

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 września 2020r.

Sąd Okręgowy w Toruniu, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Andrzej Westphal

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Katarzyna Chudzińska

po rozpoznaniu w dniu: 28 września 2020r .

na rozprawie

sprawy z powództwa: P. M.

przeciwko: Osiedlu (...) ul. (...), ul. (...) w T.

o uchylenie uchwały

I. uchyła uchwałę numer (...) z dnia 3 grudnia 2018r. pozwanej Osiedla (...) ul. (...), ul. (...) w T. ,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda P. M. kwotę 3.170,65 zł (trzy tysiące sto siedemdziesiąt 65/100) z tytułu zwrotu kosztów procesu .

Sygn. akt I C 924/19

UZASADNIENIE

Powód P. M. wniósł pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Osiedle (...) ul. (...) , ul. (...) w T. . Domagał się uchylenia uchwały nr 6/2018 z dnia 3 grudnia 2018r. podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów .

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa – k. 78 – 81 .

Sąd ustalił, co następuje :

Wspólnota Mieszkaniowa Osiedle (...) przy ul. (...) i ul. (...) w T. podjęła uchwałę nr 6/2018 z dnia 3 grudnia 2018r. w sprawie wyrażenia zgody na zmianę organizacji ruchu poprzez wyznaczenie miejsca dostaw na nieruchomości wspólnej . W treści tej uchwały postanowiono:

1. Współwłaściciele nieruchomości znajdującej się w T. przy ul. (...) i ul. (...) wyrażają zgodę na zmianę organizacji ruchu poprzez wyznaczenie miejsca dostaw na nieruchomości wspólnej . Dokładną lokalizację miejsca dostaw przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej uchwały .
2. Wyznaczone miejsce będzie przeznaczone dla dostaw do sklepu (...) w lokalu położonym przy ul. (...) , stanowiącym własność K. B. , R. B. , M. B. , dla pojazdów (...) w celu odbioru odpadów, a także dla kurierów oraz dostaw mebli , sprzętu itp. dla mieszkańców Wspólnoty Mieszkaniowej .
3. Korzystanie z wyznaczonego miejsca dostaw będzie możliwe wyłącznie w godzinach 6.00 – 21.00 , przy czym postój w wyznaczonym miejscu będzie możliwy maksymalnie przez 15 minut.

4. Współwłaściciele nieruchomości znajdującej się w T. przy ul. (...) i ul. (...) upoważniają zarządcę nieruchomości Przedsiębiorstwo (...) spółka z o.o. do złożenia w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej oświadczenia o wyrażeniu zgody na zmianę organizacji ruchu poprzez wyznaczenie miejsca dostaw na nieruchomości wspólnej oraz złożenie stosownego wniosku do Wydziału Gospodarki Komunalnej.

5. Wszelkie koszty związane ze zmianą organizacji ruchu (tj. wyznaczenia koperty , ustawienia odpowiednich znaków) poprzez wyznaczenie miejsca dostaw na nieruchomości wspólnej zobowiązuje się ponieść Spółka (...) Sp. z o.o.

6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia .

Załącznikiem do uchwały był plan na którym zaznaczono lokalizację miejsca dostaw.

dowód : uchwała k. 8 , załącznik k. 9 ,

W dniu 19 maja 2020r. pozwana Wspólnota podjęła uchwałę numer (...) w sprawie wyrażenia zgody na zmianę organizacji ruchu poprzez wyznaczenie miejsca dostaw na nieruchomości wspólnej . Uchwała ta stanowi , między innymi, że:

§ 1 . właściciele lokali stanowiących Wspólnotę Mieszkaniową ul. (...) i ul. (...) w T. w wyniku głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów wyrażają zgodę na wyznaczenie miejsca parkingowego dla samochodów innych niż samochody osobowe na nieruchomości wspólnej zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały .

