

Sygn. akt: I C 50/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 września 2014 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tadeusz Trojanowski
Protokolant:	Anna Szpręgiel

po rozpoznaniu w dniu 16 września 2014 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa Gminy R.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości ul. (...) w R.

o uchylenie uchwały

1. uchyła uchwałę nr (...) podjętą w dniu 4 grudnia 2013 roku w sprawie aktualizacji dokumentacji technicznej budynku;
2. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 380 (trzysta osiemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 50/14

UZASADNIENIE

Powódka wniosła o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 4 grudnia 2013 r. w aktualizacji technicznej budynku .W uzasadnieniu pozwu podano, że zaskarżona uchwała stoi w sprzeczności z przepisami i narusza interesy powódki.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa (k.24) podając ,że zarzuty powoda wobec uchwały są niezasadne.

Sąd ustalił co następuje.

Zaskarżoną uchwałą wspólnota uchwała co następuje:

- 1.W związku z brakiem aktualnej dokumentacji technicznej budynku oraz zgłoszonymi przez właściciela lokalu użytkowego (...) rozbieżnościami pomiędzy rzeczywistą powierzchnią lokalu a powierzchnią wykazaną w akcie notarialnym właściciele wyrażają zgodę na wykonanie aktualizacji technicznej przez Gminą Miejską R. .
- 2.Na podstawie art.29 ust.1D pkt 1 ustawy o własności lokali[dalej: ustawa] właściciele lokali ustalają, że do czasu wyodrębnienia własności ostatniego lokalu koszty opracowania powyższej dokumentacji technicznej budynku obciążają Gminę Miejską R. jako dotychczasowego właściciela nieruchomości.

3. Właściciele lokali udzielają zarządcy pełnomocnictwa do zawarcia umów dotyczących wykonania zadania wskazanego w pkt 1. (uchwała k 9).

W 1999 roku Huta (...) przekazała Gminie R. prawo użytkowania wieczystego 6386/10 000 części działki -na której posadowione są budynki na ulicy (...) - oraz taki sam udział w stanowiących odrębne nieruchomości budynkach mieszkalnych na ulicy (...) (k.7). Dalszy udział we współużytkowaniu wieczystym gruntu i współwłasności budynków związany był z własnością stanowiących odrębne przedmioty własności, wydzielonych z tej nieruchomości lokali (k.6).

W dniu 20.01.2004 r. Gmina R. przekazała dokumentację techniczną nieruchomości (k.17,18) ówczesnemu zarządcy B. D..

W dniu 25.05.2013 r. (...) kupił od osób prywatnych lokal w nieruchomości pozwanej wspólnoty, stwierdzając niezgodności w powierzchni lokalu (k.14) i występując do zarządcy z pismem w tej sprawie (k.16)

Pismem z 23.01.2014 r. zarządca wspólnoty zwrócił się do Gminy o aktualizację dokumentacji, powołując się na przedmiotową uchwałę, która została zaskarżona.

R. K. jest zarządcą nieruchomości pozwanej wspólnoty od 2009 roku, przed nim zarządcą była B. D.. Gdy (...) wystąpił o zmniejszenie opłat dokonano analizy dokumentacji otrzymanej z Huty (...) w 1997 roku i z Gminy R. w 2004. Zarządca doszedł do przekonania że w dokumentacji z Gminy są błędy i zaproponował Wspólnocie podjęcie przedmiotowej uchwały; powoływał się na praktykę w innych miastach.

We wspólnocie dokonywano podziałów lokali, co zdaniem zarządcy nie miało wpływu na stwierdzone nieprawidłowości, podobnie jak grubość dostawionych ścian gdyż rozbieżności były większe (k.44)

Powyższy stan faktyczny ustalono w oparciu o następujące dokumenty:

- akty notarialne k.6,12

- korespondencja stron k.11,17

- podejmowane uchwały k.5,9,32

- korespondencja ze (...) k.16

- protokół zdawczo-odbiorczy k.18

oraz zeznania świadka R. K. k.44

Zeznania świadka były w dużej mierze nieprecyzyjne, nie potrafił on wymienić poprzednich zarządców ani wymienić właścicieli lokali użytkowych, nie potrafił opisać dokładnie obiegu przedmiotowej dokumentacji ani wskazać na czym polegają jej błędy; powołanie się na praktykę sąsiedniego miasta było gołosłowne i uniemożliwiło porównanie owych hipotetycznych sytuacji z niniejszą.

