

Sygn. I C 409/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 grudnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Banaś
Protokolant:	sekretarz sądowy Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 6 grudnia 2017 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa H. Ś.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) (...) (...) (...) w C.

o uchylenie uchwały

1. uchyla w całości uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (...) (...) (...) w C. nr (...);
2. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (...) (...) (...) w C. na rzecz powoda H. Ś. kwotę 1.012 zł (słownie: jeden tysiąc dwanaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 360 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. akt I C 409/16

UZASADNIENIE

Powód H. Ś. w pozwie z dnia 6 września 2016r. wniesionym pierwotnie do Sądu Rejonowego w Chojnicach, uzupełnionym merytorycznie pismem procesowym dnia 12 marca 2017r. domagał się uchylenie uchwały nr (...) z dnia 17 sierpnia 2016 roku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (...) (...) (...) w C. w sprawie zasad rozdysponowania miejsc parkingowych na rzecz poszczególnych właścicieli lokali.

Na uzasadnienie swego żądania podniósł, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z prawem, albowiem została podjęta z naruszeniem przepisów ustawy z dnia (...) czerwca 1994r. o własności lokali w tym w szczególności art.12 ust.1, a nadto narusza one jego interes jako współwłaściciela terenu którego dotyczy, bowiem w istocie pozbawia go możliwości korzystania ze swojej własności w sposób zgodny z jej przeznaczeniem, i tym samym narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Postanowieniem z dnia 21 września 2016r. Sąd Rejonowy w Chojnicach uznał się niewłaściwym rzeczowo i sprawą do rozpoznania przekazał Sądowi Okręgowemu w Słupsku.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) (...) (...) w C., wniosła o oddalenie powództwa w całości, wskazując w uzasadnieniu, iż sporna uchwała będące przedmiotem zaskarżenia nie narusza obowiązujących przepisów prawa, a jej postanowienia w żaden sposób nie ograniczają prawa powoda, ani jakiegokolwiek właściciela w dostępie do nieruchomości wspólnej. Celem uchwały było uporządkowanie kwestii związanych z parkowaniem pojazdów należących do właścicieli lokali na terenie niezabudowanym nieruchomości stanowiącej własność pozwanej, podjętej w interesie wszystkich właścicieli. Takie rozwiązanie pozwoliło na przypisanie konkretnemu właścicielowi posiadającemu pojazd samochodowy konkretnego miejsca parkingowego i właściwe jego oznaczenie, co z kolei - zarówno w ocenie zarządu, jak i w ocenie właścicieli, z inicjatywy których doszło do podjęcia tej uchwały - mogło jedynie przyczynić się do usprawnienia kwestii związanych z korzystaniem z tej części nieruchomości i pozwoliło na uniknięcie nieporozumień na tym tle. Wbrew zarzutom powoda, zaskarżona uchwała nie narusza i nie jest spreczna z art. 12 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, bowiem nie wpływa na status prawny żadnej części wspólnej nieruchomości. Nadal wszystkie części wspólne nieruchomości pozostają częściami wspólnymi, zaś prawa dotychczasowego właściciela nieruchomości nie zostały ograniczone.

Obie strony wnosily o zasądzenie od strony przeciwnej na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Sąd ustalił co następuje:

Powód jest właścicielami samodzielnego lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem(...) wchodzącego w skład budynku należącego do pozwanej Wspólnoty. W nieruchomości tej znajduje się 60 lokali mieszkalnych, których właściciele tworzą wspólnotę mieszkaniową. Nieruchomość wspólną stanowi min. teren parkingowy.

bezsporne.

