

Sygn. akt: XII C 187/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 listopada 2016 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach XII Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Wojciech Hajduk
Protokolant:	sekr. sądowy Mirela Słowik

po rozpoznaniu w dniu 16 listopada 2016 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa J. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej położonej przy ul. (...) w T.

o uchylenie uchwały

1. uchyla uchwałę pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej położonej przy ul. (...) w T. z dnia 29 czerwca 2008 roku nr (...) w części wyznaczającej opłatę za miejsce parkingowe;
2. w pozostałej części powództwo oddala;
3. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania.

	SSO Wojciech Hajduk	
--	---------------------	--

XII C 187/16 UZASADNIENIE

Powód J. M. w pozwie wniesionym przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w T. domagał się chylenia uchwały pozwanej nr (...) z dnia 29 czerwca 2008 r. z powodu jej niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali, naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenia interesów jako właściciela lokalu. W uzasadnieniu wskazał, że jest właścicielem wyodrębnionego samodzielnego lokalu mieszkalnego, położonego przy ul. (...) w T.. Począwszy od roku 2008 na terenie przyległym do nieruchomości zlokalizowanej przy Pokoju 2-12, służącym mieszkańcom jako parking, a stanowiącym nieruchomość wspólną, rozpoczął się proceder zakładania blokad na miejscach parkingowych. W 2008 roku było to ok. 5-6 blokad, a osobami, którym „przysługiwały” miejsca parkingowe byli członkowie zarządu oraz dozorca. Wiosną 2015 roku blokowanie miejsc parkingowych zaczęło przybierać niepokojące wręcz rozmiary. Było to spowodowane rozpowszechnianą przez Przewodniczącego Zarządu Wspólnoty informacją, iż w przypadku niewykupienia miejsca, współwłaściciele mogą mieć poważne problemy z zaparkowaniem pod nieruchomością. Dla każdego z sąsiadów wiązałoby się to z ogromnymi utrudnieniami i potrzebą parkowania samochodu z daleka od miejsca zamieszkania. Proceder masowego wykupywania ww. miejsc stał się na tyle niepokojący, że powód zwrócił się do Zarządu Wspólnoty z zapytaniem

