

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 marca 2016r.

Sąd Okręgowy w Toruniu, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Andrzej Westphal ,

Ławnicy: -----

Protokolant: sekr. sąd. Marlena Ossowska,

po rozpoznaniu w dniu: 24 marca 2016r. w T.,

sprawy z powództwa: Gminy M. T.,

przeciwko: Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w T. , przy ul. (...),

przy udziale interwenienta ubocznego K. K.,

o uchylenie uchwały,

I. uchyła w całości uchwałę numer (...) z dnia 10 lutego 2015r. pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w T. , przy ul. (...),

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 380,00 zł. (trzysta osiemdziesiąt) z tytułu zwrotu kosztów procesu .

Sygn. akt I C 569/15

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. T. wniosła o uchylenie w całości uchwały numer (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w T. przy ul. (...).

Pozwana domagała się oddalenia powództwa (k. 39 – 43) . W sprawie brała również udział K.K. , która wystąpiła jako interwenient uboczny po stronie pozwanej (k. 118) . Wniosła ona o oddalenie powództwa (k. 121 v) .

Sąd ustalił, co następuje:

W 2006r. podjęto prace dotyczące wykonania inwentaryzacji budynku przy ul. (...). Poprzednia dokumentacja zaginęła i praktycznie niczego nie można było bez niej zrobić . Np. gdyby ktoś chciał kupić mieszkanie , to nie było dokumentacji , z której wynikałaby jego powierzchnia .

Współwłaścicielkami mieszkania numer (...) położonego w tym budynku są K. K. i I. S. . W dokumencie inwentaryzacji budynku z 2006r. powierzchnia tego lokalu wynosiła 68,40 m⁽²⁾ .

dowód: przesłuchanie A. J. k. 222, okoliczność bezsporna co do własności mieszkania nr (...) , dokumenty inwentaryzacji k.228 – 234 ,

W 2012r. ponownie zlecono przeprowadzenie inwentaryzacji budynku . Przeprowadził ją M. K. , a koszt prac pokryła Gmina M. T. . Dokonywano pomiarów mieszkań, w tym tego o numerze 17 . Osoba obecna przy pomiarach potwierdzała podpisem fakt ich przeprowadzenia . Wynik pomiarów nie był jej podawany bezpośrednio po ich

dokonaniu. Znalazł się on w dokumentacji. Została ona przekazana administratorowi w dniu 29 lutego 2012r. Stwierdzono istnienie w niej błędów i przekazano wykonawcy do poprawienia . Mieszkańcy nie zgłaszali uwag do dokumentacji .

Temat dokumentacji był poruszany na zebraniach wspólnoty mieszkaniowej . Mieszkańcy interesowali się tym tematem , gdyż podjęto uchwałę o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem na prawo własności . Nie można było tego jednak uczynić , gdyż udziały nie sumowały się do jedności. I. S. uczestniczyła we wszystkich tych zebraniach . Nie miała pytań.

Na zebraniu we wrześniu 2012r. była mowa o tym ,że dokumentacja jest już dostępna i można się z nią zapoznać w czasie tego zebrania lub po nim . I. S. to słyszała , ale nie chciała zapoznać się z dokumentacją . Można było to uczynić także w biurze administratora nieruchomości . I. S. ani K. K. nie skorzystały z tej możliwości. Dokumentacja była także dostępna na zebraniu w marcu 2014r.

W październiku 2012r. wykonawca przedstawił wersję dokumentacji , która uwzględniała uwagi administratora. Nie było do niej zastrzeżeń. Ponieważ stan prawny niektórych lokali nie był uregulowany – w tym lokalu numer (...) – to od chwili złożenia dokumentacji , do czasu podjęcia uchwały przez wspólnotę upłynęły ponad 2 lata .

Gmina M. T. ma 31 % udziałów w tej nieruchomości .

dowód: zeznania świadków M. S. k. 121 v - 122 , K. K. k. 161 v- 162 v (częściowo) , I. S. k. 162 v – 163 v , M. K.k. 221 – 221 v , A. J. k. 222 – 222 v , pismo k. 60, inwentaryzacja k. 61- 71v,

W dniu 11 grudnia 2014r. odbyło się zebranie pozwanej wspólnoty z udziałem notariusza, na którym podjęto uchwałę numer (...) dotyczącą udzielenia zgody na zmianę udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej . Gdy notariusz odczytywał projekt uchwały , to I. S. zaprotestowała ,że nie zgadza się powierzchnia jej mieszkania widniejąca w tym akcie . Zapisano w nim ,że wynosi ona 68,40 m² . Tłumaczyła ona ,że inne mieszkania w tym samym pionie są mniejsze , a także że w innych dokumentach powierzchnia jej mieszkania była mniejsza.

