

Sygn. I C 839/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 kwietnia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR del. Hanna Kaflak-Januszko
Protokolant:	sekretarz sądowy Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 1 kwietnia 2019 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa A. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w L.

o uchylenie uchwały

I. uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L. nr (...) z 30.07.2018 r.;

II. zasądza od pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L. na rzecz powoda A. S. 200,00 zł (dwieście złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazuje ściągnąć od pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Słupsku 70,00 zł (siedemdziesiąt złotych 00/100) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Na oryginale właściwy podpis

Sygnatura akt: I C 839/18

## UZASADNIENIE

Powód A. S. pozwał Wspólnotę Mieszkaniową (...) w L. o uchylenie uchwały nr (...) z 30.07.2018 r.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

### **1. Ustalenia faktyczne**

Powód jest członkiem pozwanej Wspólnoty.

Jest to wspólnota wielolokalowa, którą reprezentuje zarząd wybrany spośród jej członków. A samo zarządzanie w zakresie administrowania wspólnotą - powierzono profesjonalnemu zarządcy.

(bezsporne)

W drodze indywidualnego zbierania głosów (przewagą 63,95 % udziałów) podjęto zaskarżoną uchwałę o wyrażeniu zgody na wydzierżawienie pomieszczenia po byłej toalecie, zgodnie z wnioskiem Z. B., który zaproponował opłatę z tego tytułu.

Nie wszystkich członków pozwanej Wspólnoty poinformowano, że można głosować nad sporną uchwałą i ogóle o jej procedowaniu, m.in. powód dowiedział się o jej podjęciu po fakcie poprzez pismo, które nie zawierało pełnej treści uchwały.

(fakty przyznane, a nadto dowód : uchwała z załącznikami – k. 40-42, zawiadomienie – k. 7)

Do tego czasu ze spornego pomieszczenia korzystał wspólnie powód i Z. B. wraz z pozostałymi lokatorami ich mieszkań. Doszło między nimi na tym tle do konfliktu, który eskalował do odcięcia Z. B. od pomieszczenia poprzez założenie nowej kłódki i interwencji policji, gdy Z. B. przeciął kłódkę. Wywołało to wzrost napięcia w kontaktach rodzin obu wymienionych, które miały także bezpośredni udział w opisanych zdarzeniach.

W tej Wspólnocie jest więcej pomieszczeń użytkowych, z których korzystają członkowie Wspólnoty w oparciu o różne ustalenia z lat minionych.

(fakty przyznane)

### **3. Ocena dowodów**

Spór sprowadzał się co oceny, czy opłacanie korzystania z dodatkowego pomieszczenia przez jednego z członków wspólnoty uzasadnia przyznanie mu tego pomieszczenia do wyłącznego korzystania mimo, że dotychczas jego dysponentami bezpłatnie były rodziny powoda i Z. B. – na rzecz którego pozwana Wspólnota podjęła zaskarżoną uchwałę.

Dowody tylko umożliwiły weryfikację, czy niezbędne fakty można uznać za przyznane i ocenę, czy zachodzi konieczność dodatkowych, szczegółowych ustaleń. Zachowanie terminu do zaskarżenia uchwały nie budziło jednak wątpliwości, zarzut formalny niedostatecznego procedowania uchwały tracił na znaczeniu wobec zasadniczych przesłanek rozstrzygnięcia, podobnie jak konflikt związany z korzystaniem ze spornego pomieszczenia czy zasady korzystania z pomieszczeń dodatkowych we Wspólnocie. Dlatego też dalsze wnioski dowodowe zostały oddalone.

