

Sygn. I C 170/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Beata Kopania
Protokolant:	sekretarz sądowy Anna Karwacka

po rozpoznaniu w dniu 21 grudnia 2017 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa A. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) (...) (...) (...), W. (...) w S.

o uchylenie uchwały

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. akt IC 170/17

UZASADNIENIE

Powódka, A. P., wniosła przeciwko pozwanej, Wspólnocie Mieszkaniowej „(...) (...) (...) (...), W. (...) w S. pozew z zadaniem uchylenie uchwały pojętej w drodze zbierania głosów w okres od 17.04. do 21.04.2017r. Zażądała także zasądzenia od pozwanej na swą rzecz kosztów procesu.

Na uzasadnienie podała, iż sporna uchwała narusza istotne interesy właścicieli lokali poprzez ograniczenie liczby identyfikatorów na jedno na mieszkanie z brakiem możliwości uzyskania drugiego identyfikatora i w związku z tym narusza art. 206 k.c. poprzez ukształtowanie stosunków we wspólnocie w sposób, który nadmiernie utrudnia korzystanie z części wspólnych niektórym współwłaścicielom, pomimo, że stosunki te można ukształtować tak, aby dało się pogodzić ich interesy z korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Podała też, że zaskarżona uchwała narusza istotne interesy właścicieli lokali poprzez nieprzedstawienie wszystkim członkom wspólnoty treści uchwały przed jej podjęciem i głosowaniem, tylko wybranym, tak, aby uchwała przeszła. Dodatkowo podniosła, że uchwała narusza art. 23 ustawy o własności lokali, gdyż została antydatowana. Zarzuciła też, iż zarząd wspólnoty celowo wprowadził członków wspólnoty w błąd, przesyłając im do wiadomości pismo z dnia 10 kwietnia 2017r. z informacją, że uchwała w przedmiocie identyfikatorów nie została uchwalona. Na koniec podkreślił, że zaskarżona

uchwała faworyzuje właścicieli, którzy dysponując miejscami w garażach podziemnych, mogą parkować zarówno w garażach, jak i na parkingu zewnętrznym.

Pozwana, Wspólnocie Mieszkaniowej (...) (...) (...) (...), W. (...) w S., wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu.

Podkreśliła, że sporna uchwała ma na celu wprowadzenie rozwiązania satysfakcjonującego zdecydowaną większość członków pozwanej wspólnoty w zakresie sposobu korzystania z miejsc parkingowych znajdujących się na terenie „wewnętrznym” wspólnoty. Podała, że ilość miejsc parkingowych jest nieco mniejsza aniżeli ilość członków wspólnoty. Jednocześnie część członków wspólnoty korzysta z miejsc parkingowych w ten sposób, że pozostawia tam kilka aut, w tym auta służbowe, co uniemożliwia skorzystanie z miejsca parkingowego przez pozostałych członków wspólnoty. Wprowadzenie identyfikatorów miało na celu wyeliminowanie powyższych nieprawidłowości i zapewnienie zdecydowanej większości zainteresowanych członków wspólnoty miejsca parkingowego. Wskazała, iż powódka skarży sporną uchwałę, gdyż faktycznie zajmuje ponad jedno miejsce parkingowe. Podniosła, że uchylene spornej uchwały stanowiłoby ochronę pojedynczego interesu właściciela z jednoczesnym pokrzywdzeniem zdecydowanej większości pozostałych członków wspólnoty. Podała przy tym, że jednostkowy interes właściciela nie może dominować nad interesem wspólnoty i wolą ogółu, czy większości właścicieli. Wprowadzony system identyfikatorów jest, zdaniem pozwanej najbardziej racjonalnym i sprawiedliwym sposobem rozdziału miejsc parkingowych. Podała również, że obok terenu wspólnoty znajdują się ogólnodostępne miejsca parkingowe w dużej ilości i jeśli członek pozwanej wspólnoty posiada ponad jeden samochód, to może skorzystać właśnie z tych ogólnodostępnych miejsc. Na koniec podkreśliła, że powódka pracuje w miejscu oddalonym o około kilkaset metrów od swego miejsca zamieszkania. Zatem argument, iż posiadane przez nią samochody mają parkować na parkingu wewnętrznym pozwanej wspólnoty w kontekście tego, że inni właściciele, posiadający jeden samochód, którym muszą poruszać się do pracy, a mający problem ze znalezieniem choćby jednego miejsca parkingowego, nie może odnieść oczekiwanego przez powódkę skutku.