Sąd zważył co następuje.

Żądanie powódki jest zasadne. Zgodnie z art.25 ustawy o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa, narusza także interesy powódki. Sąd bada sprawę w granicach zaskarżonej uchwały a zatem nie rozstrzyga całokształtu stosunków we wspólnocie, w tej sprawie przedmiotem jest zasadność obciążenia Gminy kosztem tej aktualizacji.

Zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami art.12 ust.2 i 3 ustawy o własności lokali wobec ustalenia innego niż wyliczony udział we współwłasności kosztu utrzymania nieruchomości wspólnej i w nieuzasadniony sposób zwiększa obciążenie powódki względem wspólnoty (por.wyrok I ACa 232/11 z 18.08.2011 SA w Warszawie).

Pozwana na poparcie swego stanowiska w odpowiedzi na pozew wskazała na specyficzną redakcję tekstu uchwały; uchwała jednakże cała dotyczy tej samej materii a jej istotą jest obciążenie Gminy-niezasadnymi- kosztami. Kolejny zarzut odpowiedzi akcentuje nieaktualność dokumentacji, jednakże to pozwana miała dziesięć lat na sprawdzenie tejże dokumentacji.

Istotne znaczenie ma wykładnia pojęcia „dotychczasowego właściciela nieruchomości”. Komentarze(Strzelczyk,Turlej ;Dziczek ;lex) nie analizują tego pojęcia bo oczywistym jest że wystarczy wykładnia gramatyczna: chodzi o właściciela całej nieruchomości przed wyodrębnieniem pierwszego lokalu.

Jak wynika wprost z aktu notarialnego zawartego między Hutą a Gminą wyodrębnienie lokali a zatem powstanie wspólnoty nastąpiło wcześniej- powoływanie się zatem na art.29 ust.1”d”pkt 1 in fine ustawy jest nieuzasadniane.

Akt notarialny z 1999 roku nie jest precyzyjny, nie odnosi się do istniejącej już wszak wspólnoty. Załącznika do aktu nie przedstawiono. Prawa i obowiązki ujęto ogólnikowo precyzując je jedynie odnośnie zaległych czynszów oraz kaucji. Przedmiot aktu określono jako udział w użytkowaniu wieczystym i w nieruchomościach, podczas gdy ustawa mówi o właścicielu nieruchomości.

Ponadto Gmina przekazała dokumentację o której mowa w art.29 ustawy a zaskarżona uchwała nie wskazuje w jakim stopniu istniejąca dokumentacja pozostaje nieaktualna. Zeznania świadka wykazały, że nie wie tego nawet zarządca, będący inicjatorem uchwały. Wieloletnie zaniechania Wspólnoty są sprzeczne z ust.1c omawianego przepisu, inicjatywa w tym należy do zarządu wspólnoty, a abstrahując od pozostałych zarzutów uchwała byłaby przedwczesna.

Komentarze w omawianej sytuacji albo jedynie wskazują na możliwość zmiany zasady wynikające z początku ustępu 1d (Strzelczyk,Turlej) albo w ogóle nie poruszają tej kwestii(Dziczek).Gdy Gmina zdała przed wieloma laty dokumentację-którą opracować lub zaktualizować winien dotychczasowy właściciel nieruchomości-wobec nabycia w ubiegłym wieku omawianego ” udziału” od Huty (...) – nie ma żadnych podstaw, aby obecnie obciążać Gminę kosztami aktualizacji, której zakresu nie zarządca budynku nie potrafił nawet przedstawić na rozprawie.

Uwzględniając powyższe Sąd podzielił stanowisko powódki iż podjęta uchwała jest sprzeczna z przepisami prawa.

O kosztach orzeczono na zasadzie art.98 kpc , koszty stanowi opłata sądowa 200 zł, uiszczona przez powódkę i wynagrodzenie pełnomocnika 180 zł; powódce należy się zwrot tej kwoty od wspólnoty.