Uchwała została podjęta , a I. S. poinformowano ,że może ją zaskarżyć do sądu.

dowód: zeznania świadków : M. S. k. 122 v, uchwała k. 8 – 10 , K. K. k. 161 v , I. S. k. 162 v – 163 A.J. k. 222 v ,

I. S. i K. K. zaskarżyły uchwałę nr (...) . Wyrokiem z dnia 9 listopada 2015r. powództwo zostało oddalone .

dowód: wyrok k. 224 – 225 ,

W dniu 25 stycznia 2015r. I. S. i K. K. wystosowały pismo do administratora pozwanej wspólnoty z prośbą o umieszczenie w porządku obrad zebrania kwestii ponownego pomiaru ich mieszkania .

Pozwana wspólnota podjęła uchwałę numer (...) . Jej paragraf 1 brzmi następująco : „w związku z wnioskiem Pani I. S. i Pani K. K. o prawdopodobnym wystąpieniu niezgodności powierzchni użytkowej ich lokalu , ustalonej w oparciu o dokumentację wykonaną w lutym 2012r. przez firmę (...) z siedzibą we W. przy ul. (...) , a stanem fatycznym , na podstawie art. 22 pkt 5 „a” ustawy o własności lokali , ogół właścicieli postanawia udzielić zgody na ponowne zweryfikowanie pomiarów inwentaryzacyjnych lokalu numer (...) i ewentualną korektę udziałów w nieruchomości wspólnej przez Gminę M. T.” . W paragrafie 2 uchwały postanowiono na podstawie art. 29 pkt 1 „c” i „d” ustawy o własności lokali ,że koszty ewentualne korekty dokumentacji inwentaryzacyjnej oraz ponownej korekty udziałów ponosi Gmina M. T. .

dowód: zeznania świadków : K. K. k. 162 – 162 v , I. S. k. 163 , A.J. k. 222 v , uchwała k. 17 ,

W umowie najmu mieszkania numer (...) z dnia 1 listopada 1959r. jego powierzchnia wynosi 65,92 m². Taka powierzchnia widnieje również w dokumencie zatytułowanym „Stwierdzenie przedmiotu i warunków najmu” z 16 sierpnia 1982r.

dowód: umowa najmu k. 144 - 146, dokument k. 147 – 147 v .

Sąd zważył, co następuje :

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2015, poz. 1892) – zwanej dalej „ustawą” - 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 Zgodnie z art. 29 ust. 1 „c” tej ustawy zarząd lub zarządca któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 jest obowiązany do podjęcia czynności zmierzających do opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku i rozliczenia kosztów związanych z opracowaniem lub aktualizacją tej dokumentacji . Ustęp 1 „d” tego artykułu określa ,że jeżeli uchwała właścicieli nie stanowi inaczej koszty opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku obciążają :

1/ do czasu wyodrębnienia własności ostatniego lokalu – dotychczasowego właściciela nieruchomości (w niniejszej sprawie tym właścicielem jest Gmina M. T.) ,

2/ po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu – wszystkich właścicieli lokali w częściach odpowiadających ich udziałom w nieruchomości wspólnej.

Podjęcie uchwały numer (...) było zasadne w części dotyczącej ponownego pomiaru mieszkania numer (...) i co za tym idzie - ponownego określenia udziałów w nieruchomości . Istnieją bowiem uzasadnione wątpliwości co do prawidłowości jego powierzchni widniejącej w dokumentacji sporządzonej przez M. K. . Wynikają one nie tylko z zeznań świadków K.K. i I. S. , ale także z przedłożonych w tej sprawie dokumentów : umowy najmu oraz stwierdzenia jego warunków z roku 1982r. Nie można też odmówić logiki argumentowi ,że skoro w danym pionie są typowe, analogiczne mieszkania, to ich powierzchnia nie może się różnić. Wątpliwości budzi też sposób sporządzenia dokumentacji przez wykonawcę M. K. . Sam bowiem zeznał ,że wyniki pomiarów porównywał z dokumentacją z 2006r. (k. 221 v) . Już w tej dokumentacji powierzchnia lokalu numer (...) była większa niż podaje interwenient uboczny . Pomiar dokonany w 2012r. powinien wykryć ten błąd , a nie go powielić . Rodzi to wątpliwości na ile rzetelnie był on przeprowadzony.