dotyczącym legalności przedmiotowych blokad. W odpowiedzi Zarząd wydał powodowi następujące dokumenty: protokół z posiedzenia Zarządu Wspólnoty przy ul. (...) w T. z dnia 5 stycznia 2009 roku.; uchwałę 2/09 z dnia 16 marca 2009 roku; protokół w sprawie uchwał przedstawionych na zebraniu w dniu 16.03.2009 roku, oraz przy indywidualnym zbieraniu głosów wśród właścicieli mieszkań wspólnoty przy ul. (...) zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali. Pismem z dnia 28 maja 2015 roku powód zwrócił się do Zarządu Wspólnoty z żądaniem przywrócenia stanu zgodnego z prawem i usunięcia wszystkich blokad parkingowych. Zarząd Wspólnoty wystosował do powoda pismo z dnia 5 czerwca 2015 roku, w którym kategorycznie zanegował stanowisko powoda. W szczytowym momencie blokowanych było 28 miejsc parkingowych na 32 istniejące, przy czym niektórzy lokatorzy zajmowali (zajmują) więcej niż jedno miejsce (Przewodniczący Zarządu założył 9 blokad, celem ich prawdopodobnej dalszej odsprzedaży). Zanim Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej rozpoczął blokowanie parkingu, mieszkańcy nie mieli żadnych kłopotów ze znalezieniem miejsc parkingowych. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej daleko wykroczył poza swoje kompetencje, gdy podjął decyzję o bezpodstawnej i bezprawnej reglamentacji miejsc parkingowych. Powód, uznając powyżej opisaną działalność za sprzeczną ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości wspólnej i niezgodną z literą prawa, jak również interesem właścicieli lokali, w dniu 15 września 2015 r. wystąpił do Sądu Rejonowego w T. z pozwem (sygn.. akt (...)), w którym wniósł po pierwsze o ustalenie, w trybie art. 189 k.p.c, iż blokada miejsc parkingowych dokonywana przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) oraz pobieranie opłat za postój na ww. miejscach parkingowych są niezgodne z prawem, a po drugie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem poprzez nakazanie usunięcia bezprawnie założonych blokad parkingowych na parkingu przed nieruchomością przy ul. (...), a należącym do Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...). Pozwany, w tamtej sprawie, w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości. Jego zdaniem rozpoczęty proceder zakładania blokad na parkingu przy ul. (...) w T. jest całkowicie legalny, bowiem jak wskazał znajduje on swoje oparcie w uchwale nr (...) z dnia 29 czerwca 2008 r. Do tej pory wszystkie dokumenty, które powód uzyskał od Zarządu Wspólnoty w żaden sposób nie traktowały o powstaniu płatnych miejsc parkingowych, blokowanych słupkami. Powód nie miał jakiegokolwiek świadomości, iż wcześniej miało miejsce podjęcie uchwały w sprawie powstania parkingu. Dopiero z treści odpowiedzi na pozew przed Sądem rejonowym, wskazanej powyżej oraz załączonych dokumentów, w tym uchwały nr (...), dowiedział się o istnieniu przedmiotowych dokumentów. Od momentu jej rzekomego uchwalenia powód nie miał świadomości, iż jakakolwiek uchwała funkcjonuje. Pozostali sąsiedzi również nie wiedzieli o podjęciu uchwały tej treści. Powodowi przysługuje prawo złożenia powództwa o uchylenie uchwały nr (...) z 29 czerwca 2008 r., ponieważ powziął wiadomość o fakcie jej podjęcia i jej treści w dniu 20 czerwca 2016 r.

Uchwała nr (...) z 29 czerwca 2008 r. została podjęta w trybie głosowania indywidualnego. Zgodnie z art. 23 ust. 3 Ustawy o własności lokali o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie. Uchwała nr (...) z 29 czerwca 2008 r. narusza również zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Prawo poszczególnych nich właścicieli lokali do współkorzystania z nieruchomości nie powinno być nadmiernie ograniczane np. przez nieuprawnioną ingerencję wspólnoty jako całości. Za niedopuszczalną należy uznać regulację prowadzącą do ograniczenia lub wyłączenia ustawowego prawa właściciela do korzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Zatem ograniczanie współwłaścicieli w prawie współkorzystania z nieruchomości wspólnej narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i narusza jego interesy. Należy wskazać również na samą treść zaskarżonej uchwały, tj. „Chciałbym także zaznaczyć, że pierwszeństwo w wyborze miejsca parkingowego mają właściciele mieszkań z najdłuższym okresem zamieszkania i parkowania samochodu w danym miejscu, oraz właściciele, którzy społeczną pracą na rzecz Wspólnoty przyczyniają się do polepszenia wizerunku i otoczenia naszej posesji”. Zapisy uchwały wprost wprowadzają zasady przyznawania miejsc parkingowych faworyzujące określonych lokatorów , w tym również osoby mające czynny udział w życiu wspólnoty tj. członków zarządu. Jednocześnie są to zasady dyskryminujące innych współwłaścicieli, którzy np. są posiadaczami samochodów od niedawna i nie mają swojego „zasiedzanego” miejsca parkowania. Tym samym nie sposób nie uznać, iż zaskarżona uchwała w sposób oczywisty narusza interesy właścicieli lokali, tworzących wspólnotę.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu wskazała, że myśl przepisu art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali powództwo 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. Na gruncie powyższego przepisu powództwo powoda uznać należy za spóźnione i zasługujące na oddalenie.

