

Sygn. akt XV C 44/13

WYROK

WIMIENIURZECZYPOSPOLITEJPOLSKIEJ

Dnia 10 maja 2013 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Weronika Klawonn

Protokolant: st. sek. sąd. Magdalena Florian

po rozpoznaniu w dniu 10 maja 2013 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy (...)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy(...)w G.

o uchylenie uchwały

I. uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy (...) w G. numer (...), z dnia 23 listopada 2012 roku w sprawie wyrażenia zgody na rozbiórkę budynku gospodarczego wraz z przyległym garażem,

II. zasądza od powoda Gminy (...) na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy (...) w G. kwotę 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Stanowisko stron.

Stanowisko strony powodowej

Powódka Gmina (...) pozwem skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...). (...)w G. domagała się uchylenia uchwały nr (...) z dnia 23 listopada 2011 r. podjętej przez właścicieli lokali nieruchomości przy (...) w G. tworzących pozwaną wspólnotę mieszkaniową i zasądzenia od pozwanej kosztów procesu wg norm przepisanych oraz zabezpieczenie powództwa poprzez wstrzymanie wykonania zaskarżonej uchwały.

Uzasadnienie żądania.

Powódka jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy (...) w G.. Pozwana jest dużą wspólnotą mieszkaniową. W zaskarżonej uchwale właściciele lokali przyjęli, iż:

a) "W oparciu o ekspertyzę techniczno-budowlaną dotyczącą oceny stanu technicznego budynku gospodarczego wraz z garażem położonego na działce nr (...) przy (...) w G. właściciele postanawiają:

b) wyrazić zgodę firmie (...) sp.j. L. na rozbiórkę budynku gospodarczego wraz z przyległym garażem usytuowanym na posesji nr (...)

c) powyższe prace remontowe inwestor wykona zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego na podstawie uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w G. oraz projektem rozbiórki i pozwoleniem na rozbiórkę

d) prace rozbiórkowe inwestor wykona we własnym zakresie i na własny koszt

e) po wykonaniu robót inwestor przywróci teren do stanu pierwotnego i zgłosi fakt do tutejszej administracji celem dokonania odbioru"

Powód wskazał, iż garaż, o którym stanowi zaskarżona uchwała jest lokalem użytkowym stanowiącym własność Gminy (...). Najemcą garażu jest J. S. będąca jednocześnie właścicielką jednego z lokali w budynku pozwanej. W dniu 19 grudnia 2012 r. J. S. złożyła do powoda wnioski o wykup wskazanego garażu. Stan techniczny garażu jest dostateczny i umożliwia jego dalsze użytkowanie przy bieżącej konserwacji.

Powód przedstawił przeciw uchwale następujące zarzuty:

1. uchwała jest niezgodna z prawem. Uchwała narusza następujące przepisy prawa:

a) art. 12, art. 13, art. 14 i art. 15 ustawy o własności lokali, ponieważ wykracza poza sferę zarządu nieruchomością wspólną. Wspólnota mieszkaniowa nie ma podstaw prawnych, aby się wypowiadać w sprawach, które nie kwalifikują się jako koszt utrzymania nieruchomości wspólnej a zaskarżona uchwała narusza prawo własności powoda.

2. Dokonanie rozbiórki garażu na koszt firmy (...) sp.j. a następnie wybudowanie w to miejsce parkingu z pewnością byłoby korzystne dla członków wspólnoty, którzy głosowali za wskazaną uchwałą, lecz nastąpiłoby to kosztem uszczuplenia praw właścicielskich powoda.

3. Ekspertyza techniczna, na którą powołuje się pozwana wspólnota mieszkaniowa nie jest wiarygodna. Ekspertyza techniczna została sporządzona na zlecenie firmy (...) sp.j., która zobowiązała się oświadczeniem z 29.10.2012 r. do rozbiórki na własny koszt budynku gospodarczego. Oznacza to, że spółka jest zainteresowana dokonaniem rozbiórki pomieszczeń, o których mowa w zaskarżonej uchwale. Gdyby istniała potrzeba dokonania rozbiórki garażu, to z pewnością pozwana wspólnota zgłosiłaby stosowne zawiadomienie do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego, który zapewne wydałby stosowną decyzję administracyjną.

