

Sygn. akt: I C 782/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Renata Żak
Ławnicy:	
Protokolant:	sekr. sądowy Barbara Pająk

po rozpoznaniu w dniu 14 października 2014 r. w Kielcach

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. K.**

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

o uchylenie uchwał

- 1. uchyła uchwałę nr 3b/2014 z dnia 18 lutego 2014 roku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w K.;**
- 2. oddala powództwo w pozostałej części;**
- 3. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w K. na rzecz A. K. kwotę 400 zł (czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.**

I C 782/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 marca 2014 r. A. K. domagał się uchylenia uchwał: numer: 3a/2014 i nr 3 b/ 2014 Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w K. w sprawie przyjęcia planu remontów, a nadto o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu.

Uzasadniając swoje żądanie wskazał, że przedmiotowymi uchwałami przyjęto do realizacji plan gospodarczy dla budynku położonego przy ulicy (...) w K., który obejmował wzniesienie ogrodzenia terenu oraz budowę altany śmietnikowej. Powód podniósł, że Wspólnota Mieszkaniowa jest wieczystym użytkownikiem gruntu tylko pod budynkiem, nie posiada żadnej umowy z właścicielami gruntów sąsiednich na budowanie jakichkolwiek obiektów na ich terenie. To czyni zaskarżone uchwały bezsensownymi, bo niewykonalnymi. Aby je zrealizować należałoby bowiem celem ogrodzenia budynku wyburzyć jego ściany zewnętrzne, a altanę śmietnikową wybudować na dachu. Powód

zarzucił ponadto, że koszty realizacji uchwał pokryte musiałyby być z funduszu remontowego Wspólnoty, a do tego brak jest podstaw prawnych .

A. K. podniósł również, że nie ma „ pilnej potrzeby” budowania altany, albowiem odpady są gromadzone w pojemnikach na śmieci

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) w K. wniosła o umorzenie postępowania w zakresie uchwały nr 3a/14 w sprawie ogrodzenia terenu i o oddalenie powództwa o uchylenie uchwały w przedmiocie budowy altany śmietnikowej oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej Wspólnoty kosztów procesu.

Pozwany przyznał, że nieruchomość Wspólnoty Mieszkaniowej jest tzw. nieruchomością po obrysie, czyli budynek zajmuje całą nieruchomość gruntową.

Zarzucił, że orzekanie w sprawie uchylenia uchwały nr 3a/2014 jest bezprzedmiotowe. Zarząd pozwanej Wspólnoty bowiem w drodze indywidualnego zbierania głosów zbierał podpisy pod uchwałą uchylającą uchwałę nr 3a/2014 r. w sprawie budowy ogrodzenia. Głos oddała większość właścicieli, a zatem zaskarżona uchwała zastała już uchylona.

Odnosnie uchwały nr 3b/2014 pozwany podniósł, że jakkolwiek literalna wykładnia przepisów o własności lokali wskazywałaby, że środki finansowe wspólnoty mogą być przeznaczone wyłącznie na remonty w nieruchomości wspólnej to jednak na wspólnoty mieszkaniowe nałożono szereg obowiązków, które wykraczają poza część wspólną. Przykładem tego jest obowiązek wybudowania lub doprowadzenia obecnych dróg pożarowych do nieruchomości do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami bez względu na własność gruntu przez które przechodzą. Na właścicielu nieruchomości ciąży – stosownie do art. 5 ust 1 pkt 1 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. 1996, nr 132, poz. 622 ze zm)- obowiązek utrzymania pojemników w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym. Skoro pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie dysponuje gruntem poza budynkiem, a pojemników na śmieci nie da się przechowywać na klatkach schodowych to jedynym rozsądnym rozwiązaniem jest wydzierżawienie terenu i wybudowanie na nim własnym kosztem altan śmietnikowych, które byłyby zamykane. A zatem wybudowanie altany śmietnikowej jest niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania i zarządzania budynkiem oraz konieczne z uwagi na prawne zobowiązania nałożone na wspólnotę jako właściciela nieruchomości / odpowiedź na pozew k. 42 – 45/

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

A. K. i L. K. na zasadzie wspólności ustawowej są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w K. przy ulicy (...) wraz ze współwłasnością w 49, (...) części wspólnych budynku. Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa obejmuje 40 lokali mieszkalnych.

Zarządcą przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy z dnia 12 marca 2008 r. zawartej przez Wspólnotę jest Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe spółka z o.o w K..

Pozwana Wspólnota w dniu 18 lutego 2014 r. podjęła kilka uchwał m.in. w sprawie przyjęcia sprawozdanie z zarządu nieruchomością wspólną w 2013 r., ustalenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną i wynagrodzenia zarządcy.

Uchwałą nr 3 a/2014 Wspólnota przyjęła do realizacji w roku 2014 plan gospodarczy dla budynku polegający na ogrodzeniu terenu, z szacunkowym kosztem robót ustalonym na kwotę 100.000 zł , zaś uchwałą nr 3b/2014 plan polegający na budowie altany śmietnikowej z przewidywanym kosztem 3.000 zł.

Za podjęciem tych uchwały nr 3a/2014 głosowali właściciele posiadający 54,09 % udziałów, przeciwnym byli właściciele posiadający 2,19 % udziałów, za podjęciem uchwały 3 b/2014 zaś głosowali właściciele posiadający 56,28 % udziałów, nie było głosów przeciwnych.

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) w K. nie posiada tytułu prawnego do nieruchomości sąsiednich, na jakich zamierzała zrealizować plan gospodarczy.

