

WYROK

1 W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 października 2017 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR del. Jarosław Łukowski

Protokolant: staż. Natalia Warczak

po rozpoznaniu w dniu 19 października 2017 roku w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki

komandytowej z siedzibą w G.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy Alei (...) w G.

o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej

1. uchyła uchwałę pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy Alei (...) w G. z dnia 23 marca 2017 roku o numerze (...)

w części upoważniającej Zarząd Wspólnoty do podjęcia czynności zmierzających do usunięcia krzyża aptecznego zainstalowanego na elewacji zewnętrznej nieruchomości przy Alei (...) przy lokalu numer (...);

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

3. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 377 zł (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powódka (...) sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w G. wniosła o uchylenie w całości uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy Alei (...) w G. nr (...) z dnia 23 marca 2017 r. w sprawie upoważnienia Zarządu Wspólnoty do podjęcia czynności zmierzających do usunięcia krzyża aptecznego oraz nr (...) w sprawie upoważnienia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do zlecenia na koszt Wspólnoty usługi usunięcia przedmiotów z hali garażowej i egzekwowania kosztów od właścicieli danego miejsca postojowego. Powód wniósł również o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Wyjaśniła, że jest właścicielem dwóch lokali użytkowych nr (...) znajdujących się w budynku przy Al. (...) w G.. Jeden z tych lokali powódka wynajęła wspólnikom spółki cywilnej prowadzącym aptekę, którzy na elewacji budynku wywiesili krzyż apteczny. W dniu 22 marca 2017 r., a więc na dzień przed zebraniem ogółu właścicieli lokali, znak został jednak usunięty na żądanie (...) sp. z o.o. w G., lecz mimo tego właściciele lokali podjęli kwestionowaną uchwałę nr (...), w której upoważnili zarząd do podjęcia czynności zmierzających do usunięcia krzyża, przywrócenia elewacji budynku do stanu poprzedniego oraz wyegzekwowania zwrotu kosztów z tym związanych od sprawcy i/lub właściciela lokalu i opłaty określonej w Statucie, tj. kary umownej w wysokości 10.000 euro, a także wystąpienia na drogę sądową. Zdaniem powódki uchwała narusza jej interes oraz jest sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządu

nieruchomością wspólną. Skoro bowiem krzyż został usunięty to zarówno w chwili podjęcia uchwały, jak i obecnie, nie istnieje żadne naruszenie uzasadniające podjęcie uchwały. Ponadto, to nie powódka zamontowała ten znak, dlatego niedopuszczalne jest obciążenie jej karą w wygórowanej wysokości. Wskazała również, że osoby prowadzące aptekę nie znały treści statutu Wspólnoty, który został jednostronnie ustalony przez dewelopera w umowie zawartej z właścicielem pierwszego wyodrębnionego lokalu. Właściciele zawierający akty notarialne w późniejszym terminie nie zostali natomiast zawiadomieni o treści tego statutu ani nie otrzymali jego odpisów, zaś powódce został on dostarczony w dniu 6 września 2016 r.

Odnośnie drugiej uchwały nr (...) dotyczącej zlecenia zarządowi na koszt Wspólnoty usunięcia przedmiotów z hali garażowej i egzekwowania kosztów od właścicieli danego miejsca postojowego powódka wskazała, że dysponuje dwoma miejscami postojowymi w hali garażowej, które wynajmuje osobom trzecim. Zgodnie z umową sprzedaży powódka na zasadach podziału quad-usum jest uprawniona do wyłącznego korzystania z tych miejsc postojowych, co oznacza, że zarówno ona, jak i najemcy tych miejsc mogą tymczasowo przechowywać tam swoje ruchomości. Zaskarżona uchwała jest zatem sprzeczna z postanowieniami umowy właścicieli, a wszelkie zmiany w tym zakresie powinny mieć formę aktu notarialnego i zostać wpisane do księgi wieczystej. Ponadto, zaskarżona uchwała nie precyzuje szczegółów dotyczących przechowania ruchomości w hali garażowej, co rodzi obawy nadużyć ze strony zarządu. Zdaniem powódki uchwała narusza również zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, ponieważ przewiduje, że wspólnota usuwając ruchomości z hali garażowej będzie musiała wyłożyć środki finansowe na pokrycie kosztów, których może nie udać się wyegzekwować od właścicieli, zaś w przypadku usunięcia rzeczy osoby trzeciej może ona narazić się na szereg roszczeń. Powódka podniosła też, że uchwała wspólnoty narusza jej interes prawny, ponieważ obciąża ją odpowiedzialnością za skutki zachowania osób trzecich.

(pozew, k. 2-11; pismo procesowe z dnia 23 czerwca 2017 r., k. 189-192)

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy Alei (...) w G. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa według norm przepisanych.