### **4. Ocena prawna**

Na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali<sup>1</sup> właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Zaznaczyć należy, że ingerencja sądu ma przede wszystkim charakter gwarancyjno-ochronny<sup>2</sup>. To członkowie wspólnoty decydują bowiem o niej, a sąd może wkroczyć, gdy następuje naruszenie praw. Dlatego - gdy pojawia się sprzeczność interesów, której konsekwencją jest powództwo o uchylenie uchwały, to sąd podziela pogląd wyrażony przez J. I. (cytowane za ww. Komentarzem), że : ocena uchwały z perspektywy zgodności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną powinna być dokonywana z uwzględnieniem przesłanek celowości, rzetelności i gospodarności. Definiują one zasady prawidłowego zarządzania. Natomiast co do interesu członka wspólnoty - podkreśla się, iż powinien on być obiektywizowany. Słusznie zauważa się w przytaczanym komentarzu, który podsumowuje poglądy doktryny i orzecznictwa, że pełna obiektywizacja interesu członka wspólnoty nie jest możliwa. Należy jednak jego interes oceniać w odniesieniu do interesów poszczególnych członków wspólnoty, pamiętając przy tym, iż głównym celem wspólnot mieszkaniowych jest utrzymanie nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie – por. wyrok SA S.(...). W konsekwencji Sąd podziela pogląd aktualny dla niniejszej sprawy, że naturalna bywa w danej sprawie konieczność łącznej oceny przesłanek przepisu przytoczonego na wstępie, jak np. czy uchwała narusza interes

członka wspólnoty lub/także zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (vide: komentarz do art. 25 w systemie Legalis pod red. K. Osajdy).

Przekładając powyższe założenia zakresu oceny zaskarżonej uchwały, należało stwierdzić, że poprzestanie przez pozwaną na argumente, że jeden z członków Wspólnoty może uzyskać dotychczas wspólne pomieszczenie na wyłączność, gdyż zaoferował zapłatę, zwłaszcza w sytuacji, że innym takiej możliwości nie przedstawiono mimo ich zainteresowania, jest sprzeczne z istotą instytucji jaką jest wspólnota mieszkaniowa. Jej członkowie mają zagwarantowane prawo do współkorzystania z części wspólnych i jeśli dochodzi do zapewnienia wyłączności na rzecz jednego z nich, nie może się to odbyć poprzez uprzywilejowane traktowanie jak rozpatrzenie wniosku jednego z członków wspólnoty bez możliwości odniesienia się innego zainteresowanego członka wspólnoty. Samo zróżnicowanie zasad korzystania z pomieszczeń wspólnych, w tym zwłaszcza przez wprowadzenie czynnika odpłatności tylko co do jednego z pomieszczeń, co powiązane zostało nadto z pozbawieniem wskutek tego prawa korzystania innego członka wspólnoty jest nie tylko w sposób oczywisty sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, ale bezpośrednio z regulacjami prawnymi dotyczącymi współwłasności jak art. 12 ust. 1 uwl (czy art. 206 kc3), co w konsekwencji prowadzi do skutku z art. 58 kc, a nie tylko uwzględniania powództwa na podstawie oceny zasadności uchwały (o czym wyżej).

Zbędna jest dalsza analiza tła związanego z uchwałą, zachowań, na kanwie których doszło do spornej uchwały, gdyż ocenić należało przyjętą w niej zasadę udostępnienia części wspólnej. Sąd nie poszerza analizy, pozostawiając Wspólnocie rozwiązanie powstałej sytuacji zgodnie z zasadami samorządności tego podmiotu.

## **5. Koszty**

Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1 kpc) na rzecz powoda zasądzono zwrot opłaty od pozwu – 200 zł i na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych nakazano ściągnięcie należności wypłaconych za dojazd świadka, gdyż została tymczasowo pokryta przez Skarb Państwa wobec braku zaliczki na wniosek dowodowy, który wywołał ten wydatek.

1 w dalszym ciągu oznaczana : uwl

2 R. S. w komentarzu do art. 25 w L.

3 U. wyłącza regulację z kc w zakresie współwłasności w art. 19, ale nie całkowicie wobec art. 1 ust. 2 uwl