierzchni użytkowej około 60m² i zmiany jego przeznaczenia poprzez przyłączenie do lokalu mieszkalnego nr (...), nie było zorganizowane żadne zebranie Wspólnoty, nie został powodom przedstawiony do podpisu także projekt uchwały podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów. Powodowie zarzucili, iż nieznanym jest również sposób oszacowania kwoty, o której mowa w uchwale, tj. 2.000 zł, którą K. S.miałaby przekazać na rzecz Wspólnoty z tytułu przyłączenia adaptowanej części strychowej, a która to kwota w żaden sposób, zdaniem powodów, nie rekompensuje rzeczywistej wartości adaptowanego pomieszczenia. Nadto powodowie zarzucili, że zaskarżona uchwała nie zawiera istotnych elementów niezbędnych dla jej ważności, tj. numeru uchwały, daty jej sporządzenia oraz jednoznacznego stanowiska właścicieli lokali podpisanych pod uchwałą, którzy zapoznali się z jej treścią.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Uzasadniając swoje stanowisko wskazała, że zaskarżona uchwała podjęta została w trybie indywidualnego zbierania głosów. Strona pozwana wskazała na bezzasadność zarzutu braku możliwości weryfikacji głosów oddanych za przyjęciem uchwały, co było możliwe do uzyskania poprzez skierowanie zapytań do osób głosujących za podjęciem zaskarżonej uchwały.

Ostatecznie na rozprawie w dniu 7 lutego 2014 roku działający w imieniu strony pozwanej zarządca nieruchomości A. K. uznał powództwo.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona przy ul. (...)w S. położona jest na działce nr (...)o powierzchni 0,0174 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...). Współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości są : R. F.w wysokości 5,66% udziałów (lokal użytkowy), W. L.i M. K.w wysokości 6,27% udziałów (lokal użytkowy), B. P.w wysokości 4,22% i 8,91% udziałów (dwa lokale mieszalne), R. Z.i E. Z.na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej w wysokości 14,54% udziałów, A. S. (1)i K. S.na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej w wysokości 10,67% udziałów, A. G.i K. G.w wysokości 13,40% udziałów, E. S.i A. S. (2)na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej w wysokości 11,02% udziałów, K. S.w wysokości 12,50% udziałów, a także Gmina S.w udziale 12,81%.

dowód :

- wypis z rejestru gruntów z dnia 18 czerwca 2013 roku, k. 7,
- wypis z księgi wieczystej z dnia 10 stycznia 2014 roku (...), k. 64 – 68,
- wydruk z internetowej strony Ministerstwa Sprawiedliwości – Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych z dnia 16 stycznia 2014 roku, k. 62,

Uchwałą nr (...) z dnia 20 grudnia 2010 roku w sprawie wyboru zarządu Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...)w S.powołała zarząd Wspólnoty w osobach : E. S.i T. H.. Uchwałą tą powołany zarząd upoważniony został przez Wspólnotę do zawarcia umowy o administrowanie nieruchomością z firmą (...)ul. (...)w Ś..

dowód :

- kserokopia uchwały Nr (...) z dnia 20.12.2010r., k. 10,

Administrowanie nieruchomością wspólną, na podstawie uchwały Nr (...) z dnia 20 grudnia 2010 roku powierzone zostało firmie (...)z siedzibą w Ś.przy ul. (...).

A. K.na podstawie uchwały Nr (...)z dnia 20 grudnia 2010 roku został pełnomocnikiem pozwanej Wspólnoty do reprezentowania przed Urzędem Skarbowym w Ś., bankiem, w którym prowadzony jest rachunek oraz do występowania w imieniu Wspólnoty przed wszystkimi władzami, urzędami, instytucjami i przedsiębiorcami oraz do składania wszelkich oświadczeń i wniosków, w tym do zawierania umów, a także do reprezentowania Wspólnoty przed sądami.

dowód :

- kserokopia uchwały Nr (...) z dnia 20.12.2010r., k. 8,
- kserokopia uchwały Nr (...) z dnia 20.12.2010r., k. 9,

Uchwałą nr (...)z dnia 20 sierpnia 2013 roku Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...)w S.powołała zarząd Wspólnoty w osobach : E. S.i R. Z.. Za przyjęciem uchwały głosowało ośmiu właścicieli dysponujących wysokością 76,02% udziałów.

dowód :