Na Ogólnym zebraniu członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (...) (...) (...) w C. w dniu 9 lutego 2011 roku podjęte zostały uchwały o poszerzeniu dotychczas istniejącego placu postojowego na szerokość 6 metrów dla samochodów osobowych, poprzez zagospodarowanie dalszej części posiadanej gruntu, oraz podwyższeniu funduszu remontowego do wysokości 1,30 zł za m⁽²⁾ w celu realizacji tej inwestycji mającej zapewnić wyłączność korzystania z miejsc postojowych dla członków wspólnoty. Podwyższony fundusz remontowy obowiązywać miał początkowo przez okres 12 miesięcy. Na mocy kolejnej uchwały podjętej na Nadzwyczajnym zebraniu członków Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 20 października 2011 roku, okres ten został przedłużony do grudnia 2012r. Ostatecznie do dyspozycji członków Wspólnoty zostało utworzonych 34 miejsca postojowe i 2 dla osób niepełnosprawnych. Teren postojowy został oznakowany dużą tablicą informującą, że stanowi on własność Wspólnoty i jest do korzystania wyłącznie przez jej członków. Oprócz tego posadowiony został również znak informujący o zakazie ruchu z wyłączeniem pojazdów członków wspólnoty (...) (...) (...). Niezależnie od tablic informacyjnych, wjazd na parking został zagrodzony łańcuchem zamykanym na klódkę do której każdy członek Wspólnoty otrzymał klucz, wraz z identyfikatorem na którym był numer lokalu, i który miał obowiązek pozostawiać za szybą pojazdu. Ponieważ członków Wspólnoty chętnych do zaparkowania pojazdu było więcej niż miejsc obowiązywała zasada "kto pierwszy ten lepszy". Powód pomimo tego, że nie posiadał pojazdu samochodowego, otrzymał tak jak wszyscy członkowie Wspólnoty identyfikator, który czasami był przez niego wykorzystywany dla potrzeb zaparkowania na terenie stanowiącym parking samochodu członka jego rodziny kiedy przyjechał do niego z wizytą.

dowód; uchwała nr 3, 4 z dnia 9.02.2011r. oraz uchwała nr (...) z dnia 21.10.2011r. k. 169-177, zeznania św. K. M. k. 228-231, W. C. k. 231-232, P. P. k. 232-234, zeznania stron k. 70-71 w zw. z k. 358-360, tablica informacyjna k. 339, .

Wychodząc na przeciw głosom niektórych właścicieli lokali niezadowolonych z dotychczasowego sposobu zabezpieczenia miejsc parkingowych na parkingu stanowiącym własność członków wspólnoty, przed zajmowaniem ich przez osoby postronne, po tym jak nieznanne osoby zniszczyły łańcuch zagradzający wjazd, zarząd podjął działania związane z uporządkowaniem kwestii związanych z parkowaniem pojazdów należących do właścicieli lokali na terenie niezabudowanym nieruchomości, poprzez rozdysponowanie ilości uprawnień do wjazdu i postoju właścicielom lokali.

W dniu 18 sierpnia 2016r. została podjęta uchwała nr (...) w drodze indywidualnego zbierania głosów, która w swej treści określała warunki korzystania z miejsc postojowych na parkingu znajdującym się na terenie należącym do członków Wspólnoty, w ten sposób, że od dnia 1 września 2016r. korzystanie z miejsc postojowych odbywać się będzie na podstawie umowy zawartej między Zarządem, a członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (...) (...), z tytułu czego ustalono miesięczną odpłatność w wysokości 10 zł za jedno miejsce postojowe, które zostanie oznaczone numerem odpowiadającym numerowi mieszkania. Udostępnienie miejsca postojowego osobie spoza wspólnoty będzie równoznaczne z rozwiązaniem umowy w trybie natychmiastowym. Powód podpisał uchwałę głosując „przeciw”.

O fakcie podjęcia przedmiotowej uchwały powód H. Ś. został poinformowany w dniu 19 sierpnia 2016 roku poprzez ogłoszenie wywieszone na klatkach schodowych w budynku Wspólnoty.

dowód; zeznania św. W. N. k. 261-263, Z. G. k. 267-268, uchwała nr (...) k. 3-4, informacja o podjęciu uchwały k. 7.