Uchwała nr (...) została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów, w którym udział wzięli wszyscy mieszkańcy i właściciele lokalu. Uchwała została podjęta większością 39 głosów za, natomiast przeciwko uchwale byli tylko dwaj członkowie, nikt nie wstrzymał się od oddania głosu. Do jej podjęcia doszło w związku z licznymi awanturami pomiędzy lokatorami, skutkującymi nawet interwencją Policji, w sprawie parkowania samochodów na parkingu naprzeciw budynku Wspólnoty (teren Wspólnoty). Ponadto problemem było zajmowanie miejsc na parkingu Wspólnoty przez osoby trzecie tak, że brakowało miejsca dla właścicieli. Wspólnota postanowiła zatem wprowadzić rozwiązanie na kształt porozumienia o podziale quoad usum w obrębie jej nieruchomości tj. o możliwości korzystania przez poszczególnych właścicieli z konkretnego miejsca parkingowego z wyłączeniem innych członków Wspólnoty, po uprzednim zamontowaniu na własny koszt blokady parkingowej i przy jednoczesnym uiszczaniu na rzecz Wspólnoty opłaty z tego tytułu. Opłata ta została tak skalkulowana, by pokryć koszty utrzymania miejsca postojowego tj. uzupełniania gresu na podłożu, utrzymania linii działowych, usuwania wycieków z pojazdu typu olej, usuwania kolein. Opłata ta kolejną uchwałą podjętą rok później została zmniejszona do 5 złotych. Wbrew twierdzeniom powoda – na terenie nieruchomości Wspólnoty łącznie zlokalizowanych jest aż 41 miejsc postojowych z czego aktualnie 25 miejsc jest zamkniętych zaporami parkingowymi natomiast 16 miejsc pozostaje otwartych i swobodnie mogą z nich korzystać pozostali członkowie Wspólnoty oraz ich goście. Ogółem we wspólnocie jest mniej samochodów niż wszystkich miejsc postojowych i codziennie w każdym czasie jest co najmniej kilka wolnych miejsc. Jednocześnie istnienie blokad parkingowych niejako „odstrasza” osoby trzecie przed parkowaniem, zatem ten problem również się zmniejszył. Z perspektywy czasu stwierdzić należy, iż rozwiązanie przyjęte na mocy podjętej uchwały przyniosło korzyści wszystkim mieszkańcom i rozwiązało problem braku miejsc parkingowych, czy też ich zajmowania przez osoby z zewnątrz. Pozwana kwestionuje okoliczność związaną z rzekomym dowiedzeniem się przez powoda o treści uchwały z 2008 roku dopiero bezpośrednio przed wytoczeniem powództwa w niniejszej sprawie. Po pierwsze dlatego, że sam brał udział w głosowaniu nad uchwałą, po drugie o treści podejmowanych uchwał zgodnie z poczynionymi uzgodnieniami wśród członków Wspólnoty, wszyscy członkowie są zawiadamiani poprzez wywieszenie treści uchwał na tablicach informacyjnych w poszczególnych klatkach w budynku Wspólnoty, co też i w tym przypadku miało miejsce. Bezspornym jest, iż zamykanie miejsc postojowych blokadami parkingowymi ma miejsce począwszy od roku 2008r. Sam powód podaje z dosyć dużą dozą dokładności mając na uwadze znaczny upływ czasu, iż już w roku 2008 zamknięto 5-6 miejsc parkingowych. Mógł skorzystać z uprawnienia wynikającego z przepisu art. 29 ust. 3 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym Prawo kontroli działalności zarządu służy każdemu właścicielowi lokalu” W ramach tego uprawnienia mógł na każdym etapie, począwszy od roku 2008r., zweryfikować czy istnieje stosowna uchwała pozwanej statuująca możliwość zamykania miejsc parkingowych za pomocą blokad i pobierania opłat. Z uprawnienia tego powód nie korzystał, jednakże regularnie uczestniczył w zebraniach pozwanej Wspólnoty, na których temat parkowania i blokad cyklicznie był poruszany. Aktualnie pozwana powzięła wątpliwość co do intencji powoda w zakresie sformułowanego przez niego roszczenia, jako że przez blisko 8 lat nie formułował w tym zakresie żadnych roszczeń. Mało tego, żaden z pozostałych 40-tu członków Wspólnoty nie wyrażał jakiegokolwiek niezadowolenia z wprowadzonych „rozwiązań” parkingowych. Usytuowanie nieruchomości Wspólnoty w centrum T., naprzeciw dworca autobusowego i PKP oraz w pobliżu kilku szkół powoduje, iż publiczne miejsca parkingowe są pozajmowane i osoby trzecie stale poszukują miejsc do parkowania m. in. Na prywatnych terenach Wspólnot. Pozwana nie zdecydowała się na montaż bramy lub szlabanu z uwagi na wysoki koszt takiej inwestycji, niewykluczone jednak że w przyszłości takie rozwiązanie zostanie wprowadzone.