Sąd ustalił:

Pozwana wspólnota składa się lokali mieszkalnych położonych w trzech budynkach. W każdym z budynków zostało wydzielonych po kilkadziesiąt lokali mieszkalnych. W skład pozwanej wspólnoty wchodzi 169 wyodrębnionych lokali mieszkalnych. Powódka jest właścicielem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład pozwanej wspólnoty, położonego przy ul. (...) (**bezsportne**, nadto odpis księgi wieczystej (...), k. 36 - 93).

Działka, na której posadowione są budynki mieszkalne wchodzące w skład pozwanej wspólnoty jest przedmiotem współwłasności członków wspólnoty. Część terenu niezabudowanego została przeznaczona na miejsca parkingowe (**bezsportne**, nadto rysunki, mapy i zdjęcia, k. 94 -102).

Korzystanie z terenu położonego przy budynkach pozwanej wspólnoty jest od kilku lat przedmiotem rozwiązań, które mają zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców (...).

Dowód: pisma, mapy, regulaminy parkowania, k. 103 – 118, przesłuchanie pozwanej 00:57:26 protokół rozprawy z dnia 21 grudnia 2017r., k. 231 .

Na terenie wspólnoty znajduje się 157 miejsc parkingowych, łącznie z podziemnymi miejscami parkingowymi. Podejmowane są działania ukierunkowane na pozyskanie terenu sąsiadującego z działką wspólnoty celem urządzenia tam dodatkowych miejsc parkingowych. W pobliżu (...) znajdują się ogólnodostępne miejsca parkingowe.

Dowód: uchwała nr (...)wraz z listą głosowania, k. 131-135, zdjęcia, k. 202.

Na tle korzystania z tych miejsc powstawały i powstają nieporozumienia między członkami wspólnoty, głównie dotyczą tego, że są członkowie wspólnoty, którzy zajmują większą ilość miejsc parkingowych aniżeli jedno miejsce. Zdarzają się członkowie wspólnoty, którzy pozostawiają na parkingu kilka samochodów, przez co inni członkowie wspólnoty,

szczególnie ci przyjeżdżający do domu w godzinach wieczornych nie mają miejsca dla swego, jednego, samochodu. Zdarza się, że na parkingu tym stawiane są samochody nie tylko te prywatne członków wspólnoty, lecz również służbowe samochody. Zdarza się również, że miejsca parkingowe zajmowane są przez znajomych członków wspólnoty. Zdarzało się także, że miejsca parkingowe zajmowane były przez samochody nieosobowe, zajmujące kilka miejsc. Choć ten ostatni problem został wyeliminowany. Występują też sytuacje, że osoby, które nabyły prawo do korzystania z podziemnego miejsca garażowego nie korzystają z niego, a samochód, bądź samochody, pozostawiają na parkingu zewnętrznym. Występują też sytuacje, iż wobec problemów ze znalezieniem miejsca parkingowego, w szczególności w późnych porach, niektórzy właściciele zdecydowali się na odpłatne parkowanie swych pojazdów w innym, pobliskim do parkingu miejscu. Zdarza się, że wskutek braku miejsc niektórzy właściciele lokali parkują auta w miejscach niedozwolonych na parkingu wewnętrznym, co czasem skutkuje wzywaniem straży miejskiej i karaniem mandatem.

W dni powszednie do godziny 18.00 zazwyczaj nie ma problemu z uzyskaniem miejsca parkingowego. Problem nasila się w godzinach wieczornych oraz nocnych. Wówczas w zasadzie nie ma możliwości znalezienia wolnego miejsca parkingowego.

Dowód: zeznania świadka M. P. (1) 01:12:16 – 01:28:35 protokół rozprawy dnia 28 listopada 2017r., k. 204 – 207, zeznania świadka M. P. (2) 01:28:55 -01:45:35 protokół rozprawy dnia 28 listopada 2017r., k. 207 - 208, zeznania świadka A. F. 01:46:07 – 02:01:50 protokół rozprawy dnia 28 listopada 2017r., k. 208v – 209v, zeznania świadka M. S. 02:02:46 – 02:11:58 protokół rozprawy dnia 28 listopada 2017r., k. 209v – 210v, zeznania świadka K. M. 02:12:39 – 02:27:06 protokół rozprawy dnia 28 listopada 2017r., k. 210v – 211v, zeznania świadka J. K. 02:27:54 – 02:43:06 protokół rozprawy dnia 28 listopada 2017r., k. 211v – 212v, zeznania świadka K. S. 02:43:42 -02:59:43 protokół rozprawy dnia 28 listopada 2017r., k. 212v – 213v, zeznania świadka T. R. 03:00:13 – 03:11:10 protokół rozprawy dnia 28 listopada 2017r., k. 213v -214v.