Jej zdaniem powódka ponosi odpowiedzialność za zachowanie najemców naruszające zasady korzystania z nieruchomości wspólnej, ponieważ ich posiadanie ma charakter zależny, a ze Wspólnotą Mieszkaniową nie łączy ich żaden stosunek. Zaprzeczyła, aby powódka nie знаła treści Statutu, gdyż deweloper przekazał go każdemu nabywcy, a powódka w umowie sprzedaży potwierdziła, że zapoznała się z jego treścią. Pozwana przyznała natomiast, że krzyż apteczny został zdjęty przed zebraniem właścicieli, ale według niej nie stanowiło to przeszkody w podjęciu uchwały, skoro istniało prawdopodobieństwo jego ponownego montażu, tym bardziej, że pozwana przez kilka miesięcy zwlekała z jego usunięciem. Ponadto, na elewacji budynku pozostała podstawa znaku oraz ślady jego montażu, co uzasadniało przegłosowanie uchwały w sprawie obciążenia powódki kosztami naprawy elewacji i karą za naruszenie statutu. Odnośnie drugiej uchwały pozwana podniosła, że znajduje ona uzasadnienie w przyjętym przez członków Regulaminie Porządku, zgodnie z którym hala garażowa jest przeznaczona do parkowania pojazdów oraz do przechowywania rzeczy w pomieszczeniach do tego przeznaczonych. Ponadto, przeznaczeniem hali garażowej jest właśnie parkowanie pojazdów na miejscach parkingowych, a nie przechowywanie na nich rzeczy różnego rodzaju, co potwierdzają przepisy prawa budowlanego. Powód ma zatem wyłączne uprawnienie do posiadania i władania miejscem postojowym, które musi być zgodne z jego naturą. Pozwana zakwestionowała również, aby uchwały były sprzeczne z zasadami zarządu nieruchomością wspólną podnosząc, że ma prawo podejmować czynności wymuszające od członków zachowania zgodne z zasadami korzystania z nieruchomości wspólnej, a więc także poprzez wszczynanie postępowania sądowych i ponoszenia związanych z tym kosztów.

(odpowiedź na pozew, k. 146-158; pismo procesowe z dnia 17 lipca 2017 r., k. 228-229)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka (...) sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w G. jest właścicielem dwóch lokali użytkowych o nr (...) i (...) położonych w budynku biurowo-usługowym położonym przy Alei (...) w G. nr (...) i (...). Do tych lokali przynależy komórka lokatorska oraz dwa miejsca postojowe o nr (...) i (...).

(okoliczność bezsporna oraz wydruki z księgi wieczystej nr (...), k. 52-87 oraz umowa ustanowienia odrębnej własności lokali i umowa sprzedaży z dnia 12 stycznia 2016 r., Rep. A nr. (...), k. 193-214)

Właściciele lokali znajdujących się w budynku przy Alei (...) w G. (...) i (...) w G. tworzą pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową przy Alei (...) w G. (dalej jako: „Wspólnota Mieszkaniowa”).

(okoliczność bezsporna oraz wydruk z rejestru REGON, k. 19)

W pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej funkcjonuje Statut, który został określony w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży zawartej w dniu 22 grudnia 2015 r. przez dewelopera (...) S.A. sp. k. z siedzibą w G. z pierwszym nabywcą lokalu. Statut Wspólnoty Mieszkaniowej wprowadza m.in. zakaz umieszczania jakichkolwiek przedmiotów na elewacji budynku poza wskazanymi w nim wyjątkami. Postanowiono też, że zgoda Wspólnoty Mieszkaniowej na umieszczenie na elewacji innych elementów wymaga uchwały zebrania właścicieli lokali podjętej większością 2/3 głosów, przy obecności właścicieli reprezentujących co najmniej 50 % głosów. Statut przewiduje, że w przypadku naruszenia tych postanowień sprawca będzie zobowiązany do niezwłocznego usunięcia nielegalnie zamontowanego elementu lub dokonania trwałej adaptacji lub zabudowy części wspólnych, naprawy szkód w substancji budynku wyrządzonych w trakcie montażu i demontażu oraz do zapłaty kary stanowiącej równowartość 10.000 euro. W Statucie postanowiono też, że w przypadku zaniechania usunięcia zamontowanych elementów zarząd jest zobowiązany do wykonania czynności demontażu poprzez zlecenie wykonania zastępczego na koszt sprawcy naruszenia.

Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej mogli zapoznać się ze Statutem w siedzibie dewelopera (...) S.A. sp. k., który na ich żądanie wysyłał jego egzemplarz pocztą, faksem lub drogą elektroniczną. Statut był również wysyłany właścicielom lokali przez administratora budynku - (...) sp. z o.o. z siedzibą w G.

