

Sygn. akt IIIC 1213/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 listopada 2016 roku

Sąd Okręgowy Warszawa Praga w Warszawie Wydział III Cywilny

W składzie:

Przewodniczący: SSO Beata Karczewska – Mazur

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Sylwia Rudzińska

po rozpoznaniu w dniu 30 listopada 2016 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. P., M. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) ul. (...) w N.

o uchylene uchwały

I. uchyla w całości uchwałę numer (...) z dnia 23 marca 2015 roku właścicieli lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w N.

II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w N. na rzecz K. P. i M. P. kwotę 200,00 (dwieście) złotych tytułem zwrotu opłaty sądowej,

III. nie obciąża pozwanego kosztami zastępstwa procesowego.

Sygn. akt III C 1213/15

UZASADNIENIE

W dniu 7 sierpnia 2015 r. powodowie K. P. i M. P. wnieśli o uchylene uchwały z dnia 23 marca 2015 r. nr (...) Właścicieli Lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w N. w sprawie udzielenia pełnomocnictwa Zarządowi Wspólnoty do zawierania wszelkich umów dotyczących działalności Wspólnoty.

W odpowiedzi na pozew z 11 grudnia 2015 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) ul. (...) w N. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanej kosztów postępowania.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Powodowie K. P. i M. P. są właścicielami lokali położonych w budynku znajdującym się w N. przy ul. (...). Powodowie są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w N. (bezsporne, zeznania powoda na rozprawie 30.11.2016r. od 00:06:51 do 00:17:32).

W dniu 23 marca 2015 r. odbyło się zebranie ogółu właścicieli tworzących pozwaną Wspólnotę. W trakcie zebrania pod głosowanie poddana została Uchwałą nr (...) w sprawie udzielenia pełnomocnictwa Zarządowi Wspólnoty do zawierania wszelkich umów dotyczących działalności Wspólnoty. Głosowanie nad przedmiotową uchwałą kontynuowane było w drodze indywidualnego zbierania głosów. Przedmiotowa uchwała przyjęta została większością 50,08% głosów (bezsporne, kopia uchwały k. 33, Protokół nr (...) i lista do głosowania k. 72-83, zeznania powoda).

W § 1 zaskarżonej uchwały właściciele lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej w nieruchomości przy ul. (...) udzielili Zarządowi Wspólnoty pełnomocnictwa do zawierania i podpisywania w imieniu Wspólnoty wszelkich umów dotyczących działalności Wspólnoty (bezsporne, kopia uchwały k. 33).

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd oparł się na wskazanych dokumentach. Autentyczności, ani treści przedstawionych w sprawie dokumentów żadna ze stron postępowania nie kwestionowała mimo, że część z nich została złożona w formie kserokopii. Sąd także nie miał wątpliwości, co do ich wartości dowodowej, a okoliczności zawarte w dokumentach były pomiędzy stronami bezsporne. Zatem w świetle art. 229 i 230 k.p.c. mogą stanowić wiarygodny materiał dowodowy. Powyższe ustalenia faktyczne Sąd oparł także na zeznaniach powoda złożonych na rozprawie w dniu 30 listopada 2016 r. w zakresie w jakim uzupełniały zgromadzony w sprawie materiał dowodowy.

Sąd zważył, co następuje.

Strona powodowa roszczenia dochodziła w oparciu o przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Zgodnie z art. 25 ust. 1 powyższej ustawy, 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. Powołany przepis wyróżnia cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Każdą z wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia.

Sąd podzielił argumentację strony powodowej, iż uchwała nr (...) jest sprzeczna z art. 21 ust. 3 oraz art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Zgodnie z treścią zaskarżonej uchwały właściciele lokali we Wspólnocie udzielili Zarządowi Wspólnoty pełnomocnictwa do zawierania i podpisywania w imieniu Wspólnoty wszelkich umów dotyczących działalności Wspólnoty. Stosownie zaś do art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali do podjęcia przez zarząd czynności przekraczających 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. Zaskarżona uchwała legitymuje zaś Zarząd Wspólnoty do zawarcia wszelkich umów bez wcześniejszej zgody właścicieli lokali na zawarcie danej umowy, nawet jeżeli będzie to czynność przekraczająca zwykły zarząd. Zaskarżona uchwała nie daje właścicielom lokali faktycznej możliwości kontroli, czy zachowana została zasada wyrażona w art. 21 ust. 3 oraz art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali. Niemożliwa jest wszakże kontrola podejmowania przez zarząd wszelkich czynności prawnych i faktycznych, zawierania wszelkich umów, składania i odbierania wszelkich oświadczeń i wniosków.

Mając na uwadze, iż zaskarżona uchwała jest sprzeczna z powołanymi przepisami ustawy o własności lokali, na podstawie powołanych wyżej przepisów, orzeczono jak na wstępie.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c.