W wyniku indywidualnego zbierania głosów w okresie od 16 marca 2017r. do 31 marca 2016r. oraz w dniach 17 kwietnia 2017r. – 21 kwietnia 2017r. pozwana wspólnota podjęła uchwałę nr (...), na mocy której m.in. członkowie wspólnoty zadecydowali o wprowadzeniu identyfikatorów dla samochodów osobowych. Ustalono, że identyfikator będzie przypisany do lokalu i każdy lokal (mieszkalny i użytkowy) otrzyma jeden identyfikator. Każdy identyfikator będzie miał swój numer seryjny i hologram. Ustalono także, iż osoby trzecie są uprawnione do wjazdu i parkowania na terenie wewnętrznym wspólnoty bez identyfikatora wyłącznie w dniach od poniedziałku do piątku w godz. 7:00 – 18:00. W pozostałych terminach wjazd i parkowanie w.w pojazdów jest zabronione. Ustalono też, iż zabrania się właścicielom lokali wpuszczać w dni robocze po godz. 18:00 oraz w soboty i niedziele przez cały dzień na parking posesji pojazdy nie posiadające identyfikatorów. Ustalono też, że za zgubiony identyfikator wydaje się duplikat, za który należy zapłacić kwotę 100 zł.

Dowód: uchwała nr (...)wraz z listą głosowania, k.137 – 141v.

Głosowanie nad uchwałą przeprowadzono w dniach 16 marca – 31 marca 2017r. Po dniu 31 marca 2017r. pracownik administratora uznała, że głosowanie jest zakończone i przesłała do członków wspólnoty pismo datowane na 10 kwietnia 2017r., z informacją, że uchwała w przedmiocie identyfikatorów nie została podjęta. Członkowie zarządu, gdy uzyskali wiedzę o wysłanym piśmie, mieli pretensje do administratora, albowiem w ich ocenie głosowanie należało kontynuować. Odkryli oni bowiem, że osoby, które były na zebraniu rocznym wspólnoty w marcu 2017r. nie oddały głosu nad sporną uchwałą. Doszli do przekonania, że osoby te działały w przeświadczeniu, że głos swój oddały na zebraniu rocznym, co nie miało miejsca. Wskutek powyższego członkowie zarządu udali się do mieszkań i dozbierali głosy nad uchwałą w okresie od 17 kwietnia 2017r. do 21 kwietnia 2017r.

Ostatecznie, pismem z dnia 25 kwietnia 2017r. poinformowano członków wspólnoty, iż uchwała za wprowadzeniem identyfikatorów została podjęta. Za głosowało o, (...) głosów liczonych udziałami, przeciw: o, (...) głosów liczonych udziałami, zaś wstrzymano się: o, (...) liczonych udziałami.

Dowód: pismo administratora z dnia 10 kwietnia 2017r., k. 7 – 9, pismo administratora z dnia 25 kwietnia 2017r., k. 10, przesłuchanie powódki 00:23¹⁹, 00: 24:17 protokół rozprawy z dnia 21 grudnia 2017r., k. 229, przesłuchanie

pozwanej 00:50:55, 00:56:07 01:10:59 – 01:14:34, 01:30:46 protokół rozprawy z dnia 21 grudnia 2017r., k. 231 - 231v, k. 232v

Powódka prowadzi działalność gospodarczą w miejscu oddalonym o około 900 metrów od (...). Powódka jest właścicielem sześciu samochodów. Na parkingu wspólnoty parkuje jednym samochodem, jej partner – drugim samochodem, nadto stale tam stoi trzeci samochód powódki, który używa w weekendy. ;pozostałe trzy samochody parkuje przed firmą.