Nieprawdą jest również, iż na terenie wspólnoty znajdują się 32 miejsca parkingowe z czego przewodniczący zarządu zajmuje 9 miejsc celem dalszej odsprzedaży. Wszystkich miejsc parkingowych jest 41. Przewodniczący zarządu Wspólnoty – Pan R. Z. zajmuje 1 miejsce zamknięte blokadą, zakupioną na jego koszt i ponosi z tego tytułu opłaty w wysokości wynikającej z ww. uchwały. Żadne miejsca postojowe nie są zajmowane przez kogokolwiek na cele „dalszej odsprzedaży”. W latach 2008 i 2009 Pan R. Z. jedynie pomógł na wyraźną prośbę poszczególnych członków Wspólnoty zainteresowanych miejscami parkingowymi w znalezieniu blokad parkingowych i ich zakupie złożył

zbiorcze zamówienie, jednakże trafiły one bezpośrednio do zamawiających je członków i to oni pokryli koszt ich zakupu. Wprowadzenie dodatkowej opłaty związanej z korzystaniem z wydzielonego miejsca parkingowego, poza przyczynami jej wprowadzenia pisanymi powyżej, uznać należy za racjonalne i sprawiedliwe. Mieszkańcy, którzy nie mają samochodu i nie korzystają z miejsca parkingowego nie są zobowiązani do uiszczania takiej opłaty. W tym stanie rzeczy za chybiony uznać należy również zarzut rzekomej sprzeczności ww. rozwiązań ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości wspólnej. Już na kilkadziesiąt lat przed podjęciem uchwały m (...) na terenie Wspólnoty istniały miejsca postojowe i to społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości nie uległo zmianie.