Uchwałę nr 6/2014 z dnia 16 maja 2014 r. podjętą w trybie indywidualnego zbierania głosów pozwana Wspólnota uchyliła uchwałę nr 3 a/2014. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający 63,37 % udziałów

Powyższy stan faktyczny był niesporny i ustalony został w oparciu o dokumenty w postaci: odpisu uchwały nr 3a/2014 r. k. 18-19, , uchwały nr 3b/2014 k. 20-21, protokołu zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 18.02.2014 r. k.12- 15, zawiadomienia z Wydziału Ksiąg Wieczystych o założeniu kw z dnia 30 września 1996 r. k. 4, wypisu aktu notarialnego z 3.07.1996 o umowie sprzedaży lokalu i oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste k. 5-7 ,uchwały nr 6/2014 k. 85, listy do głosowania k.55 i 84, których wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu i treści których strony również nie kwestionowały.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo jest zasadne jedynie w zakresie uchwały numer 3b/2014

Zgodnie z art. 25 ust 1. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.00.80.903 ze zm) 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.

Stosownie do art. 23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. nr 80, poz. 93 z 2000 r.) uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. 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.

W trybie tego artykułu właściciele lokali mieszkalnych w nieruchomości przy ulicy (...) w K. większością głosów podjęli zakwestionowane przez powoda uchwały.

Zdaniem Sądu A. K. zasadnie podnosił, że zarówno uchwała nr 3a/2014 jak i nr 3 b/2014 jest niezgodna z przepisami prawa i narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Wspólnota bowiem przyjęła do realizacji w 2014 r. plan gospodarczy „w zakresie wykonania prac remontowych” polegających na wybudowaniu ogrodzenia za kwotę 100.000 zł i altany śmietnikowej z przewidywanym kosztem 3.000 zł. na nieruchomości co do której nie posiada żadnego tytułu prawnego. Istotnym jest to, że nawet nie podjęto działań, by ustalić czy możliwy byłby wykup gruntu niezbędnego do zrealizowania inwestycji, czy też uzyskania do niego innego tytułu prawnego. Już sama ta okoliczność skutkować musiała konicznością uchylenia uchwał, albowiem członkowie Wspólnoty zobligowani byłiby do pokrycia kosztów inwestycji na cudzym gruncie nie zaś na nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z art. 13 ust 1 ustawy o własności lokali właściciel jest zobowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Art. 14 tej ustawy precyzuje co obejmują koszty zarządu nieruchomością wspólną. Składają się na to w szczególności

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Inwestycja w postaci budowy ogrodzenia i altany śmietnikowej na cudzym gruncie w żadnym wypadku nie może zostać zakwalifikowana jako „remont” w nieruchomości wspólnej. Nie ma przy tym znaczenia podnoszona przez

pozwana Wspólnotę okoliczność, że ciąży na niej obowiązek utrzymania pojemników w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym. Obowiązek ten może wykonywać bez wznoszenia budowli w postaci altany śmietnikowej .

Realizacja zaskarżonych uchwał spowodowałaby zatem nałożenie na członków wspólnoty obciążeń finansowych sprzecznych z ustawą o własności lokali (art. 13 i 14 ustawy), a zatem nieuprawnionych.

Jak wspomniano wyżej Sąd podzielił zarzuty jakie przytoczył powód zaskarżonym uchwałom, jednakże żądanie uchylecia uchwały nr 3 a/2014 nie może się ostać Kolejną uchwałą nr 6/2014 podjętą w trybie indywidualnego zbierania głosów pozwana Wspólnota Mieszkaniowa uchyliła uchwałę nr 3a/ 2014. Uchwała ta została zatem wyeliminowana z obrotu prawnego.

Wprawdzie powód zarzucił, że na liście do głosowania / k. 55/ umieszczone zostały nazwiska osób nieżyjących tj M. K. (poz.12), K. P. (poz.22) i B. D. (poz. 1) to zarzut ten nie ma znaczenia dla ustalenia ważności uchwały. Tylko w przypadku poz.12 (M. K.) oddany został głos, ale biorąc pod uwagę wielkości przysługującego udziału - 58, (...),59 to wyeliminowanie tego głosu nie wpływa na ważność uchwały. Podjęta została większością, bo 60,56 % . Według listy do głosowania za uchwałą nr 6/2014 głosowali właściciele posiadający łącznie 1330, (...),59 udziałów co powodowało , że za przyjęciem uchwały oddano 63,37 % głosów. Pominięcie udziału M. K. skutkuje uznaniu, że za uchwałą oddali głos właściciele posiadający (...), (...),59 udziałów, co daje 60,56 %.

Sąd rozpoznający niniejszą sprawę w całości podziela zapatrywanie wyrażone przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 lipca 2004 r.(IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7–8, poz. 132), że podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonane przez osoby nieuprawnione, może stanowić podstawę jej uchylecia przez sąd, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść. Jak wskazano wyżej oddanie głosu za M. K. nie miało wpływu na ważność uchwały.

Skoro uchwała nr 3a/2014 została uchylona przez pozwana Wspólnotę kolejną uchwałą nr 6/2014 z dnia 16 maja 2014 r. to żądanie powoda jej uchylecia nie jest zasadne.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., Wprawdzie powództwo Z. K. o uchylenie uchwały nr 3a/2014 zostało oddalone, ale nastąpiło to na skutek uchylecia uchwały przez pozwaną Wspólnotę w toku trwającego postępowania (pozew wniesiony został 19 marca 2014 r.). Pozwana zatem uznała zasadność żądania powoda i również w tym zakresie należy uznać ją za stronę przegrywającą . Koszty należne powodowi obejmowały zwrot opłaty od pozwu w wysokości 400 zł