Dowód: wypis z (...), k. 119, zdjęcia, k. 120 – 121, 123 – 129, przesłuchanie powódki 00:19:37 protokół rozprawy z dnia 21 grudnia 2017r., k. 229

Sąd zważył:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Między stronami bezsporne jest, iż na terenie pozwanej wspólnoty istnieje problem ze swobodnym korzystaniem z miejsc parkingowych, w szczególności w dni powszednie po godz. 18.00. Poza sporem jest również, iż brakuje około 15 miejsca parkingowych w stosunku do liczby wyodrębnionych lokali mieszkalnych. Zaskarżona uchwała miała stanowić sposób na rozwiązanie tego problemu. Jednak między stronami powstał spór na tle przyjętego w zaskarżonej uchwale rozwiązania powyższego problemu. Powódka podniosła bowiem, że uchwała ta narusza jej interes, gdyż utrudni jej codzienne funkcjonowanie. Nadto zarzuciła, że narusza ona przepisy dotyczące współwłasności, gdyż ogranicza sposób korzystania z rzeczy wspólnej przez współwłaścicieli. Nadto podniosła, iż uchwała została podjęta z uchybieniami formalnymi polegającymi na dwukrotnym głosowaniu nad uchwałą oraz zbieraniem głosów wśród tych członków wspólnoty, którzy uchwałę tę jawnie popierali.

Przechodząc do oceny prawnej zgłoszonego żądania wskazać należy, iż zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t. jedn. Dz. U z 2015r., poz. 1982 ze zm.) 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 zarządu nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Ciężar udowodnienia omówionych powyżej przesłanek uchylenia podjętej przez Wspólnotę uchwały spoczywa na powodzie (art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c.).

Odnosząc się do zarzutów formalnych podnoszonych przez powódkę, to wskazać należy, iż powódka nie wykazała, by członkowie zarządu pomijali określonych członków wspólnoty podczas głosowania. Głosowanie odbywało się w sposób zorganizowany, każdy miał dostęp do głosowania, a twierdzenia powódki o wybieraniu osób do głosowania należy dowolnie.

Odnosząc się do zarzutu głosowania w częściach nad sporna uchwałą, to wskazać należy, iż powódka poprzez zeznania świadków, a także poprzez swe logiczne i zborne przesłuchanie wykazała, że uchwała była głosowana w dwóch okresach, tj. do dnia 16 marca 2017r. do dnia 31 marca 2017r. oraz w dniach od 16 kwietnia 2017r. do 21 kwietnia 2017r. oraz, że pomiędzy tymi głosowaniami członkowie wspólnoty otrzymali informację, iż uchwała w przedmiocie identyfikatorów nie została przyjęta (vide pismo z dnia 10 kwietnia 2017r.).

Pozwana wspólnota broniła się przed stawianym zarzutem w ten sposób, że to administrator, bez wiedzy i zgody członków zarządu, wystosował do właścicieli lokalu informacje o nieprzyjęciu uchwały, pomimo, że członkowie zarządu nie uznali głosowania za zakończony.

Należy w tym miejscu wskazać, że z art.23 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U.2000, nr 80, poz.903) wynika wprost, iż 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. Ze względu na różnoraki charakter uchwał, a także kierując się praktyczną potrzebą uzyskania stanowiska 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. Głosowanie obiegami jest dostosowane do funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych, w których odformalizowane są reguły funkcjonowania w porównaniu z korporacyjnymi podmiotami takimi jak np. spółki prawa handlowego.

Mając na uwadze powyższe, sąd uznał, że przerwa w głosowaniu nie była uchybieniem znaczącym w tej sprawie. Z przesłuchania pozwanej wynika, że członkowie zarządu dostrzegli, iż w głosowaniu w istocie nie uczestniczyły osoby obecne na zebraniu rocznym, na którym dyskutowano o potrzebie wprowadzenia identyfikatorów, co wynika z ich przeświadczenia, że wypowiedzieli się oni już („oddali głos”) w tej sprawie. Zasadne było zatem umożliwienie oddania głosu tym osobom, co nastąpiło właśnie w tym dodatkowym terminie głosowania. Dodatkowo sąd dał wiarę przesłuchaniu pozwanej, że pracownik administratora, świeżo przyjęty do pracy, bez doświadczenia, przygotował informacje o nieprzyjęciu spornej uchwały, nie konsultując tego zachowania z członkami zarządu. A w konsekwencji powyższego, sąd uznał, że głosowanie nad sporną uchwałą, pomimo, że z przerwą, to zostało skutecznie przeprowadzone, a zaskarżona uchwała otrzymała większość głosów „za” jej podjęciem.

Przechodząc do zarzutów merytorycznych podnoszonych przez powódkę, w tym w pierwszej kolejności zarzuty, iż sporna uchwała narusza interes powódki, stwierdzić należy, że naruszenie interesu właściciela lokalu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współzycia społecznego. Nie może być przyczyną uchylenia uchwały okoliczność, że jeden z członków wspólnoty ponosi większe koszty niż dotychczas, trzeba jeszcze wykazać, że ponoszone do tej pory koszty były wystarczające dla celów utrzymania wspólnej nieruchomości, zaś koszty wynikające ze skarżonej uchwały są wygórowane w stosunku do potrzeb wspólnoty.