(dowód: umowa z dnia 22 grudnia 2015 r., Rep. A nr (...), k. 88-119

i zeznania świadka M. L., płyta CD, k. 224)

W pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej obowiązuje również Regulamin Porządku, który był wręczany nabywcom podczas odbioru lokali. Regulamin ten m.in. przewidywał, że właściciele lokali ponoszą odpowiedzialność za zachowanie osób upoważnionych do stałego przebywania w lokalu, użytkowania lub korzystania na warunkach określonych w umowie pomiędzy właścicielem lokalu i osobą upoważnioną (uprawnionych użytkowników) oraz za przestrzeganie przez te osoby Regulaminu Porządku. Zgodnie z Regulaminem Porządku właściciele, którzy wynajmują swoje lokale, są także zobowiązani do przekazywania uprawnionym użytkownikom zasad korzystania z nieruchomości wspólnej.

Regulamin Porządku w rozdziale (...) określał również Regulamin korzystania z hali garażowej, który m.in. stanowił, że hala ta jest w szczególności przeznaczona do parkowania samochodów osobowych, pojazdów jednośladowych w wyznaczonych miejscach przez uprawnionych członków Wspólnoty, ewentualnie przez osoby przez nich upoważnione, oraz do przechowywania rzeczy w pomieszczeniach do tego przeznaczonych.

(dowód: Regulamin Porządku, k. 166-170; zeznania świadka M. L., płyta CD, k. 224)

W umowie ustanowienia odrębnej własności lokali i umowie sprzedaży zawartej przez powódkę (...) sp. z o.o. sp. k. z (...) S.A. sp. k. powódka oświadczyła, że przyjmuje do wiadomości, że w umowie sprzedaży z dnia 22 grudnia 2015 r. określono m.in. sposób korzystania z nieruchomości wspólnej w zakresie sposobu korzystania m.in. z hali garażowej i elewacji budynku i sposób zarządu nieruchomością wspólną oraz zatwierdzono m.in. Regulamin Porządku. Zgodnie

z umową powódka zobowiązała się do korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób nieutrudniający korzystanie przez innych właścicieli oraz wykonywać swoje prawa i obowiązki według zasad określonych w ustanowionym sposobie zarządu nieruchomością wspólną oraz w regulaminach, o których była mowa w tej umowie.

(dowód: umowa ustanowienia odrębnej własności lokali i umowa sprzedaży z dnia 12 stycznia 2016 r., Rep. A nr. (...), k. 193-214)

W dniu 3 marca 2016 r. powódka (...) sp. z o.o. sp. k. wynajęła należący do niej lokal nr (...) wspólnikom spółki cywilnej (...) - M. P. i T. J., którzy bez zgody powódki i pozwanej zamontowali na elewacji budynku krzyż apteczny.

(okoliczność bezsporna oraz dowody: umowa najmu, k. 20-29; protokół z dnia 23 marca 2017 r., k. 46-51; fotografie, k. 120-121; zeznania świadka A. S. i M. L., płyta CD, k. 224)

Pismami z dnia 4 sierpnia i 6 września 2016 r. administrator nieruchomości przy Alei (...) w G. wezwała powódkę (...) sp. z o.o. sp. k. do demontażu znaku z elewacji budynku oraz jej przywrócenie do stanu poprzedniego w ciągu 7 dni pod rygorem obciążenia karą finansową. Administrator wskazał powódce, że zgodnie ze Statutem Wspólnoty Mieszkaniowej umieszczenie oznaczeń na elewacji budynku wymaga zgody Wspólnoty Mieszkaniowej.

(dowód: pisma (...) sp. z o.o. z dnia 4 sierpnia i 6 września 2016 r. oraz pisma powódki z dnia 9 sierpnia 2016 r. i 19 września 2016 r. wraz z potwierdzeniami nadania i odbioru korespondencji, k. 35-43)

Z uwagi na nieusunięcie krzyża aptecznego z elewacji budynku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w dniu 20 grudnia 2016 r. powołując się na § (...) pkt (...) Statutu obciążyła powódkę (...) sp. z o.o. sp. k. karą w kwocie 10.000 euro oraz wystawiła notę obciążeniową nr (...).

W odpowiedzi powódka odesłała pozwanej notę obciążeniową uznając ją za bezzasadną.

(dowód: nota obciążeniowa nr (...) z dnia 20 grudnia 2016 r. i pismo powódki z dnia 10 stycznia 2017 r. z potwierdzeniem nadania, k. 43-45)

W dniu 22 marca 2017 r., na dzień przed terminem zebrania właścicieli, M. P. i T. J. usunęli krzyż apteczny z elewacji budynku.

(dowód: protokół z dnia 23 marca 2017 r., k. 46-51; fotografie, k. 120-121; zeznania świadka A. S. i M. L., płyta CD, k. 224)

Przysługujące powódce (...) sp. z o.o. sp. k. miejsca postojowe oraz komórka lokatorska w dniu 1 października 2016 r. zostały przez nią wynajęte spółce (...) sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w G., która składowała tam ruchomości m.in. materace i drzwi.