W dniu 20 sierpnia 2016 roku poprzez ogłoszenie wywieszone na klatkach schodowych w budynku Wspólnoty członkowie wspólnoty zostali poinformowani o konieczności składania wniosków w celu zawarcia umowy dzierżawy miejsca postojowego. Po złożeniu wniosków przez chętnych członków wspólnoty stwierdzono, że ilość wniosków przekracza ilość miejsc postojowych. W związku z powyższym, można zapewnić miejsca postojowe wyłącznie tym osobom, które aktualnie posiadają samochody. Odrzucono wnioski osób, które nie posiadały samochodu w tym wniosek powoda.

dowód; informacja z dnia 20.08.2016r. k. 8, pismo powoda k. 9, pismo zarządu wspólnoty k. 10, - wnioski mieszkańców o miejsce parkingowe, umowy podpisane z członkami wspólnoty k.88-163, protokół z posiedzenia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej w C. z dnia 30.08.2016 roku. k. 166-167, wykaz członków Wspólnoty Mieszkaniowej, którzy posiadają samochód i przydzielone miejsce parkingowe k.166. .

Sąd zważył, co następuje:

Wspólnota mieszkaniowa jest formą organizacji właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Funkcjonowanie nieruchomości wymaga współdziałania właścicieli w zakresie zarządu, tj. podejmowania czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla utrzymania nieruchomości.

Uchwały w najważniejszych sprawach wspólnoty mieszkaniowej powinny być podejmowane na zebraniach właścicieli. Jest to poniekąd naturalna procedura w organizmach typu korporacyjnego, w których każda kwestia dotycząca wspólnoty jest dyskutowana, a następnie poddawana głosowaniu.

Niemniej jednak ze względu na różnoraki (o różnej wadze dla wspólnoty) charakter uchwał, których podjęcie jest konieczne w ciągu roku kalendarzowego, a także kierując się praktyczną potrzebą uzyskania (koniecznego) stanowiska ogółu (wymaganej przez ustawę większości) właścicieli lokali w konkretnej sprawie, ustawodawca wprowadził także tryb podejmowania uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów (obiegami) przez zarząd. Podejmowanie uchwał „obiegami” jest swego rodzaju kompromisem pomiędzy demokracją bezpośrednią, jako formą zasadniczą funkcjonowania korporacyjnego organizmu wspólnoty, a prawnorzeczową - odpowiednio przeniesioną na grunt dużej wspólnoty - zasadą podejmowania uchwał przez współwłaścicieli, udziałami. Innymi słowy, ochrona własności właścicieli lokali, którą ustawodawca uczynił zasadniczą przez przyjęcie wymagania uzyskania dla uchwały większości udziałów lub głosów (w sytuacjach ściśle określonych), liczonej w stosunku do sumy udziałów lub wszystkich właścicieli lokali, wymusiła stworzenie mechanizmu jej uzyskiwania.

Z art.23 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali wynika wprost, że uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Uchwała może być również wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

Każdy właściciel lokalu - zarówno ten, który nie brał udziału w głosowaniu nad uchwałą (na zebraniu lub w trybie indywidualnego zbierania głosów), jak i ten, który brał udział w głosowaniu, w tym właściciel, który głosował za

uchwałą - może zaskarżyć ją do sądu z powodu niezgodności z przepisami prawa lub z umową dotyczącą zarządu nieruchomością wspólną, albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania lub w inny sposób narusza jego interesy.

Podstawą zaskarżenia uchwały może być także naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a przez to naruszenie istotnych interesów albo pokrzywdzenie właścicieli lub skarżącego właściciela.

Reasumując artykuł 25 ustawy o własności lokali 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.

O sprzeczności z prawem można mówić także wtedy, gdy uchwała z formalnego punktu widzenia nie narusza żadnego przepisu, lecz jest dla członka niekorzystna czy to z gospodarczego, czy też z osobistego punktu widzenia.

W niniejszej sprawie stan faktyczny jest bezsporny.

Zasadniczym zarzutem przeciwko uchwale nr (...) było twierdzenie, iż narusza ona prawo oraz zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności interes powoda, bowiem w sposób istotny narusza jego prawa jako współwłaściciela terenu którego dotyczy, pozbawiając go możliwości korzystania ze swojej własności w sposób zgodny z jej przeznaczeniem, w sytuacji gdy tak jak każdy członek Wspólnoty partycypował w kosztach utworzenia miejsc parkingowych, a z których nie będzie miał teraz możliwości korzystania. Po drugie i to był zasadniczy zarzut przeciwko treści uchwały, faktyczna zasada przydziału miejsc parkingowych (aczkolwiek nie zapisana w uchwale) stoi w sprzeczności z art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali który reguluje kwestię sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, będący odpowiednikiem art. 206 i 207 k.c.