Sąd podziela natomiast stanowisko powódki ,że ponowny pomiar i określenie udziałów nie może odbyć się na jej koszt. Gmina spełniła już swój obowiązek . Zleciła sporządzenie inwentaryzacji i pokryła jej koszt. Proces jej tworzenia trwał długo , dokumentacja była poprawiana. Członkowie wspólnoty byli na bieżąco informowani o postępie prac. Byli nimi zainteresowani. Kilkakrotnie mogli zapoznać się z dokumentacją na zebraniu oraz po jego zakończeniu . Była ona także dostępna w siedzibie administratora wspólnoty . Od czasu jej ostatecznego zakończenia do chwili podjęcia uchwały z grudnia 2014r. upłynęły ponad dwa lata . Był to więc bardzo długi okres podczas którego także można było zapoznać się z dokumentacją . I. S. brała udział we wszystkich zebraniach wspólnoty . Była więc poinformowana o tym co się dzieje . Miała świadomość ,że dokumentacja jest gotowa i można się z nią zapoznać . Sama bowiem zeznała : „Pamiętam, że na jakimś zebraniu była mowa ,że mają już dokumentację , ale jest ona jeszcze niekompletna i że można ją przejrzeć na tym zebraniu. To były takie teczki i dla zwykłego lokatora to był problem ,żeby to przejrzeć , a tym bardziej w trakcie zebrania , gdzie się inne tematy omawia” (k. 163) . Zeznania te nie wyjaśniają jednak na czym miałyby polegać ta trudność oraz dlaczego nie zapoznała ona się z dokumentacją po zebraniu lub w administracji wspólnoty. Nawet , gdyby czegoś nie wiedziała lub nie rozumiała , to mogła poprosić o wyjaśnienie członka zarządu wspólnoty lub administratora . W świetle zeznań świadka I. S. nie jest wiarygodne stwierdzenie świadka K. K. ,że „Mama nigdy nie mówiła ,że nigdy nie było takiego momentu ,żeby ktoś powiedział ,że jest ta dokumentacja i można było się z nią zapoznać w danym momencie” (k. 161 v) . Zeznanie to nie jest wiarygodnie także dlatego ,że pozostaje w sprzeczności z zeznaniami świadków M. S. iA. J. .

Od członka wspólnoty mieszkaniowej można wymagać elementarnej dbałości o swoje interesy , tym bardziej ,że ma on prawo do uzyskania wszelkich informacji (por. np. art. 27 i 29 ust. 3 ustawy) . I. S. oraz K.K. nie wykazały tej dbałości. Koszty tego braku zainteresowania nie mogą jednak obciążać powódkę . Dodać też należy ,że brak uwag do inwentaryzacji zgłoszonych w stosownym czasie pozbawił powódkę możliwości dochodzenia roszczeń od wykonawcy np. z tytułu rękojmi. Zaskarżona uchwała narusza interes powodowej Gminy , gdyż nakłada na nią obowiązek ponownego poniesienia kosztów .

Sąd uchylił uchwałę w całości , a nie tylko odnośnie paragrafu 2 , który dotyczył tych kosztów. Pozostawienie w mocy jej paragrafu 1 oznaczałoby bowiem funkcjonowanie w obrocie prawnym uchwały , która nie mogłaby być wykonana. Nie wiadomo by było bowiem , kto ma ponieść koszty sporządzenia tej dokumentacji.

Niniejszy wyrok nie pozostaje w sprzeczności z art. 29 ust. 1 „d” ustawy , gdyż określone w nim zasady ponoszenia kosztów nie nakładają tego obowiązku wyłącznie na gminę . Od zasad określonych w tym przepisie mogą istnieć odstępstwa . Znajduje to wyraz w zawartym w tym przepisie określeniu „jeżeli uchwała właścicieli nie stanowi inaczej”.

Sąd w pełni dał wiarę dowodom przeprowadzonym w niniejszej sprawie (oprócz powołanego powyżej fragmentu zeznań K. K.). Dowody te są spójne , wzajemnie się uzupełniają i tworzą niesprzeczną całość.

Skoro pozwana wspólnota przegrała sprawę , to na podstawie art. 98 § 1 i 99 k.p.c. sąd zasądził od niej zwrot kosztów procesu na rzecz powódki . Składały się na nie : opłata od pozwu 200 zł. i wynagrodzenie pełnomocnika 180 zł. Zostało ono ustalone na podstawie § 10 ust.1 pkt 1 w związku z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych