

Sygnatura akt XII C 726/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 24 listopada 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Ewa Hoffa

Protokolant:Starszy sekretarz sądowy Krystyna Wojciechowska-Trawka

po rozpoznaniu w dniu 10 listopada 2016 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa M. W. /PESEL: (...)/

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w O. /NIP: (...)/

o uchylenie uchwały

I. Powództwo oddała.

II. Kosztami postępowania obciąża w całości powódkę i zasądza od niej na rzecz pozwanej kwotę 197 zł /sto dziewięćdziesiąt siedem złotych/ tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

/-/ E. Hoffa

Sygn akt XII C 726/15/3

UZASADNIENIE

Powódka, M. W., wniosła o uchylenie uchwały oznaczonej numerem (...), podjętej w sprawie usunięcia podjazdu do lokalu nr (...)znajdującego się w budynku przy ul. (...) w O. przez firmę (...)O.” w zamian za uzyskany z rozbiórki materiał /k.1/.

Domagała się też zasądzenia od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych /k.2/.

W uzasadnieniu wskazała, że podjęta uchwała członków wspólnoty mieszkaniowej narusza prawo, zasady prawidłowego zarządu nieruchomością i godzi w interesy powódki jako właścicielki lokalu.

Zarzuciła, że w zawiadomieniu jej o zebraniu planowanym na dzień 11 marca 2015 r. nie ujęto w porządku obrad głosowania nad uchwałą w w/w sprawie wobec czego nie wzięła udziału w zebraniu.

Pozwana, Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w O., wniosła o oddalenie powództwa i obciążenie powódki wszelkimi kosztami postępowania /k.42/.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka została zawiadomiona o zebraniu Wspólnoty planowanym na dzień 11 marca 2015 r. pismem z dnia 2 marca 2015 r. /k.22- kserokopia pisma/.

W porządku zebrania oprócz dyskusji i podjęcia uchwały dotyczącej sprawozdania z zarządu nieruchomością w 2014 r. i ewentualnego udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty przewidziano też uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością w 2015 r.

Jako punkt 5 zebrania wskazano „wolne wnioski”.

Powódka od marca 2011 r. orientowała się, że pozwana planuje i ubiega się o rozebranie podjazdu prowadzącego do mieszkania powódki /k.3/ i podejmuje starania o przejęcie gruntu na którym podjazd jest posadowiony /k. 15- 22- korespondencja w kserokopiach/.

W zebraniu wspólnoty w dniu 11 marca 2015 r. nie wzięła udziału osobiście, nie udzieliła pełnomocnictwa swej córce M. W. zamieszkałej w w/w lokalu, ani innej osobie.

Na zebraniu w/w Wspólnoty w dniu 11 marca 2015 r. w ramach wolnych wniosków głosowano nad uchwałą (...)w której właściciele lokali posiadający łącznie udziały w częściach wspólnych nieruchomości wynoszące (...) części zdecydowali o „usunięciu podjazdu do lokalu (...) /1 „ z zaznaczeniem, że wykonawca dokona rozebrania podjazdu w zamian za uzyskany materiał z rozbiórki /k.25 i 26- kserokopia uchwały z kartą głosowania/. Powódkę zawiadomiono o treści uchwały /k.23- pismo z 12 marca 2015 r./ i poinformowano, że w drodze indywidualnego zbierania głosów członkowie wspólnoty wyrazili zgodę na odbudowę balkonu w mieszkaniu powódki /k.24- pismo z 18 marca 2015 r/.

Powódka nie zarzucała, że uchwała nr (...) jest dotknięta jakimkolwiek brakiem formalnym w szczególności nie zarzucała wadliwego obliczenia udziałów we współwłasności członków wspólnoty w większości głosujących za tą uchwałą.

Uchwała nie została podjęta z naruszeniem art. 25 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r., ani z naruszeniem art. 23 tej ustawy /tekst jednolity Dz. U z 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm. i jest zgodna z prawem.

Uchwała ta nie narusza zasad prawidłowego zarządu nieruchomością, ani nie narusza jakiegokolwiek uzasadnionego interesu powódki.

Powódka dnia 28 października 2009 r. kupiła od P. K. i jego żony M. K. zapisaną w księdze wieczystej kw (...) nieruchomość stanowiącą lokal parterowy o powierzchni 54,80 m² składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju i przynależnej do lokalu piwnicy o powierzchni 13,50m². Udział właściciela lokalu w użytkowaniu wieczystym części wspólnych nieruchomości wynosił (...) części /k.10- 14- wydruk z systemu rejestracji ksiąg wieczystych, k.80- 85- kserokopia aktu notarialnego/.

W dacie sprzedaży istniał już podjazd do lokalu wybudowany w latach 90- tych dla P. K., który po wypadku z 1990 r. poruszał się na wózku inwalidzkim. Podjazd został wybudowany za kwotę około 20.000 zł z czego około 80% kosztów poniósł (...), a około 20% kosztów ponieśli małżonkowie K.. Ponieważ podjazd nie był częścią lokalu, ani nie stanowił przynależności do lokalu, lecz został wybudowany na gruncie wspólnie użytkowanym wieczyście przez wspólnotę właścicieli wartość podjazdu nie została wliczona do ceny sprzedaży /k.24- zeznania świadka M. K. /k.24 akt I Cps 6/16 Sądu Rejonowego w Obornikach- zeznania świadka M. K./.

Zostało zachowane wejście do mieszkania nr (...) od strony klatki schodowej natomiast skutkiem zbudowania podjazdu była likwidacja balkonu.