Regulacja art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali wprost statuuje prawo każdego właściciela do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Przepis ten ma charakter dyspozytywny, a zatem dopuszczalne jest zawarcia między współwłaścicielami umowy o podziale nieruchomości wspólnej quoad usum, zmieniającej zasady korzystania z tej nieruchomości określone w art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali oraz zasady udziału w pożytkach i przychodach jak również w podziale wydatków i ciężarów, zmieniającej reguły określone w art. 12 ust. 2. Podstawę prawną takiej umowy stanowią art. 206 k.c. i art. 207 k.c. w związku z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali i może być ona zawarta w każdej wspólnotcie mieszkaniowej, z tym że jedynie w odniesieniu do odrębnych pomieszczeń wspólnych, które dadzą się podzielić i z których korzystanie nie łączy się ściśle z korzystaniem z lokalu. Dopuszczalne jest w drodze umowy przekazanie nieruchomości wspólnej podzielonej quoad usum - co najczęściej dotyczy miejsc postojowych - do korzystania tylko niektórym właścicielom lokali, z wyłączeniem od korzystania pozostałych, ale za ich zgodą. Istotnym więc elementem zmiany sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej poprzez wyłączenie możliwości korzystania z niej części współwłaścicieli, jest ich zgoda. Sama zgoda współwłaściciela to jednak nie jedyny warunek konieczny do dokonania takiego podziału. Orzecznictwo sądów powszechnych w sposób jednoznaczny wskazuje na to, że taki podział musi być zgodny z obowiązującymi przepisami, jak również nie może naruszać interesu współwłaścicieli.

W ocenie Sądu zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa i zarazem narusza interes powoda jako właściciela lokalu wyodrębnionego. Odnosi się bowiem do zmian we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli w zakresie możliwości korzystania z części wspólnych nieruchomości. Odwołując się do treści art. 12 ust. 1 i 13 ust. 1 ustawy o własności lokali stwierdzić należy, że właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem, a prawo to obejmuje bezpośrednio korzystanie z nieruchomości wspólnej, co oznacza, że właściciel lokalu może korzystać z całej części wspólnej, w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli. Przeznaczeniem nieruchomości wspólnej jest przede wszystkim zagwarantowanie członkom wspólnoty minimum swobody przestrzennej w korzystaniu z odrębnych lokali, dlatego też właściciele lokali mają prawo do wspólnego korzystania z dojazdów, dojazdów do bloków, miejsc parkingowych, itp.

Zdaniem Sądu zaskarżona uchwała nr (...) ogranicza prawa właściciela czyli powoda, w większym stopniu niż jest to konieczne. Uprawnienie do współkorzystania z nieruchomości wspólnej jest ograniczone jedynie poprzez identyczne uprawnienia pozostałych współwłaścicieli. Ustawodawca nakazuje tu "pogodzić" wzajemne uprawnienia i obowiązki wszystkich współwłaścicieli. Współkorzystanie z nieruchomości wspólnej, jak wynika z art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali ogranicza się przy tym wyłącznie do jej wykorzystywania zgodnie z przeznaczeniem, co należy utożsamiać z wykorzystaniem związanym, czy to bezpośrednio z zajmowanym lokalem, czy wynikającym ze zwyczajowo pojmowanego przeznaczenia danej części nieruchomości wspólnej. Przeznaczeniem parkingu jest parkowanie na nim pojazdów, do czego każdy ze współwłaścicieli ma prawo, tak samo jak ma prawo przechodzenia klatką schodową i korzystania z pomieszczeń wspólnych. To, że na parkingu jest zbyt mało miejsca, aby wszyscy właściciele lokali jednocześnie parkowali tam swoje pojazdy, nie oznacza, że można część ze współwłaścicieli w ogóle pozbawić tego prawa, w dodatku wbrew ich woli. Przepisy dotyczące współwłasności stanowią bowiem o współkorzystaniu z rzeczy, z poszanowaniem praw innych współwłaścicieli, a nie o wyłączeniu części współwłaścicieli, wbrew ich woli, z możliwości korzystania i przyznania tego prawa na wyłączność pozostałym, pomijając przy okazji kwestię stosownej rekompensaty.