§ 2. wyznaczone miejsce postojowe , o którym mowa w § 1 będzie przeznaczony dla pojazdów Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) w celu odbioru odpadów z lokali stanowiących Wspólnotę Mieszkaniową ul. (...) i ul. (...) w T. , dla samochodów przedsiębiorstw przewozowo-transportowych świadczących usługi związane z dostawą i odbiorem sprzętu wielkogabarytowego jak meble , czy sprzęt AGD , przedsiębiorstw kurierskich i dostaw dla lokalu niemieszkalnego przy ul. (...), w którym znajduje się obecnie sklep (...), tj. dla samochodów innych niż samochody osobowe świadczące usługi na rzecz ogółu właścicieli lokali stanowiących Wspólnotę Mieszkaniową ul. (...) i ul. (...) w T..

Załącznikiem do uchwały był plan na którym zaznaczono lokalizację miejsca dostaw.

dowód : uchwała k. 258 – 258 v , załącznik k. 259 ,

Sąd zważył , co następuje :

Zgodnie z art. 25 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. nr 85 , poz. 388 ze zmianami) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

W toku postępowania pozwana Wspólnota wydała kolejną uchwałę dotyczącą tego samego zagadnienia . Nie ulega to żadnej wątpliwości , gdy dokonano się analizy obu aktów prawnych . Chodzi w nich bowiem o wydzielenie miejsca postojego dla pojazdów inne niż osobowe w celu dostaw do sklepu lub na potrzeby mieszkańców (np. dla dostaw mebli) oraz odbioru odpadów . Różnica między obu uchwałami polega na odmiennej lokalizacji tego miejsca .

Okoliczność ,że została podjęta uchwała nr 4/2020 była niesporna . Wprawdzie na rozprawie w dniu 17 września 2020r. powód oświadczył ,że nic nie wie o głosowaniu i nie dostał żadnego projektu uchwały (k. 256 v) , ale na kolejnym posiedzeniu już nie zgłaszał tego zarzutu.

Strona pozwana stała na stanowisku ,że z samego faktu podjęcia uchwały nr 4/2020 wynika skutek polegający na tym ,że poprzednia uchwała – (...) przestała obowiązywać – uległa ona automatycznemu uchyleniu (k. 256 – 256 v) Powód uważał natomiast ,że w takiej sytuacji sąd powinien umorzyć postępowanie , gdyż nie ma przedmiotu

zaskarżenia , czyli uchwały nr 6/2018 (k. 256 v) . Na rozprawie w dniu 28 września 2020r. wnosił jednak o jej uchylenie , gdyż w uchwale nr 4/2020 brak jest do niej odniesienia (k. 265) .

Zdaniem sądu , art.25 ust.1 ustawy o własności lokali nie określa z jakim roszczeniem można wystąpić na jego podstawie . Powszechnie przyjmuje się ,że dotyczy ono uchylenia uchwały . Jest to słuszny pogląd . Nasuwa się tu bowiem analogia z art. 42 § 4 ustawy z dnia 16 września 1982r. prawo spółdzielcze (Dz. U nr 30, poz. 210 ze zmianami) , który dotyczy także spółdzielni mieszkaniowych (...) ten stanowi ,że każdy członek spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Dopuszczalne jest tu stosowanie analogii , gdyż w obu przypadkach chodzi o wspólnotę osób korzystających z lokali mieszkalnych oraz użytkowych i podejmowanie związanych z tym uchwał odnoszących się do ogółu osób . Możliwość podejmowania na gruncie prawa spółdzielczego uchwał odnoszących się do indywidualnych osób (np. w kwestii utraty członkostwa) nie ma znaczenie w niniejszej sprawie . Odmienne są natomiast tytuły prawne do korzystania z lokalu : własność i spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego . Nie ma to jednak znaczenia dla sformułowania wniosku , że udział w obu formach wspólnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stawia członków tych ciał kolegialnych w analogicznej sytuacji, gdy chodzi o podważanie uchwał – mają możliwość ich zaskarżania i domagania się ich uchylenia. Posługiwanie się w stosunku do uchwał pojęciem „uchylenia” powinno więc wyznaczać standard postępowania , nie tylko organów kolegialnych spółdzielni mieszkaniowej , ale także wspólnoty mieszkaniowej.