W zbiorowości, jaką jest wspólnota mieszkaniowa tworzona przez ogół właścicieli lokali, zawsze może się pojawić konflikt interesów zbiorowości i interesów grupy lub pojedynczych właścicieli. Interes poszczególnych właścicieli lokali musi niejednokrotnie ustąpić interesowi ogólnemu (por. E. Gniewek, System Prawa Prywatnego, tom 4, Prawo rzeczowe, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2007r., str. 312-314). W tym kontekście należy zatem badać kwestię naruszenia (w inny sposób) interesów właściciela.

W ocenie sądu, powódka nie przestawiła takiego interesu, który spowodowałby konieczności uchylenia spornej uchwały. Z materiału dowowego w postaci zeznań świadków, M. P. (1), M. P. (2), A. F., M. S., K. M., J. K., K. S. i T. R. wynika zgodnie, że istnieje problem związany z korzystaniem z miejsc parkingowych na terenie pozwanej wspólnoty, przy czym część świadków przedstawiła problem bezrefleksyjnie i subiektywnie na zasadzie „mi się należy dowolna liczba miejsc”, a część świadków, szczególnie tych wracających w późnych godzinach do domu podała, że istniejąca sytuacja jest niesprawiedliwa gdyż z uwagi na korzystanie bez ograniczeń przez niektórych członków wspólnoty w miejsc parkingowych, oni nie mogą postawić swego, jednego, samochodu na miejscu parkingowym. I właśnie ta okoliczność zadecydowała o tym, że sąd nie uznał, by sporna uchwała naruszała interes powódki w takim zakresie, by konieczne było jej uchylenie.

Powódka korzysta z trzech miejsc parkingowych (!). Tymczasem rozwiązanie przyjęte w spornej uchwale służyć ma zapewnieniu miejsc parkingowych jak największej licznie właścicieli lokali. Właśnie w tym celu ma być wydany jeden identyfikator na jedno mieszkanie. Takie rozwiązanie ma zapobiec temu, że jeden właściciel lokalu zajmuje więcej niż jedno miejsca parkingowe. Jeśli rozwiązanie przyjęte w zaskarżonej uchwale nie przyniesie rozwiązania (brakuje

bowiem 15 miejsc parkingowych w stosunku do liczny lokali), to wówczas zasadne będzie podjęcie na nowo temat poszukiwania przez członków wspólnoty rozwiązania zaistniałego problemu.

Podczas przesłuchania powódka podała również, że zaskarżona uchwała będzie przeszkadzała jej oraz partnerowi powódki w prowadzeniu życia codziennego, utrudni jej logistykę, albowiem będzie musiała wymieniać się z partnerem identyfikatorem. Nie jest to, zdaniem sądu, argument, za pozostawieniem aktualnej sytuacji, która jest krzywdząca dla tych właścicieli lokali, którzy wracają w późnych godzinach do swego miejsc zamieszkania.

Na koniec wskazać należy, że zaskarżona uchwała nie narusza art. 206 k.c., albowiem współwłaściciele mogą decydować o sposobie korzystania z rzeczy wspólnej. Zaskarżona uchwała jest właśnie przejawem podjęcia decyzji przez współwłaścicieli co do sposobu korzystania z rzeczy wspólnej.

Mając na uwadze powyższe, sąd na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali, stosowanej a contrario, oddalił powództwo.

Na koniec wskazać należy, że sąd dał wiarę dokumentom przedstawionym przez obie strony, albowiem ich autentyczność nie była kwestionowana. Sąd dał również wiarę zeznaniom świadków obu stron, gdyż ich treść była logiczna i wzajemna, choć dotknięta subiektywną oceną istniejącej sytuacji. Sąd uznał też za wiarygodne przesłuchanie obu stron z uwagi na fakt, iż były to dowody konsekwentne i logiczne.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 par 1 i par 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. w zw. z par 8 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. (Dz. U. 2018. 265 tj.), mając na uwadze, że pozwana wspólnota wygrała spór w całości. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie fachowego pełnomocnika w kwocie 180 zł. (winno być 360 zł.) oraz opłata od udzielonego pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Na oryginale właściwy podpis