

Sygn. akt I C 998/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 października 2019 roku

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Jerzy Habaj

Protokolant Sylwia Jurkowska

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2019 roku w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. D. i A. D.**

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

o uchylenie uchwały

I. uchyła uchwałę pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w K. nr (...) z dnia 18 marca 2019 roku w sprawie montażu klimatyzatora;

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

Sygn. akt IC 998/19

UZASADNIENIE

Powodowie M. i A. D. wnieśli o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. nr (...) podjętej w dniu 18 marca 2019r. w sprawie montażu klimatyzatora i zasądzenie od strony pozwanej na ich rzecz zwrotu kosztów procesu.

Strona pozwana - Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na jej rzecz zwrotu kosztów procesu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w K. obejmuje więcej niż 7 siedem wyodrębnionych lokali.

Powodowie są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w K..

Pismem z dnia 25 lutego 2019r. zostali zaproszeni na zgromadzenie wspólnoty. Porządek obrad nie przewidywał podjęcia uchwały w sprawie montażu klimatyzatora.

Bezsporne.

Uchwała nr (...) została poddana pod głosowanie na zebraniu Wspólnoty w dniu 18 marca 2019r. Wobec nieuzyskania większości podczas zebrania, głosowanie uzupełnione zostało w drodze indywidualnego głosowania. Ostatecznie,

uchwała została podjęta większością 65% udziałów, pod nieobecność powodów, którzy nie brali udziału w zebraniu wspólnoty mieszkaniowej zwołanym na powyższy dzień.

Zgodnie z uchwałą, właściciele lokali tworzący pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową postanowili wyrazić zgodę panu Ł. F. na montaż klimatyzatora w lokalu mieszkalnym (§ 1 ust. 1 uchwały). Zgodnie z § 1 ust. 2 uchwały, lokalizację klimatyzatora „wskaże zainteresowany właścicielom lokali na miejscu.

dowód: uchwała nr (...) z 18.03.2019r. - k. 7,

pismo zarządcy z 22.05.2019r. - k. 11,

kopia oświadczenia Ł. F. z 8.05.2019r. - k. 12,

W dniu 8 maja 2019r. M. i A. D. otrzymali od zarządcy kopię uchwały nr (...) właścicieli lokali podjętej w dniu 18 marca 2019r.

Bezsporne.

Powodowie pismem z dnia 21 maja 2019r. zwrócili się do zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej - (...) Sp. z o.o. w K. o zajęcie stanowiska w sprawie, zarzucając że nie zostali powiadomieni, że przedmiotem głosowania będzie montaż klimatyzatora. Dodatkowo, uchwała nie zawiera precyzyjnych warunków montażu, zostawiając w tym zakresie pełne kompetencje właścicielowi lokalu.

dowód: kopia pisma z 21.05.2019r. - k. 9.

Sąd pominął dowód z przesłuchania stron uznając, że zebrany w sprawie materiał dowodowy jest wystarczający do wydania rozstrzygnięcia. Stan faktyczny Sąd ustalił przede wszystkim w oparciu o przedłożone do akt sprawy dokumenty, ponieważ ich autentyczność i wiarygodność nie były w toku procesu kwestionowane przez strony, nie budziły również wątpliwości Sądu.

Sąd zważył, co następuje:

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa obejmuje więcej niż siedem lokali mieszkalnych, zatem do zarządu nieruchomością stosować należy przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. 2019, poz. 1469).

Zgodnie z art. 25 ustawy o własności 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.

Powołany przepis wyróżnia zatem cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Każdą z wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia.

Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy oraz z przepisami kodeksu cywilnego w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. Niegodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. Oznacza to, że właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i zarzuty formalne jeżeli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Uchybienia mogą dotyczyć: naruszenia przepisów dotyczących sposobu zwołania zebrania właścicieli lokali, obradowania na zebraniu, zasad głosowania. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną można mówić jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na

celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Wadliwość uchwały może polegać również na naruszeniu interesu właścicieli lokali poprzez naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz w inny sposób. Ocena uchwały z perspektywy zgodności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną powinna być dokonywana z uwzględnieniem przesłanek celowości, rzetelności i gospodarności.

Zgodnie z art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali 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 lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

M. i A. D. w niniejszej sprawie wykazali, że zachowali 6 tygodniowy termin do zaskarżenia uchwały, podnosząc że dowiedzieli się o jej treści 8 maja 2019r., co też nie było kwestionowane przez stronę przeciwną.

W niniejszej sprawie powodowie dochodzili uchylenia uchwały nr(...) podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w K. nr (...) w dniu 18 marca 2019r. w sprawie montażu klimatyzatora w lokalu stanowiącym własność jednego z członków Wspólnoty Mieszkaniowej.

Podnosili, że nie zostali powiadomieni, że przedmiotem głosowania w dniu 18 marca 2019r. będzie montaż klimatyzatora i nie byli obecni podczas zebrania wspólnoty. Dodatkowo, uchwała nie zawiera precyzyjnych warunków montażu, zostawiając w tym zakresie pełne kompetencje właścicielowi lokalu.

Zdaniem Sądu, powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Uchwały właścicieli są podejmowane w sprawach czynności przekraczających zakres zarządu nieruchomością wspólną wymienionych w art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali. Czynności te dotyczą jednak wyłącznie spraw zarządu nieruchomością wspólną. Z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali oraz art. 140 i 144 k.c. wynika prawo i obowiązek korzystania przez właściciela lokalu zgodnie z jego społeczno - gospodarczym przeznaczeniem. Naruszenie tych obowiązków może powodować powstanie roszczeń przewidzianych w art. 16 ustawy o własności lokali i art. 222 § 2 k.c. Nie ulega więc wątpliwości, że wspólnota mieszkaniowa nie jest uprawniona do podejmowania uchwał ingerujących w sferę wykonywania praw właścicielskich w odniesieniu do wyodrębnionego lokalu (por. wyrok SN z 3.04.2009r., sygn. II CSK 600/08, L.). Jak wynika natomiast z zebranego w sprawie materiału dowodowego, uchwała nr 4/2019 miała właśnie taki charakter i regulowała kwestię montażu klimatyzatora w wyodrębnionym lokalu mieszkalnym, wykorzystywanego do wyłącznego zaspokajania potrzeb właściciela tego lokalu i nie dotyczyła w żaden sposób korzystania z elementów nieruchomości wspólnej.