4. garaż powoda znajduje się w dostatecznym stanie technicznym umożliwiającym jego dalsze użytkowanie przy bieżącej konserwacji. Jeżeli garaż kwalifikuje się do remontu to powinien być on wykonany na koszt pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, albowiem zarówno mury garażu jak i dach stanowią części wspólne nieruchomości.

5. uchwała narusza istotne interesy powoda jako właścicieli lokalu i członków wspólnoty. Rozbiórka garażu spowoduje zmniejszenie udziału powoda w nieruchomości wspólnej, jak również pozbawi powoda przychodów z czynszu, który powód pobiera od najemcy garażu

Stanowisko pozwanej

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w odpowiedzi na pozew w całości uznała roszczenie strony powodowej oraz wniosła o odwołanie rozprawy i wydanie wyroku w myśl art. 316 k.p.c. i zasądzenie od powoda zwrotu kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Uzasadnienie stanowiska.

1) Pozwana przyznała, że błędnie sporządziła treść uchwały, jednakże była nieświadoma, co do faktów i działała w dobrej wierze, również biorąc pod uwagę interes strony powodowej. Z uwagi, iż stojąca w podwórzu posesji rudera zagraża życiu i zdrowiu mieszkańców, a do tego szpeci najbliższe otoczenie, w interesie wszystkich członków wspólnoty, w tym także powoda jest aby ją rozebrać bez zbędnych kosztów.

2) Pozwana wspólnota nie była świadoma, iż "garaż" wciśnięty pomiędzy wałące się ściany jest "cenną" własnością powoda, bo otaczające go rudery zostały porzucone przez stronę powodową już parę lat temu bez żadnego zabezpieczenia, a obowiązek o ich dbanie przerzucono na wspólnotę. Wobec powyższego strona pozwana była przekonana, iż tworzą nierozzerwalną całość, tym bardziej, że nie można rozebrać ruder bez rozebrania "garażu".

3) Wg informacji powziętej od firmy (...) wartość rozbiórki wraz z wywiezieniem rumowiska wyniesie ok. 30.000 zł. Gdyby strona powodowa odkładała w całości cały zysk z najmu, to biorąc pod uwagę koszt wyburzenia, musiałaby zbierać 7 lat, aby pokryć 50% wartości rozbiórki. To brak zgody na bezpłatne wyburzenie naraża tak członków wspólnoty jak i Gminę (...) na znaczne straty i niegospodarność.

4) Przed złożeniem pozwu strona powodowa jako członek Wspólnoty nie zwróciła się do Zarządu i nie przedstawiła swojego stanowiska, uniemożliwiając stronie pozwanej naprawę błędu poprzez zmianę treści uchwały.

5) Zdaniem pozwanej wytoczenie powództwa było przedwczesne i nieuzasadnione, ponieważ strona pozwana nie zamierzała nikogo pozbawić prawa własności, lecz kierowała się troską o wspólne dobro i jak najniższe koszty utrzymania części wspólnych.

Podstawa faktyczna wyroku

Powód Gmina (...) jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy (...) w G.

(okoliczność bezsporna: kopia aktu notarialnego k. 24-28)

Pismem z dnia 28 listopada 2012 r. G. Zarząd (...) został poinformowany o podjęciu przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...). (...) w G. m.in. uchwały nr (...), na której głosy zostały zebrane przez Zarząd w trybie indywidualnego zbierania głosów.

(Okoliczność bezsporna: pismo z 28.11.2012 r., k. 5)

Właściciele lokali pozwanej Wspólnoty wyrazili zgodę na rozbiórkę budynku gospodarczego wraz z przyległym garażem usytuowanym na posesji przy (...) w G..

W dniu 21 listopada 2012 r. została podjęta przez Wspólnotę Mieszkaniową w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwała następującej treści:

"1. W oparciu o ekspertyzę techniczno-budowlaną dotyczącą oceny stanu technicznego budynku gospodarczego wraz z garażem położonego na działce nr (...) przy (...) w G. właściciele postanawiają:

a) Wyrazić zgodę firmie (...) sp.j. L. na rozbiórkę budynku gospodarczego wraz z przyległym garażem usytuowanym na posesji nr (...)