(okoliczność bezsporna oraz umowa najmu, k. 30-34; zeznania świadka M. L., płyta CD, k. 224)

W dniu 23 marca 2017 r. na zebraniu właścicieli lokali zostały podjęte m.in. uchwały nr (...) i (...).

Zgodnie z treścią uchwały nr (...) właściciele lokali upoważnili zarząd Wspólnoty do podjęcia czynności zmierzających do: usunięcia krzyża aptecznego zainstalowanego na elewacji przy lokalu nr (...), przywrócenia elewacji do stanu pierwotnego, wyegzekwowania zwrotu kosztów z tym związanych od sprawcy i/lub właściciela lokalu nr (...) oraz opłaty, o której mowa w § (...) pkt (...) Statutu Wspólnoty, a także do wystąpienia na drogę sądową. Przed podjęciem tej uchwały administrator budynku poinformował właścicieli lokali, że w dniu 22 marca 2017 r. krzyż apteczny został usunięty.

W uchwale nr (...) właściciele lokali wprowadzili bezwzględny zakaz przechowywania jakichkolwiek przedmiotów na terenie hali garażowej poza pojazdami oraz upoważnili zarząd Wspólnoty do każdorazowego zlecenia usług usuwania i magazynowania rzeczy przechowywanych w hali w innym przeznaczonym do tego miejscu, w tym do

pokrywania kosztów z tym związanych ze środków Wspólnoty oraz do egzekwowania tych kosztów od właściciela lokalu uprawnionego do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego, po uprzednim pisemnym jego wezwaniu do usunięcia przedmiotów we własnym zakresie w ciągu 14 dni od dokonania powiadomienia. W uchwale wskazano też, że koszty wynikłe z działań zarządu jest obowiązany pokrywać właściciel lokalu, do którego jest przypisane dane miejsce postojowe, także w przypadku korzystania z tych miejsc przez osoby trzecie, choćby właściciel nie ponosił odpowiedzialności za te osoby.

(okoliczność bezsporna oraz dowód: protokół z dnia 23 marca 2017 r., k. 46-51)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny był bezsporny w zakresie przynależności powódki do pozwanej wspólnoty mieszkaniowej w związku z dysponowaniem przez nią prawem własności dwóch lokali usługowych wraz z miejscami postojowymi i komórką lokatorską, montażu i późniejszego demontażu krzyża aptecznego na elewacji budynku przy lokalu nr (...) przez najemców lokali powódki, składowania ruchomości w hali garażowej przez najemcę miejsca postojowego powódki, relacji między stronami przed wytoczeniem powództwa oraz podjęcia przez pozwaną kwestionowanych uchwał nr (...) i (...) o treści wskazanej w pozwie. Okoliczności te znalazły potwierdzenie w dowodach z dokumentów oraz z zeznań świadków.

Sąd w szczególności wziął pod uwagę wydruki z ksiąg wieczystych prowadzonych dla lokali powódki, umowę ustanowienia odrębnej własności i umowę sprzedaży tych lokali, umowy najmu zawarte przez powódkę z osobami trzecimi, Statut Wspólnoty Mieszkaniowej i obowiązujący u niej Regulamin Porządku, protokół zebrania właścicieli lokali z dnia 23 marca 2017 r., w tym treść spornych uchwał, fotografie przedstawiające elewację budynku, korespondencję przedprocesową stron oraz notę obciążeniową wystawioną powódce przez pozwaną. Strony nie kwestionowały autentyczności i rzetelności tych dokumentów oraz powoływały się na nie wywodząc z nich korzystne dla siebie skutki prawne, a Sąd także nie znalazł podstaw, aby te dowody uznać za niewiarygodne.

Należało również dać wiarę zeznaniom świadków – A. S. i M. L., które jako: prokurent komplementariusza powódki (A. S.) oraz była członek zarządu pozwanej (M. L.) posiadały wiedzę przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy oraz potwierdziły okoliczności istotne w sprawie, zaś ich zeznania były spójne, wzajemnie się uzupełniały oraz korespondowały z treścią dokumentów.

Sąd pominął natomiast dowód z zeznań przedstawiciela powódki – A. G. pełniącej funkcję prezesa zarządu (...) sp. z o.o. sp.k., która nie stawiała się rozprawę, mimo prawidłowego wezwania do osobistego stawiennictwa pod rygorem pominięcia jej zeznań (k. 225-226 i 246)

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w niewielkiej części.

W niniejszej sprawie powódka domagała się uchylenia dwóch uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 23 marca 2017 r. w sprawie upoważnienie Zarządu Wspólnoty do: podjęcia czynności zmierzających do usunięcia krzyża aptecznego (nr (...)) oraz zlecenia na koszt Wspólnoty usługi usunięcia przedmiotów z hali garażowej i egzekwowania kosztów od właścicieli danego miejsca postojowego (nr (...)).