Skoro więc przedmiotem uchwały nr (...) było wyrażenie zgody na montaż klimatyzatora w lokalu, a nie w części wspólnej nieruchomości strony pozwanej, brak było podstaw do podejmowania przez stronę pozwaną uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie tej czynności w lokalu mieszkalnym Ł. F., ponieważ zgoda taka nie była wymagana i w konsekwencji - uchwała powinna zostać uchylona.

Przedmiotowa uchwała podlegała również uchyleniu z powodu jej nieprecyzyjnych zapisów.

Uchwała nr (...) zawiera wskazanie osoby (właściciela lokalu), któremu wyrażono zezwolenie na montaż klimatyzatora, jednak uchwała ta nie zawiera przedmiotowo istotnych zapisów dotyczących sposobu montażu i jego miejsc, w którym ma zostać umiejscowiony klimatyzator. W § 2 ust. 2 uchwały podjęto bowiem, że miejsce montażu klimatyzatora określi Ł. F. „na miejscu”. Taki sposób określenia miejsca montażu należy uznać za nieprawidłowy i niedookreślony.

Żaden przepis ustawy nie określa wprawdzie treści, jaka powinna znaleźć się w uchwale i co do zasady brak jest jakichkolwiek wymogów konstrukcyjnych czy treściowych, jednak kontrola taka może odbywać się w toku procesu o uchylenie uchwały, zainicjowanego w oparciu o art. 25 ustawy o własności lokali, który określa przesłanki uchylenia uchwały. Stopień uszczegółowienia uchwały jest zatem istotny z punktu widzenia oceny naruszenia zasad

prawkłowego zarządzania nieruchomością lub interesów właściciela. Co oczywiste, w sytuacji gdy postanowienia uchwały są na tyle niejasne i nieprecyzyjne, że wykonanie jej wymyka się realnej kontroli właścicieli, należy uznać, że uchwała taka w istocie narusza interes właściciela. W tym więc kontekście trzeba zgodzić się z poglądem, że uchwała powinna mieć jak najbardziej precyzyjną treść, tak by właściciele mieli zapewnione realne prawo do kontroli prawidłowości jej wykonania, ale wymóg ten należy odnosić do okoliczności konkretnej sprawy, podlegających analizie z punktu widzenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością i interesów właścicieli. Trafnie zauważa się w orzecznictwie, że niedopełnienie obowiązku doprecyzowania czynności powoduje, że sens i istota zgody stają się jedynie iluzoryczne (por. wyrok SA w Łodzi z 22.12.2014 r., I ACa 919/14, LEX nr 1623940; wyrok SA w Warszawie z 15.10.2014 r., I ACa 476/14, LEX nr 1651975; wyrok SA w Szczecinie z 6.03.2013 r., I ACa 860/12, LEX nr 1344236).

Uchwała powinna zatem w swojej treści wskazywać w jednoznaczny sposób w jakim miejscu będzie zamontowany klimatyzator, aby głosujący nad nią właściciele lokali mieli jasną informację, na jakie czynności rzeczywiście wyrażają zgodę (montaż jakiego przedmiotu, w jakim miejscu, na jakich warunkach), do czego konieczne byłoby również na przykład przedłożenie projektu zgodnie z którym zostanie wykonany montaż, albo chociaż podanie na jakiej ścianie budynku stanowiącego część wspólną nieruchomości zostanie wykonana czynność, z zaznaczeniem na jakiej wysokości itp.

Na marginesie należy wskazać, że niezgodność uchwały wspólnoty mieszkaniowej z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzącego do jej podjęcia, właściciel lokalu może więc podnosić zarówno zarzuty merytoryczne skierowane przeciwko treści uchwały, jak i zarzuty formalne (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 17 stycznia 2013 r., I ACA 786/12, L.).

W okolicznościach niniejszej sprawy podstawę uchylenia uchwały nie mogły stanowić podnoszone przez powodów zarzuty formalne dotyczące niepoinformowania ich, że zebranie obejmie również głosowanie nad wyrażeniem zgody na montaż klimatyzatora.

Sąd popiera w pełni prezentowane w doktrynie stanowisko, że zarzuty tego rodzaju mogą stanowić podstawy uchylenia uchwały wyłącznie wówczas, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Sąd podziela stanowisko wyrażone w orzecznictwie, że bardziej rygorystyczna interpretacja przepisów regulujących działanie wspólnot mogłaby doprowadzić do utrudnień, a nawet do niemożności ich funkcjonowania - to ustawodawca odnosi naruszenie prawa do samej uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie. Istotne jest to, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu, osiągnięty został cel, którego realizacji one służą. Wprawdzie art. 32 ustawy o własności lokali nakłada obowiązek zawiadomienia właścicieli lokali na piśmie na co najmniej tydzień przed terminem zebrania i ze wskazaniem porządku obrad. Jednakże podzielić należy pogląd, że zebranie właścicieli lokali może podejmować uchwały również w sprawach, które nie zostały ujęte w porządku obrad ustalonym przez zarząd (wyrok SN z dnia 29 września 2010 r. V CSK 52/10, OSNC 2011/4, poz. 48).

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.