b) Powyższe prace remontowe inwestor wykona zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego na podstawie uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w G. oraz projektem rozbiórki i pozwoleniem na rozbiórkę

c) Prace rozbiórkowe inwestor wykona we własnym zakresie i na własny koszt

d) Po wykonaniu robót inwestor przywróci teren do stanu pierwotnego i zgłosi fakt do tutejszej administracji celem dokonania odbioru"

(Okoliczność bezsporna: uchwała nr (...), k. 6, wniosek, k. 7)

Przedsiębiorstwo (...) sp. j. z siedzibą w L. w piśmie z 29 października 2012 r. zobowiązała się do wykonania rozbiórki budynku gospodarczego położonego na działce (...) przy ul. (...). (...) oraz do wywiezienia odpadów

rozbiórki. Koszty wykonania tych prac miało ponieść przedsiębiorstwo (...). Na zlecenie tego przedsiębiorstwa została wykonana ekspertyza techniczno-budowlana dotycząca stanu technicznego budynku gospodarczego przeznaczonego do rozbiórki.

(Dowód: pismo, k. 8, ekspertyza, k. 9-21)

Powód jest właścicielem garażu leżącym przy nieruchomości przy (...). Starszy Inspektor Nadzoru po przeprowadzonej w dniu 02.01.2013 r. wizji lokalnej uznał, że budynek gospodarczy wraz z przyległym garażem usytuowanym na terenie posesji działce nr (...) przy (...) są na dostatecznym stanie technicznym umożliwiającym dalsze ich użytkowanie przy bieżącej konserwacji.

Pismem z dnia 27 września 2012 r. wyrażono zgodę na oddanie w najem garażu na rzecz J. S.. W dniu 23 października 2012 r. Gmina (...) zawarła z J. S. umowę najmu garażu nr (...) w G. przy(...) (...) o łącznej powierzchni (...). Czynsz najmu określono na kwotę 212,73 zł netto.

(okoliczność bezsporna Dowód: skierowanie, k. 21, umowa z 23.10.2012 r., k. 22-23, pismo, k. 29-30, fotokopie, k. 48-50,

Ocena dowodów:

Sąd powyższy stan faktyczny ustalił zasadniczo w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy bazując w szczególności na dokumentach prywatnych. Sąd przedmiotowym dowodom dał wiarę w całości, nie znajdując podstaw do podważenia ich prawdziwości. Ich oceny dokonał w oparciu o art. 245 k.p.c., z którego wynika, że dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba która go podpisała złożyła oświadczenie w nim zawarte.

Nadto z uwagi na uznanie w całości roszczenia strony powodowej - powód tym samym powołując się na fakty przyznane następnie przez przeciwnika, wywiązał się z ciężaru dowodu albowiem przyznanie nie budzi wątpliwości co do swej zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy (art. 229 k.p.c.).

W związku z okolicznością, iż stan faktyczny pozostawał między stronami bezsporny Sąd w swych rozważaniach skupił się na zasadności powództwa pod kątem zgodności uchwały nr (...) z prawem i ewentualnego naruszenia przez nią interesu powoda.

Podstawa prawna wyroku

W ocenie Sądu żądanie powódki Gminy (...) zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. 2000 r. nr 80 poz. 903 z późna. zm., zwanej dalej "u.w.l"), 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 takie 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.

W ocenie Sądu, nie może budzić wątpliwości, iż termin na wytoczenie uchwały, o którym mowa w art. 25 ust. 1a u.w.l., jest terminem zawitym prawa materialnego, który, w zależności od sposobu podjęcia uchwały, liczony jest albo od dnia odbycia zgromadzenia ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wnoszącego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Po upływie terminu, uchwała właścicieli lokali ulega konwalidacji, nawet jeśli jest sprzeczna z prawem (tak: Kozińska J., Środki kontroli działalności zarządu lub zarządcy według ustawy o własności lokali, Studia Prawnicze 2003/3/21).

Powódka jako właściciel m.in. garażu leżącego na działce nr (...) i członek Wspólnoty Mieszkaniowej jest legitymowany do zaskarżenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej.

Sąd podzielił wszystkie zarzuty strony powodowej zgłoszone w pozwie wniesionym w niniejszej sprawie co do treści uchwały nr (...) z 23 listopada 2012 r.