- uchwała Nr (...) z dnia 20 sierpnia 2013r., k. 70,

Pismem z dnia 18 lipca 2013 roku zarządca nieruchomości jako administrator Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. przesłał powodowej Gminie kserokopię uchwały w sprawie przebudowy i zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej oraz zestawienie głosów informując o treści podjętej uchwały na podstawie głosów oddanych w drodze indywidualnego ich zbierania. W załączonym do pisma zestawieniu głosów zarządca informował, iż za przyjęciem uchwały w sprawie wyrażenia zgody na przebudowę części nieruchomości wspólnej, tj. poddasza o szacunkowej powierzchni użytkowej około 60m² i zmianę jej przeznaczenia poprzez przyłączenie do lokalu mieszkalnego o numerze (...) położonego w nieruchomości, głosowało pięciu właścicieli lokali, dysponujących łącznie 51,75% udziałów, nie głosowało zaś pięciu właścicieli dysponujących liczbą 48,25% udziałów, a co za tym idzie uchwała została podjęta.

dowód :

- pismo (...) z dnia 18 lipca 2013 roku, k. 16,
- zestawienie głosów wraz z uchwałą z 2013r. właścicieli lokali nieruchomości położonej przy ul. (...) w S. w sprawie przebudowy i zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, k. 17 - 19,

Zaskarżona uchwała podjęta była w drodze indywidualnego zbierania głosów, które zbierane były przez małżonków K. i A. S. (1) nie będących członkami zarządu. Osoby te zbierały podpisy tylko do momentu uzyskania wymaganej większości. W konsekwencji miały miejsce sytuacje, że właściciele lokali, których głosów nie pozyskano, nie wiedzieli o fakcie zbierania podpisów, nie znali też projektu tej uchwały, ani jej treści.

A. i K. S. są właścicielami trzech lokali położonych w przedmiotowej nieruchomości o łącznym udziale 32,08%. Ubiegali się oni o adaptację strychu na cele mieszkalne.

dowód :

- zeznania świadka A. S. (1), k. 60 – 61,

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie wymienionych wyżej dokumentów, których autentyczności i prawdziwości zapisów w nich zawartych strony nie kwestionowały, a także zeznań świadka A. S. (1), który przyznał okoliczności w jakich miało miejsce zbieranie głosów i tendencyjne pomijanie członków wspólnoty zarówno w zakresie powiadamiania o procedowaniu jak i w zakresie projektu i treści mającej zapasć uchwały. Nie był on także członkiem zarządu, ani też jego żona K.. Będąc z żoną właścicielem dwóch lokali przy udziale 23,17% w drodze umowy przedwstępnej nabył on kolejny lokal o numerze (...) o udziale 8,91%, dysponując tym samym łącznymi udziałami w wysokości 32,08%.

Zgodnie z treścią art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. – tekst jednolity) uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. W niniejszej sprawie głosy oddane zostały w drodze indywidualnego zbierania głosów. Stosownie do treści art. 23 ust. 2 cytowanej wyżej ustawy, uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów chyba, że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Z powyższego wynika, że skuteczność uchwał (co do zasady) wymaga uzyskania większości głosów właścicieli lokali, liczonej według wielkości udziałów. W przedmiotowej sprawie za podjęciem uchwały opowiedziało się 51,75% właścicieli, co wynika z zestawienia głosów z dnia 18 lipca

2013 roku sporządzonego przez zarządcę nieruchomości. Uchwały od chwili ich podjęcia wiążą wszystkich właścicieli lokali oraz zarząd (zarządcę) w zakresie, w jakim dotyczą zarządzania nieruchomością wspólną. O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie (art. 23 ust. 3).

Każdy właściciel lokalu – zarówno ten, który nie brał udziału w głosowaniu nad uchwałą (na zebraniu lub w trybie indywidualnego zbierania głosów), jak i ten, który brał udział w głosowaniu, w tym właściciel, który głosował za uchwałą – może zaskarżyć ją do sądu z powodu niezgodności z przepisami prawa lub z umową dotyczącą zarządu nieruchomością wspólną, albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania lub w inny sposób narusza jego interesy (art. 25 ust. 1 powołanej ustawy).

Niezgodność z przepisami prawa, o której stanowi ust. 1 to przede wszystkim niezgodność z przepisami ustawy o własności lokali oraz Kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim ma zastosowanie do odrębnej własności.

Podstawą zaskarżenia uchwały może być także naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a przez to naruszenie istotnych interesów albo pokrzywdzenie właścicieli lub skarżącego właściciela.