Podstawę prawną tych roszczeń stanowił przepis art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, zgodnie z którym 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. Tego typu powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 1a powołanej ustawy).

Sporne uchwały zostały zaskarżona przez powódkę z zachowaniem terminu przewidzianego w art. 25 ust. 1a powołanej ustawy. Uchwały nr (...) i nr (...) zostały bowiem podjęte na zebraniu właścicieli w dniu 23 marca 2017 r., zaś pozew o ich uchylenie powódka wniosła w dniu 28 kwietnia 2017 r. (k. 122), a więc przed upływem 6-tygodniowego terminu.

Zaskarżanie do sądu uchwały właścicieli lokali na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali jest skuteczne, jeśli zostanie spełniona któraś z określonych w tym przepisie przesłanek, tj. uchwała nie będzie zgodna z prawem, nie będzie zgodna z umową właścicieli lokali, będzie naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób niż przez naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną będzie naruszała interesy właściciela lokalu, który składa skargę

W pierwszej kolejności Sąd poddał analizie uchwałę nr (...), która zdaniem powódki narusza jej interes, gdyż nakłada na nią odpowiedzialności za nieprawidłowe zachowanie osób trzecich, tj. najemców korzystających z jej lokalu. W tym kontekście powódka w szczególności kwestionowała możliwość obciążenia ją kosztami naprawy elewacji i karą w kwocie 10.000 euro za montaż przez najemców jej lokalu krzyża aptecznego na elewacji nieruchomości wspólnej. Należy jednak zauważyć, że § (...) pkt (...) Statutu Wspólnoty Mieszkaniowej przewiduje, że właściciel lokalu jest obowiązany naprawić szkodę jaką wyrządził w nieruchomości wspólnej osobiście lub przez osoby, za które ponosi odpowiedzialność, co zgodnie z § (...) pkt (...) Statutu dotyczy w szczególności naruszenia zakazu umieszczania jakichkolwiek przedmiotów na elewacji budynku bez zgody Wspólnoty Mieszkaniowej. W Statucie przyjęto też, że w przypadku naruszenia tych postanowień sprawca będzie zobowiązany do niezwłocznego usunięcia zamontowanego elementu, naprawy szkód w substancji budynku oraz zapłaty kary w kwocie stanowiącej równowartość 10.000 euro. Ponadto, również w Regulaminie Porządku w Rozdziale (...). „(...)” właściciele lokali potwierdzili, że właściciele lokali ponoszą odpowiedzialność za zachowanie uprawnionych użytkowników (a więc także najemców) oraz za przestrzeganie przez nich Regulaminu Porządku, który powinien być przekazany użytkownikom przez właścicieli. Z tych postanowień jednoznacznie wynika, że członkowie wspólnoty zgodnie przyjęli swoją odpowiedzialność za nieprawidłowe zachowanie osób trzecich uprawnionych do korzystania z ich lokali. W doktrynie także przyjmuje się, że właściciel lokalu może ponosić negatywne konsekwencje za zachowanie osób trzecich – m.in. domowników, najemców i dzierżawców jego lokalu, np. poprzez zastosowanie instytucji przymusowej sprzedaży lokalu w przypadku gdy to działanie osób trzecich a nie samego właściciela spełnia przesłanki z art. 16 ustawy o własności lokali (tak np. E. Bończyk-Kucharczyk, Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa, WK 2016 r., LEX oraz A. Doliwa, Prawo mieszkaniowe. Komentarz, Legalis). Analogicznie można więc przyjąć, że właściciele lokali mogli uzgodnić, że będą oni ponosili odpowiedzialność za zachowanie osób, które na mocy odpowiedniej umowy (np. najmu) mają prawo korzystać z ich lokali. Zdaniem Sądu należy w tym zakresie uwzględnić również specyfikę budynku przy Alei (...) w G., który ma charakter niemieszkalny i usługowy, dlatego naturalnym jest, że w takim budynku lokale bardzo często są przedmiotem najmu, a osoby uprawnione do korzystania z nich często się zmieniają (zresztą powódka sama wynajmuje swoje lokale). W takiej sytuacji racjonalne jest postanowienie przez Wspólnotę Mieszkaniową, że właściciele lokali są obowiązani poinformować najemców i dzierżawców o zasadach korzystania z nieruchomości wspólnej ponoszą odpowiedzialność za ich nieprawidłowe zachowanie (co oczywiście nie wyklucza, że późniejszej odpowiedzialności najemcy przed właścicielem lokalu).

