

Sygn. akt IC 1230/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2019 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Waldemar Kuś

Protokolant: Justyna Malczyk

po rozpoznaniu w dniu 28 listopada 2019 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K., M. B. i D. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w K.

o uchylenie uchwały

I. uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w K. nr (...) z 12 czerwca 2019 roku;

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

Sygn. akt I C 1230/19

UZASADNIENIE

Powódki M. K. , M. B. i D. P. wniosły o uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej , przy ulicy (...) w K. nr (...) i zasądzenie na ich rzecz solidarnie kosztów procesu .

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu od powódek .

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Powódki są właścicielkami lokali mieszkalnych w pozwanej Wspólnocie , w skład której wchodzi właściciele 59 lokali mieszkalnych i 1 lokalu niemieszkalnego (hala garażowa) .

12 czerwca 2019 r. pozwana podjęła uchwałę nr (...) , w której właściciele lokali ustalili , że :

- członkowie Wspólnoty wyrażają zgodę na oddanie w wyłączne użytkowanie części nieruchomości wspólnej na wniosek członka wspólnoty , która to część winna być użytkowana zgodnie z jej przeznaczeniem ;
- z chwilą oddania do użytkowania części nieruchomości na biorącego w użytkowanie przechodzą koszty jej utrzymania , bez prawa roszczenia do Wspólnoty o ich zwrot ;
- oddawana w użytkowanie część nieruchomości winna być określona w stosownej umowie , wraz z oznaczeniem graficznym jej położenia w sposób jednoznaczny i niebudzący wątpliwości ;

- oddanie do użytkowania będzie nieodpłatne ;
- o fakcie wpływu wniosku o oddanie w użytkowanie części nieruchomości winien być w ciągu 7 dni powiadomiony zarząd Wspólnoty , który w terminie kolejnych 7 dni w formie pisemnej wyraża zgodę na zawarcie umowy lub odmawia zgody z podaniem uzasadnienia ;
- w ramach realizacji niniejszej uchwały członkowie wspólnoty udzielają pełnomocnictwa do zawarcia umowy na oddanie w użytkowanie części nieruchomości i naliczenia opłat za to użytkowanie i podatku dochodowego .

Te okoliczności są niesporne .

W umowie ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży lokalu powódce M. B. strony tych umów ustaliły podział do korzystania lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego , polegający na tym, że kupującym przysługuje wyłączne i bezterminowe prawo do korzystania z oznaczonego miejsca parkingowego . Powódki M. B. i M. K. zrzekły się również prawa do korzystania z części nieruchomości wspólnej , a to balkonów , tarasów ziemnych i widokowych , które są przeznaczone do wyłącznego korzystania przez każdorazowych właścicieli lokali , do których powierzchnie te przylegają .

(dowód : odpisy umów – k. 83-99)

Sąd nie uwzględnił wniosku pozwanej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka A. G. , mając na uwadze wskazane okoliczności tego dowodu . Na rozprawie pełnomocnik strony pozwanej doprecyzował je , wskazując że świadek miałaby wyjaśnić sens i znaczenie podjętej uchwały , kwestie podatkowe i odpłatności . Zakres uregulowania wynika z samej uchwały , podstawa jej podjęcia nie budzi wątpliwości , a ustalenie celu podjęcia uchwały nie ma znaczenia wobec poczynionych już ustaleń .

Dołączona do odpowiedzi na pozew umowa Rep. A numer (...) nie dotyczy którejkolwiek z powódek (k. 100-108) .

Sąd zważył , co następuje :

W myśl art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali 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 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. Niezgodność 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. Ciężar wykazania takich uchybień ciąży zawsze na skarżącym właścicielu lokalu (art. 6 k.c.).

Drugą przesłanką zaskarżenia uchwały jest niezgodność uchwały z umową właścicieli lokali, w tym umową określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną (art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali). O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy 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. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu.

Odnosząc się do pierwszej kwestii, należy przyjąć, że wyrażenie przez wspólnotę mieszkaniową zgody na oddanie do wyłącznego użytkowania części nieruchomości wspólnej stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd w rozumieniu art. 22 ust. 2 i 3 u.w.l. Przepisy ustawy nie precyzują warunków, jakim powinna odpowiadać uchwała, którą zgoda ta zostaje wyrażona. W art. 22 ust.2 u.w.l. jest mowa jedynie, że do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

Zezwolenie właścicieli lokali nie może jednak polegać na przyznaniu zarządowi całkowitej dowolności działania, a więc nie może to być tzw. zgoda blankietowa. Chodzi tu bowiem o czynności istotne z punktu widzenia wspólnoty mieszkaniowej oraz jej członków. Nie każda uchwała podjęta w trybie art. 22 ust.2 u.w.l. musi dokładnie precyzować wszystkie elementy podmiotowo i przedmiotowo istotne umowy, jak również wprost indywidualizować jej drugą stronę. W skrajnych wypadkach wystarczające jest wskazanie kryteriów istotnych z punktu widzenia współwłaścicieli. Generalnie, zgoda winna odnosić się do co najmniej w przybliżeniu określonej czynności. Oczywiście, im bardziej precyzyjnie zostaną określone elementy przyszłej umowy, tym łatwiejsze będzie następnie zweryfikowanie, w jakim zakresie uchwała członków wspólnoty mieszkaniowej została wykonana.

Na takie aspekty dotyczące treści uchwały podjętej na podstawie cytowanych przepisów wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 maja 2019 r. w sprawie sygn. akt I CSK 197/18 i, mimo że orzeczenie to zostało wydane w sprawie, w której inny był zupełnie przedmiot sporu (uchwała upoważniająca zarząd do zaciągnięcia kredytu), jego tezy należy, w ocenie Sądu, akceptować.

Uchwała badana w niniejszej sprawie została podjęta właśnie w taki, ogólnikowy sposób. Nie jest to jednak jedyny jej mankament - w § 2 umowy wskazano, że członkowie wspólnoty udzielają pełnomocnictwa Administratorowi do zawarcia umowy oddania w użytkowanie części nieruchomości. Jest to regulacja sprzeczna z art. 22 ust. 1 u.w.l., który przesądza o tym, że pełnomocnictwo takie udzielane jest wyłącznie zarządowi wspólnoty.

Nie jest zasadny zarzut pozwanej, że zaskarżona uchwała porządkuje jedynie stan faktyczny, a nie stanowi podziału do używania, bowiem w uchwale tej w żaden sposób, nawet pośrednio, nie nawiązuje się do tego stanu faktycznego, wynikającego z zawartych uprzednio umów sprzedaży lokali.

Trzeba również mieć na uwadze i to, że w skrajnym przypadku może zdarzyć się, że oddanie do wyłącznego użytkowania nastąpi, zgodnie z uchwałą, na rzecz osoby, która nie jest właścicielem lokalu i, tym samym uczestnikiem, wspólnoty. Uchwała w żadnym miejscu nie precyzuje bowiem kręgu osób, które mogą być stroną takiej umowy, wskazując jedynie, że z wnioskiem o oddanie do użytkowania występuje członek wspólnoty (który niekoniecznie musi działać na swoją rzecz).

Powódki podniosły też zarzut naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, który, w kontekście poczynionych ustaleń, należy uznać za zasadny.

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