W ocenie Sądu uchwała nr (...) jest niezgodna z prawem.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 u.w.l. nieruchomości wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Stosownie do art. 21 ust. 1 u.w.l. zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Ustawodawca w art. 22 ust. 1 upoważnił zarząd do podejmowania samodzielnie jedynie czynności zwykłego zarządu. Jednocześnie ustawodawca nie określił, co należy rozumieć przez pojęcie "czynności zwykłego zarządu". Wskazówką w tym zakresie może być regulacja przedstawiona w art. 22 ust. 3 u.w.l. w której są podane przykładowe czynności, do których podjęcia wymagana jest uchwała większości właścicieli, wyrażająca zgodę na podjęcie danej czynności lub pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Naczelną zasadą wynikającą z przepisów ustawy o własności lokali jest, że uchwały mogą mieć za swój przedmiot jedynie nieruchomości wspólną. Słusznie w tym kontekście powołał się pełnomocnik powoda na poglądy wyrażane w orzecznictwie co do kompetencji Wspólnoty Mieszkaniowej w odniesieniu do przedmiotu uchwał. Warto w tym miejscu wskazać na wyrok Sądu Najwyższego z 3 kwietnia 2009 r. II CSK 600/08 (SIP LEX nr 500188), gdzie wskazano, że właściciele lokali nie mogą podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali a taki charakter bez wątpienia miała zaskarżona uchwała. Zdaniem Sądu przedmiotowa uchwała narusza również art. 140 k.c., zgodnie z którym właściciel w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego może z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Ponadto podejmowanie uchwał przez gremium właścicieli poszczególnych lokali będących członkami Wspólnoty stanowi sposób zarządu nieruchomością wspólną, co wprost wynika z uregulowania rozdziału 4 ustawy. Jednocześnie jak wskazano powyżej nieruchomości wspólną stanowią grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Jak wynika jednoznacznie z zebranego w sprawie materiału dowodowego garaż jest własnością powódki. Z tych względów przedmiot uchwały - stanowiący o rozbiórce między innymi tego obiektu - jest sprzeczny z zapisami ustawy o własności lokali jak i uregulowaniami znajdującymi się w kodeksie cywilnym. Powódka będąca właścicielką garażu swoimi działaniami nie naruszała w żaden sposób przepisów ustaw ani zasad współżycia społecznego. Zawarta z J. S. umowa najmu tego pomieszczenia również mieściła się w granicach określonych przez art. 140 k.c. Powódka ma pełne prawo do swobodnego rozporządzania przedmiotową nieruchomością i pobierania z niej pożytków. Własność jest jednym z fundamentalnych i najsilniej chronionych praw zawartych w przepisach kodeksu cywilnego. Reasumując uchwała w takim kształcie jako sprzeczna z przepisami prawa nie może się ostać. Drugim argumentem przemawiającym za uchyleniem przedmiotowej uchwały jest naruszenie interesów powódki. W ocenie Sądu zaskarżona uchwała narusza istotny interes powódki. W przypadku realizacji zaskarżonej uchwały udział w nieruchomości wspólnej powódki zostałby uszczuplony. Nadto powódka utraciłaby jeden ze składników swojego przychodu. Warto również podkreślić, że podejmowane uchwały nie powinny być korzystniejsze dla pewnej kategorii właścicieli - w tym przypadku właścicieli lokali, którzy chcieli przeznaczyć ten teren pod budowę parkingu. Tym samym działanie takie nie zasługuje na ochronę i stanowi istotne naruszenie interesów powódki będącej członkiem pozwanej Wspólnoty.

Mając powyższe na uwadze Sąd powództwo uwzględnił.

Koszty procesu

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z regulacją zawartą w art. 101 k.p.c. zgodnie z tym przepisem, zwrot kosztów należy się pozwanemu pomimo uwzględnienia powództwa, jeżeli nie dał powodu do wytoczenia sprawy i uznał przy

pierwszej czynności procesowej żądanie pozwu. W okolicznościach przedmiotowej sprawy pozwana w odpowiedzi na pozew uznała w całości roszczenie powódki. Co prawda powódka miała uzasadnione powody do wystąpienia z przedmiotowym powództwem, jednakże pozwana faktycznie nie była w stanie dokonać uchylecia tej uchwały w tak krótkim czasie. Z tych względów w ocenie Sądu zasadnym było zasądzenie od powódki Gminy (...)kwoty 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.