Należy także dodać, że ww. zapisy Statutu i Regulaminu Porządku nie były kwestionowane przez strony. Dla rozstrzygnięcia sprawy nie ma większego znaczenia twierdzenie powódki, że nie znała ona wcześniej treści tych dokumentów. Należy stwierdzić, że Statut pozwanej i Regulamin Porządku istotnie nie były częścią umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i umowy sprzedaży zawartej przez powódkę z deweloperem, to jednak w tej umowie kilkakrotnie była mowa o tym, że Statut oraz zasady korzystania z nieruchomości wspólnej (w tym w zakresie elewacji i hali garażowej) zostały określone w umowie z dnia 22 grudnia 2015 r., Rep. A nr (...) zawartej z nabywcą pierwszego lokalu, co powódka przyjęła do wiadomości zobowiązując się do przestrzegania Statutu i innych regulaminów, w tym Regulaminu Porządku. Ponadto, M. L. zeznała, że Regulamin Porządku był wręczany nabywcom podczas odbioru lokali, zaś Statut był im wysyłany przez administratora budynku (co potwierdza treść pisma administratora z dnia 6 września 2016 r., w którym także mowa o tym, że Statut został przesłany powódce przy piśmie z dnia 11 marca 2016 r. – k. 40). M. L. też wskazała, że członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej mogli zapoznać

się ze Statutem w siedzibie dewelopera albo zwrócić się do niego z prośbą o jego przesłanie, co było realizowane. W świetle tego Sąd uznał, że powódka nie może powoływać się na nieznaną zasad zarządu nieruchomością wspólną obowiązujących w pozwanej wspólnocie. Nawet bowiem jeśli rzeczywiście z jakiejś przyczyny Statut pozwanej czy Regulamin Porządku nie zostały jej wręczone przez dewelopera bądź administratora to jednak przy zachowaniu należytej staranności miała ona inne możliwości zapoznania się z tymi dokumentami.

Sąd nie podzielił też zarzutu powódki, że uchwała nr (...) jest sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządu, ponieważ upoważnia zarząd do wytoczenia przeciwko niej powództwa, które – jako bezzasadne – będzie skutkowało obciążeniem Wspólnoty Mieszkaniowej kosztami sądowymi i procesu. Analizując przesłankę uchylenia uchwały w postaci naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną Sąd powinien mieć na uwadze przede wszystkim cel wspólnoty mieszkaniowej, tj. utrzymanie nieruchomości w stanie co najmniej nie pogorszonym i sprawne nią zarządzanie, a także celowość, rzetelność i gospodarność uchwały. Nie ulega wątpliwości, że prawidłowy zarząd nieruchomością wspólną obejmuje wymuszanie na właścicielach lokali przestrzeganie przyjętych reguł oraz podejmowanie odpowiednich kroków prawnych, w tym poprzez wytaczanie powództw przeciwko członkom, których zachowanie jest nieprawidłowe (np. w przypadku zalegania z opłatami, nieprzestrzeganiu zasad korzystania z nieruchomości wspólnej czy naruszeniu porządku domowego). Oznacza to, że podjęcie przez pozwaną uchwały upoważniającej jej zarząd do wyegzekwowania od powódki kosztów przywrócenia elewacji budynku do stanu poprzedniego oraz kary za naruszenie Statutu nie jest niecelowe, nierzetelne lub niegospodarne, lecz znajduje swoje oparcie w przepisach prawa oraz treści Statutu i Regulaminu Porządkowego. Ponadto, trafnie wskazuje pozwana, że należność, której mogłaby dochodzić od powódki przekracza wysokość ewentualnych kosztów skoro sama kara za naruszenie Statutu stanowi równowartość 10.000 euro. Nie można też obecnie przewidywać, że ewentualne powództwo pozwanej będzie w całości bezzasadne, a pozwana zostanie obciążona kosztami. Ta kwestia nie jest przedmiotem zainteresowania niniejszego Sądu, lecz będzie badana w przypadku ewentualnego wniesienia pozwu przez pozwaną. Niemniej jednak z przyczyn wskazanych powyżej nie można podzielić stanowiska powódki, że roszczenie pozwanej jest całkowicie bezzasadne, dlatego wytaczając przeciwko niej powództwo wykroczy przeciwko zasadom prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Częściowo trafne były natomiast zarzuty powódki, że uchwała narusza jej interes, ponieważ została podjęta już po demontażu krzyża aptecznego z elewacji budynku, co miało miejsce w dniu 22 marca 2017 r., a więc na dzień przed zebraniem właścicieli. W istocie, w chwili podejmowania kwestionowanej uchwały stan naruszenia reguł korzystania z nieruchomości wspólnej już nie istniał, z czego właściciele lokali zdawali sobie sprawę. W protokole zebrania wskazano bowiem, że administrator przed głosowaniem poinformował właścicieli, że krzyż został usunięty, ale mimo tego przystąpiono do głosowania (k. 48). W rezultacie, uchwała narusza interes powódki w części w jakiej właściciele upoważnili zarząd pozwanej do podjęcia czynności zmierzających do usunięcia krzyża aptecznego z elewacji budynków, dlatego w tym niewielkim zakresie podlegała ona uchyleniu. Odnośnie natomiast możliwości ponownego montażu tego znaku przez najemców lokalu powódki należy wskazać, że dla pozwanej dostatecznym zabezpieczeniem na przyszłość jest Statut, zgodnie z którym montaż jakichkolwiek elementów na elewacji wymaga zgody właścicieli wyrażonej w formie uchwały. Usunięcie stanu naruszenia nie było natomiast przeszkodą do podjęcia uchwały w dalszej części, tj. upoważniającej zarząd pozwanej do wyegzekwowania kosztów przywrócenia elewacji do stanu poprzedniego oraz kary za naruszenie Statutu.