Zastosowana przez pozwaną Wspólnotę zasada, która stanowiła podstawę do określenia sposobu korzystania z miejsc postojowych na części nieruchomości wspólnej, oparła się wyłącznie na podziale członków Wspólnoty na tych co posiadają pojazdy względnie członkowie ich rodzin wspólnie z nimi zamieszkujący i tych co pojazdów samochodowych na ten moment nie posiadają. Jednak w okolicznościach analizowanej sprawy stwierdzić należy, że ustalony podział narusza uzasadniony interes powoda jako członka Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (...) (...) w C.. Nie można zapominać, że inwestycja jaką była modernizacja terenu, w wyniku której bezspornie zwiększyła się globalna liczba miejsc postojowych, sfinansowana została ze środków, stanowiących opłaty na fundusz remontowy, wnoszone przez wszystkich członków Wspólnoty. Obciążeni zatem zostali wszyscy niezależnie od tego czy byli właścicielami lub posiadaczami samochodów, czy też nie. Argumentem za przyjęciem uchwały nie może być fakt, iż powstało tylko 36 miejsc parkingowych, a lokali we wspólnocie jest 60. Zarząd pozwanej Wspólnoty, wiedząc o wspomnianych okolicznościach, powinien był rozważyć czy mógłby zostać zastosowany inny sposób podziału miejsc parkingowych. W pierwszej kolejności możliwym było odwołanie się do ewentualnych uzgodnień pomiędzy poszczególnymi członkami Wspólnoty. Nie sposób bowiem wykluczyć, iż z uwagi na różne potrzeby każdego z nich, możliwe byłoby odmienne rozwiązanie, tak aby w jakim najszerszym zakresie i najefektywniej współwłaściciele mogli korzystać z miejsc parkingowych. Podkreślenia wymaga, że wcześniej parkowanie samochodów odbywało się na innych zasadach, i pomimo że ze zrozumiałych względów działała zasada "kto pierwszy" to jednak nie rodziło to konfliktów i żaden właściciel lokalu nie był pozbawiony na stałe korzystania z nieruchomości wspólnej, na rzecz wyłączności dla niektórych. Argumentem za bezterminowym pozbawieniem członka Wspólnoty z możliwości korzystania z miejsca parkingowego nie może być to, że w chwili podjęcia uchwały nie jest właścicielem samochodu. Skoro wszyscy członkowie wspólnoty partycypowali w kosztach budowy parkingu i liczyli na to, że będą mogli parkować tam swoje pojazdy, to sprzeczne co najmniej z dobrymi obyczajami jest pozbawienie ich tej możliwości wbrew ich woli.

W tym stanie rzeczy powyższa uchwała jako wadliwa podlega uchyleniu.

W ocenie Sądu przeprowadzone w sprawie postępowanie potwierdziło, zasadność zgłoszonego powództwa. Zaskarżona uchwała z przyczyn wskazanych powyżej narusza prawo, zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i również interes powoda jako członka wspólnoty.

Z tych względów powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

O kosztach orzeczono na podstawie art.98 k.p.c. w zw. z art.108 k.p.c. Zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę jest zobowiązana zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie niezbędne koszty procesu. Do kosztów tych zalicza się opłata od pozwu (200zł), i zgodnie z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 98 § 3 k.p.c. wynagrodzenie radcy prawnego oraz koszty dojazdu na rozprawę o których Sąd orzekł zgodnie z przedłożonym zestawieniem kosztów pełnomocnika pozwanego.

W myśl § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. poz. 1804) minimalne wynagrodzenie wynosi 360 zł. Niewątpliwie najbardziej zbliżone do spraw o uchylenie uchwały właścicieli lokali są sprawy o uchylenie uchwały organu spółdzielni, co uzasadnia zastosowanie § 8 ust. 1 pkt 1 wymienionego rozporządzenia. Należy zresztą podkreślić, że przepisy ustawy o własności lokali w zakresie zaskarżania uchwał były niewątpliwie wzorowane na przepisach prawa spółdzielczego.

Na oryginale właściwy podpis