Według powódki podjazd zajmuje 15m² gruntu, a według pozwanej zajmuje on 25m² gruntu /k.84- 92- wydruki zdjęć, k.17 i 18- pismo pozwanej z 17 marca 2014 r./.

Powódka nie mieszkała i nie mieszka w w/w lokalu. Przez około 2 lata po zakupie wynajmowała go, a następnie pozwoiliła zająć ten lokal swej córce J. W., która do chwili obecnej mieszka tam z mężem i dziećmi w wieku 4 i 2 lata / k.151- zeznania powódki/.

Członkowie wspólnoty nie zgodzili się na zawarcie ugody z powódką dotyczącej zachowania podjazdu jeszcze przez okres kilku lat /k.124- 128- kserokopia protokołu zebrania z dnia 16 lutego 2016 r. i uchwały nr(...)/.

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie w/w dokumentów, których autentyczności strony nie kwestionowały, lecz odmiennie interpretowały ich znaczenie.

Zeznaniom świadka M. K. K. /k.24 akt I Cps 6/16 Sądu Rejonowego w Obornikach/ zawnioskowanej przez obie strony /k.72/ sąd dał wiarę w , ponieważ świadek nie jest zainteresowana wynikiem sprawy, jej zeznania były zgodne z treścią aktu notarialnego i księgi wieczystej i nie zawierały wewnętrznych sprzeczności.

Za zgodą stron sąd ograniczył dowód z przesłuchania stron do przesłuchania powódki /k.150- 151- jej zeznania/ , której dał wiarę w takim zakresie w jakim jej zeznania były zgodne z pozostałym materiałem dowodowym przyjętym za podstawę ustaleń.

Sąd zważył co następuje:

Zgodnie z art. 32 Ustawy o własności lokali z 24.06.1994 r. /tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr.80 poz.903 ze zm./ o zebraniu właścicieli zarząd, lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust.1, zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania.

W zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. W wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany.

Powódka została zawiadomiona o zebraniu zaplanowanym na dzień 11 marca 2015 r. w przewidzianej przez w/w w przepis formie. Na zebranie nie stawiła się i nie udzieliła pełnomocnictwa innej osobie mimo, że wskazany w zawiadomieniu zakres uchwał był ważny dla wspólnoty, a wskazane w punkcie 5 „wolne wnioski” pozwalały dyskutować i podejmować uchwały również w innych kwestiach. Uchwała zapadła tak znaczną większością głosów, że oddanie głosu przeciwnego przez powódkę nie wpłynęłoby na wynik głosowania.

Nawet gdyby przyjąć, że nie zawiadomienie powódki o możliwości podjęcia dyskusji i uchwały dotyczącej podjazdu może nastąpić przy okazji omawiania wolnych wniosków stanowiło uchybienie to oczywiste jest, że uchybienie to nie miało wpływu na wynik głosowania.

Przedmiotem niniejszego postępowania było rozstrzygnięcie, czy uchwała nr(...) jest nieważna i powinna zostać uchylona.

Stosując art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali sąd badał więc ,czy występuje niezgodność tej uchwały z przepisami prawa i czy uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, lub narusza interesy powódki.

Uchwała nie została podjęta z naruszeniem art. 25 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r., ani z naruszeniem art. 23 tej ustawy /tekst jednolity Dz. U z 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm./ i jest zgodna z prawem jak to ustalono powyżej.

Powódka nie zapłaciła zbywcom lokalu za podjazd, który nie jest przynależnością lokalu. Nie mieszkając nigdy w kupionym lokalu powódka nie korzystała i nie korzysta z podjazdu, a nikt z członków rodziny jej córki nie jest dotknięty kalectwem i nie porusza się na wózku inwalidzkim.

Ponieważ mieszkanie mieści się na parterze wprowadzenie do niego dzieci w wieku 2 i 4 lata- wnuków powódki, lub wprowadzenie wózka z dzieckiem nie jest żadnym problemem i nie wymaga korzystania z podjazdu.

Rozbiórka podjazdu w żaden sposób nie narusza uzasadnionych interesów powódki.

Istnienie podjazdu narusza natomiast zasady prawidłowego zarządu nieruchomością, bowiem może generować odpowiedzialność odszkodowawczą wspólnoty.

Córka powódki nie ma obowiązku usuwania z podjazdu śniegu, zalodzenia, lub uszkodzeń. Podjazd jest dostępny dla osób trzecich np. dla dzieci, które mogą na niego bez problemu wejść. Wypadek w czasie zabaw na deskorolkach, wspinania się na poręcze, biegania po zaśnieżonym, lub śliskim podjeździe może skutkować uszkodzeniami ciała, lub rozstrojem zdrowia dziecka, lub osoby dorosłej.

Ewentualne roszczenia odszkodowawcze nie będą kierowane przeciwko powódce, lub jej córce, bowiem podjazd nie stanowi części mieszkania, ani przynależności do niego. Roszczenia będą kierowane w stosunku do użytkownika wieczystego gruntu i pozwana ma uzasadnione podstawy, aby dążyć do rozebrania podjazdu w sytuacji gdy nie służy on już żadnemu inwalidzie, a wejście do mieszkania nr (...) z klatki schodowej jest zachowane.

Mając powyższe na względzie sąd oddalił powództwo.

Na podstawie art. 98 par 1 i 2 k.p.c. kosztami postępowania należało obciążyć w całości powódkę, która przegrała sprawę.

Ponieważ powódka uiściła opłatę od pozwu /k.31/ w punkcie II wyroku zasądzono od niej na rzecz pozwanej kwotę 197 zł na podstawie §11 ust. 1 pkt. Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych /tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 490 ze zm./ doliczając opłatę skarbową od pełnomocnictwa.

/-/ E. Hoffa