Zaskarżając uchwałę w sprawie przebudowy i zmiany przeznaczenia części wspólnej, tj. poddasza – strychu o szacunkowej powierzchni około 60m², powodowie zarzucili, iż przedmiotowa uchwała pozostaje w sprzeczności z przepisami prawa, a także narusza ich interes.

W niniejszej sprawie strona pozwana reprezentowana przez zarządcę nieruchomości – A. K. na rozprawie w dniu 7 lutego 2014 roku uznała powództwo wskazując, że zaskarżona uchwała jest krzywdząca dla powodów mając na uwadze zasady współżycia społecznego.

Przepis art. 213 § 2 k.p.c. stanowi, że sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa.

Uznanie powództwa stanowi czynność materialno – dyspozycyjną pozwanego, której dopuszczenie przez ustawodawcę jest przejawem realizacji w postępowaniu cywilnym zasady dyspozycyjności. Czynność ta polega na złożeniu przez pozwanego oświadczenia, że powództwo jest uzasadnione. W ten sposób pozwany uznaje zarówno żądanie jak i jego podstawę faktyczną. Tym samym pozwany potwierdza istnienie roszczenia procesowego będącego przedmiotem danego procesu. Zgodnie z utrwalonym poglądem judykatury uznanie powództwa będące aktem dyspozycyjnym, obejmuje uznanie zarówno żądania, jak i okoliczności faktycznych uzasadniających to żądanie. Tym samym pozwany godzi się na wydanie wyroku uwzględniającego żądanie powoda (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 marca 2011 roku, III CSK 127/10, OSN 2012, Nr A, poz. 17, LEX nr 846586; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2011 roku, II CSK 70/11, LEX nr 1095816; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2011 roku, II CSK 671/10, LEX nr 1102854).

Sąd jest związany uznaniem. Obowiązany jest jednak dokonać oceny, czy czynność ta nie jest sprzeczna z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Ocena, czy zachodzi niedopuszczalność uznania powództwa, powinna nastąpić w zasadzie wyłącznie w świetle materiału procesowego znajdującego się w aktach sprawy.

W niniejszej sprawie Sąd uznał, iż nie zachodzą przesłanki niedopuszczalności uznania powództwa. Sąd uchylił uchwałę Wspólnoty albowiem naruszony został przepis art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali, który to przepis wymaga, by to zarząd zbierał głosy pod uchwałą podejmowaną w drodze indywidualnego zbierania głosów. Głosy zbierane przez inne osoby, np. przez niektórych właścicieli lokali nie będących członkami zarządu i podjęcie takiej uchwały może stanowić podstawę jej uchylenia, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 roku, IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132). Niewątpliwie taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie, gdzie brak było zachowania proporcji między wpływem poszczególnych właścicieli na podejmowanie decyzji, a ich udziałem we współwłasności. Należy również zwrócić uwagę, że głosując

za uchwałą właściciele powinni znać jej treść. Jeżeli bowiem właściciele lokali głosujący w trybie indywidualnego zbierania głosów nie znają przedmiotowo istotnych postanowień projektu uchwały wspólnoty, to może to mieć wpływ na sposób głosowania, wpłynąć na treść uchwały i skutkować jej wadliwością, uzasadniającą jej uchylenie na podstawie art. 25 u.w.l. (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 11 września 2008r., VI ACa 187/08).

W tej sytuacji powództwo podlegało uwzględnieniu.

Orzeczenie o kosztach oparto o przepis art. 98 § 1 i 3 k.p.c., który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Zgodnie z art. 27 pkt 9 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. 2010, Nr 90, poz. 594 ze zm.) opłata stała w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej wynosi 200 zł.

Mając zatem na względzie powyższe na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 27 pkt 9 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych zasądzono od strony pozwanej na rzecz powodów kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W niniejszej sprawie brak jest podstaw do zastosowania przepisu art. 101 k.p.c. bowiem strona pozwana od początku procesu, a to w odpowiedzi na pozew oraz jeszcze na rozprawie w dniu 10 stycznia 2014 roku konsekwentnie wносиła o oddalenie powództwa. Zmiana stanowiska nastąpiła dopiero na rozprawie w dniu 7 lutego 2014 roku.

Przepis art. 101 k.p.c. stanowi zaś, że zwrot kosztów należy się pozwanemu pomimo uwzględnienia powództwa, jeżeli nie dał powodu do wytoczenia sprawy i uznał przy pierwszej czynności procesowej żądanie pozwu.

Mając zatem na uwadze powyższe okoliczności, na podstawie cytowanych wyżej przepisów orzeczono jak w punkcie II wyroku.