Powódka zakwestionowała również uchwałę nr (...) w sprawie upoważnienia zarządu pozwanej do zlecenia na koszt Wspólnoty usługi usunięcia przedmiotów z hali garażowej i egzekwowania kosztów od właściciela danego miejsca postojowego. Zgodnie z tą uchwałą właściciele lokali wprowadzili zakaz przechowywania jakichkolwiek przedmiotów na terenie hali garażowej poza pojazdami oraz jednocześnie upoważnili zarząd do zlecenia w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej usługi usuwania i magazynowania rzeczy przechowywanej w hali, do pokrywania kosztów z tym związanych przez Wspólnotę oraz do ich wyegzekwowania od właściciela uprawnionego do korzystania z miejsca postojowego po uprzednim pisemnym wezwaniu do usunięcia przedmiotów we własnym zakresie w ciągu 14 dni od dokonania powiadomienia. Zgodnie z uchwałą właściciele zobowiązali się pokryć te koszty także w przypadku korzystania z ich miejsca przez osoby trzecie, choćby nie ponosili za nie odpowiedzialności.

Powódka zarzuciła tej uchwale przede wszystkim, że jest sprzeczna z umową właścicieli określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną. W tym kontekście podniosła, że na zasadzie podziału quoad usum jest uprawniona do wyłącznego posiadania i korzystania z dwóch miejsc parkingowych w hali garażowej, dlatego możliwe jest również tymczasowe składowanie ruchomości na tych miejscach. Należy wyjaśnić, że podział quoad usum to umowne ustalenie między współwłaścicielami, w jaki sposób będą korzystać z posiadanej nieruchomości. Współwłaściciele nieruchomości posiadający udział ułamkowy w prawie własności mogą bowiem uregulować sposób korzystania i posiadania tej nieruchomości w taki sposób, że określona część nieruchomości będzie wykorzystywana wyłącznie przez jednego z nich. Nie oznacza to jednak, że możliwość posiadania i korzystania z tak wydzielonej części nieruchomości jest niczym nieograniczona. W tym zakresie będą bowiem miały zastosowanie ogólne zasady dotyczące wyznaczenia granic prawa własności wynikające głównie z art. 140 k.c. Zgodnie zaś z tym przepisem właściciel może korzystać z rzeczy w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa. W świetle tego pozwana trafnie podniosła, że przeznaczeniem miejsc postojowych w hali garażowej jest parkowanie pojazdów, a nie składowanie ruchomości. Potwierdza to treść wewnętrznych regulacji obowiązujących w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej - § (...) Statutu przewiduje m.in., że właściciele lokali mają prawo współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem (k. 107), zaś Regulamin Porządku, w rozdziale (...). „(...)”, stanowi, że hala garażowa jest „w szczególności przeznaczona do parkowania samochodów osobowych, pojazdów jednośladowych w wyznaczonych miejscach przez uprawnionych członków Wspólnoty, ewentualnie przez osoby przez nich upoważnione oraz przechowywania rzeczy w pomieszczeniach do tego przeznaczonych” (k. 169). Oznacza to, że członkowie pozwanej mogli w drodze uchwały sprecyzować, że miejsca postojowe służą jedynie do parkowania pojazdów, zaś ruchomości mogą być przechowywane tylko w wyznaczonych miejscach. Nie można też podzielić zarzutów powódki, że uchwała zmienia określone w umowie zasady korzystania z nieruchomości wspólnej i wobec tego powinna mieć formę aktu notarialnego oraz zostać wpisana do księgi wieczystej. Z taką zmianą mielibyśmy bowiem do czynienia np. w przypadku innego określenia z których miejsc postojowych może korzystać powódka albo zmiany osoby uprawnionej. Niniejsza uchwała natomiast jedynie precyzuje i po części powtarza dotychczasowe zasady korzystania z miejsc postojowych. Nie ma więc ona takiej treści, która wymagałaby spełnienia wymogu formy aktu notarialnego i wpisania do księgi wieczystej nieruchomości.