Ani prawo spółdzielcze , ani ustawa o własności lokali nie zawiera pojęcia „wygaśnięcie uchwały” , czy „automatyczne uchylenie” na skutek podjęcia nowej uchwały dotyczącej tej samej kwestii co poprzednia . Uchylenie przez wspólnotę mieszkaniową poprzedniej uchwały musi mieć miejsce , gdy podejmuje ona nową uchwałę dotyczącą tej samej materii . Trzeba bowiem posługiwać się w drodze analogii instytucjami prawnymi funkcjonującymi w ustawodawstwie .

Argument ten wynika także z zasady pewności obrotu prawnego . Dla każdej osoby , która nie jest prawnikiem , musi być bowiem jednoznacznie zrozumiałe , która uchwała obowiązuje . W niniejszej sprawie taka hipotetyczna osoba na podstawie treści obu uchwał nie mogłaby zrozumieć , która z nich jest obecnie wiążąca . Prawo wspólnoty mieszkaniowej jest tworzone właśnie dla jej członków i musi być dla nich zrozumiałe oraz nie budzące wątpliwości interpretacyjnych .

Reasumując , uchwała nr 4/2020 powinna zawierać w swej treści wyraźne stwierdzenie , że uchyla uchwałę nr 6/2018. Skoro nie było takiego zapisu, to sąd musiał o tym orzec w wyroku.

Wobec zakończenia sprawy ze wskazanych powyżej przyczyn zbędne było przeprowadzanie dowodów z zeznań świadka A. M. , przesłuchania stron , oględzin oraz przesłuchania biegłego . Sąd pominął te dowody jako nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy – k. 265 (art. 235 ² § 1 pkt 2 k.p.c.)

W niniejszej sprawie przedmiotem analizy była uchwała nr 6/2018 . Powód domagał się jej uchylenia ,czyli dążył do osiągnięcia skutku w postaci utarty mocy obowiązującej tej uchwały . Skutek ten został osiągnięty , ale w związku z działaniami pozwanej podjętymi w toku procesu – podjęciem nowej uchwały w tej samej kwestii . Dla ustalenia zasad ponoszenia kosztów procesu należy stwierdzić ,że pozwany jest stroną przegrywającą sprawę i jest zobowiązany do ich zwrotu powodowi . Art. 98 § 1 k.p.c. stanowi bowiem ,że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu) .

Powód był zmuszony wytoczyć powództwo i ponieść związane z tym koszty . Jego wcześniejsze interwencje, w których kwestionował uchwałę nr 6/2108 , nie odniosły zamierzonego przez niego skutku , w postaci jej uchylenia. Powodowi pozostała tylko droga sądowa . Skoro sam pozwany w toku procesu faktycznie „zrezygnował” z tej uchwały i podjął nową , to przyznał rację powodowi ,że należy ją wyeliminować z obrotu prawnego . Należy podkreślić , że nastąpiło to po sporządzeniu opinii przez biegłego , który stwierdził ,że lokalizacja miejsca dostaw – miejsca parkingowego - wynikająca z uchwały nr 6/2018 była sprzeczna z prawem (opinia k. 211 – 224) . Pozwana nie miała żadnych uwag do opinii , pytań do biegłego . Oznacza to ,że nie kwestionowała tej opinii i pod jej wpływem postanowiła podjąć nową uchwałę. Powód na skutek swojej inicjatywy dowodowej osiągnął więc cel dla którego zainicjował ten proces. To powód

złożył bowiem wniosek o opinię biegłego (k. 5) . Z tych przyczyn pozwaną należy ocenić jako stronę przegrywającą sprawę.

Na koszty zasądzone na rzecz powoda składały się : opłata od pozwu – 200,00 zł , koszty sporządzenia opinii – 793,65 zł , opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17,00 zł oraz kwota 2.160,00 zł z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika . Powód wykazał przedłożonymi do akta paragonami , że w takiej kwocie poniósł koszty adwokackie (k. 251) . Należy mu się zwrot faktycznie poniesionych kosztów i dlatego sąd je zasądził . Wynagrodzenie adwokackie mieści się w stawce przewidzianej dla tego typu sprawy - § 8 ust. 1 pkt 1 oraz § 15 ust. 2 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz. 1800 ze zmianami). Łącznie zasądzono więc 3.170,65 zł.