Sąd z przyczyn wskazanych powyżej przy analizie uchwały nr (...) nie uznał również zarzutów powódki, że uchwała narusza jej interes, ponieważ wprowadza odpowiedzialność za zachowania osób trzecich korzystających z miejsc postojowych. Jak wyjaśniono wyżej przyjęcie takiej odpowiedzialności przez właścicieli lokali było dopuszczalne. Ponadto, w przypadku uchwały nr (...) należy zauważyć, że nie dotyczy ona wyłącznie powódki (jak w przypadku uchwały nr (...)), lecz wszystkich właścicieli uprawnionych do korzystania z miejsc postojowych, dlatego nie można mówić o jej pokrzywdzeniu w stosunku do pozostałych członków Wspólnoty Mieszkaniowej lub uzyskania przez innych właścicieli jakichkolwiek korzyści kosztem powódki.

Powódka podniosła również, że uchwała nr (...) narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, ponieważ nie określa precyzyjnie „w jaki sposób będą usunięte przedmioty, które, przez kogo, za jakim wynagrodzeniem, kiedy, gdzie zostaną zmagazynowane, na jaki czas, itp.”, co według niej może powodować szereg nadużyć ze strony wspólnoty (np. w postaci zlecenia usunięcia przedmiotów za wysokim wynagrodzeniem) z jednoczesnym wyłożeniem środków tych działań z własnych funduszy bez pewności, że zostaną one zwrotnie wygzekwowane. Z treści uchwały wynika jednak, że ma ona abstrakcyjny charakter, a więc dotyczy zdarzeń, które dopiero mogą ujawnić się w przyszłości. Ciężko zatem wymagać, aby taka uchwała określała konkretny podmiot, któremu zarząd będzie mógł zlecić usługę usunięcia i przechowania rzeczy, czy też wysokość kosztów z tym związanych. Uchwała nie jest zatem niewykonalna, a taki charakter mogłaby mieć właśnie gdyby określała nazwę przyszłego zleceniobiorcy czy wysokość jego wynagrodzenia (np. w przypadku pojawienia się podmiotu, który świadczyłby usługi po niższej cenie niż podmiot wskazany w uchwale czy zmiany wysokości stawek na rynku). Sąd w kwestionowanej uchwale nie dostrzega również jakiegokolwiek innej nierzetelności, niecelowości czy niegospodarności, która potwierdzałaby zarzuty powódki. Celem tej uchwały jest wymuszenie przez Wspólnotę Mieszkaniową przestrzegania reguł korzystania z nieruchomości wspólnej, co ogólnie rzecz biorąc służy jej utrzymaniu w stanie niepogorszonym. Warto bowiem zauważyć, że z zapisów protokołu zebrania właścicieli z dnia 23 marca

2017 r. wynika, że jednym z motywów podjęcia uchwały nr (...) było zapewnienie bezpieczeństwa przeciwpożarowego. Nie można też podzielić stanowiska powódki, że uchwała jest wadliwa z tego powodu, że zakłada w pierwszej kolejności wyłożenie środków w nieznaną wysokość przez Wspólnotę Mieszkaniową, a dopiero później ich egzekucję od właściciela korzystającego z miejsca postojowego. Racjonalnie myśląc ciężko wyobrazić sobie inny sprawny sposób zapobiegnięcia składowania ruchomości w hali garażowej niż zaproponowany przez pozwaną, tj. wezwanie właściciela do samodzielnego usunięcia ruchomości w terminie 14 dni pod rygorem odpłatnego zlecenia usługi zewnętrznemu podmiotowi oraz wyegzekwowania kosztów tej usługi od właściciela. Zresztą powódka sama nie wskazała w jaki inny, lepszy bądź przynajmniej równie sprawny sposób można by rozwiązać problem usuwania ruchomości w hali garażowej. W świetle zasad doświadczenia życiowego całkowicie nieprawdopodobnym też, aby Wspólnota Mieszkaniowa ze szkodą dla siebie i jej członków celowo zlecała usługi usunięcia i składowania ruchomości za rażąco wygórowanym wynagrodzeniem (np. nawet milionowym jak wskazywała powódka) skoro sama w pierwszej kolejności będzie musiała pokryć ten wydatek, a dopiero następnie wyegzekwować go od swojego członka.

Wobec powyższego Sąd stwierdził, że nie ma żadnych podstaw do uchylenia uchwały nr (...).

Z tych przyczyn na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali orzeczono jak w punkcie I i II wyroku.

O kosztach rozstrzygnięto w punkcie III na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. i art. 100 zd. 2 k.p.c. Biorąc pod uwagę fakt, że powództwo zostało uwzględnione jedynie w nieznaczącej części Sąd za zasadne uznał obciążenie powódki całością kosztów procesu pozwanej, na które składały się koszty zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w łącznej wysokości 377 zł (zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1804)).