USTALONO STAN FAKTYCZNY

Pozwana wspólnota mieszkaniowa jest tzw. dużą wspólnotą w rozumieniu art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali [tekst jednolity DZ.U. nr 80 poz. 903 z 2000r.], w nieruchomości wspólnoty znajduje się więcej niż 7 lokali. Usytuowana jest w centrum T. nieopodal dworca PKP, dworca autobusowego i kilku szkół [okoliczność bezsporna]. Lokalizacja wspólnoty w naturalny sposób powodowała, że miejsca postojowe na nieruchomości pozwanej nagminnie zajmowane były przez osoby spoza wspólnoty. W 2008r. wobec narastania problemów ze swobodnym korzystaniem z tych miejsc przez właścicieli lokali, a także wobec pojawiania się sporów pomiędzy właścicielami lokali co do zwyczajowo zajmowanych przez nich miejsc parkingowych, min. związanych z zajmowaniem odśnieżonych miejsc przez osoby, które nie usuwały śniegu, pozwana postanowiła uregulować korzystanie z tych miejsc. Rozważano zamknięcie wjazdu na teren wspólnoty szlabanem. Z uwagi na zbyt wysoki koszt takiego rozwiązania zdecydowano by umożliwić właścicielom lokali indywidualne blokowanie miejsc postojowych [zeznania: świadka M. G. k-184, świadka A. K. k-185, słuchanego w charakterze strony członka zarządu pozwanej R. Z. k-187-189]. W dniu 29 czerwca 2008r. w trybie indywidualnego zbierania głosów podjęto uchwałę nr (...), która zezwalała właścicielom mieszkań na zamknięcie miejsc parkingowych na ich własny koszt oraz wyznaczała opłatę stałą w wysokości 30 zł miesięcznie za jedno miejsce parkingowe. Blokada miejsca parkingowego miała być uzgodniona z Przewodniczącym Zarządu Wspólnoty (celem jednakowego zamknięcia). W uchwale zaznaczono, że pierwszeństwo w wyborze miejsca parkingowego mają właściciele mieszkań z najdłuższym okresem zamieszkania i parkowania samochodu w danym miejscu, oraz właściciele, którzy społeczną pracą na rzecz Wspólnoty przyczyniają się do polepszenia wizerunku i otoczenia naszej posesji [uchwała k-92,93]. Za przyjęciem uchwały głosowało 39 właścicieli, przeciwko uchwale głosowały dwie osoby w tym powód [k-155 lista z głosami oddanymi w sprawie uchwały]. Uchwała została wywieszona na tablicy ogłoszeń, nie została doręczona indywidualnie właścicielom. Po jej podjęciu miejsca postojowe sukcesywnie zamykano indywidualnymi zaporami. W kolejnych latach rozwiązanie było akceptowane przez właścicieli, nie budziło nieporozumień [zeznania: świadka M. F. k-157, świadka P. M. k-158, świadka M. G. k-184, świadka A. K. k-185, powoda k-187, słuchanego w charakterze strony członka zarządu pozwanej R. Z. k-187-189,]. Przyjęto zasadę zakładania blokad na kolejnych położonych obok siebie miejscach. W 2009r. uchwałę nr (...) opłatę od zamknięcia miejsca postojowego obniżono do 5 zł miesięcznie [uchwała k-20]. Obecnie na 43 miejsca postojowe zamknięto 25 miejsc, w dwóch przypadkach dotyczy to właścicieli lokali nie dysponujących samochodami, lecz chcących ułatwić parkowanie odwiedzającym najbliższymi. W dwóch przypadkach właściciele lokali mają zajęte dwa miejsca postojowe [zeznania: świadka P. M. k-158, świadka A. K. k-185, słuchanego w charakterze strony członka zarządu pozwanej R. Z. k-187-189].

Ustalając powyższy stan faktyczny w zakresie w jakim zaskarżona uchwała, w kolejnych latach po jej podjęciu – aż do 2015r., zażegnała spory pomiędzy właścicielami co do korzystania z miejsc postojowych, nie powodowała utrudnień w korzystaniu z parkingu oraz ograniczyła korzystanie osób nieuprawnionych, a także co do liczby miejsc postojowych - oparto się na spójnych zeznaniach świadków i członka zarządu pozwanej R. Z.. Co do ogólnej liczby miejsc postojowych oraz z założonymi blokadami i bez blokad, oparto się na zeznaniach R. Z., który organizował i koordynował zakładanie blokad, a na potrzeby niniejszego sporu dokładnie je przeliczył. Okoliczności dotyczące liczby zajętych miejsc przez poszczególnych właścicieli ustalono na podstawie zeznań świadków P. M., A. K. i zeznań R. Z.. Pozostali świadkowie nie posiadali szczegółowych informacji w tym zakresie. Nie dano wiary twierdzeniom powoda co do faktu, że nie został zapoznany z projektem zaskarżonej uchwały i nie wiedział o jej podjęciu. Stoi to w

sprzeczności z niekwestionowanym dokumentem- listą oddanych głosów [k-155], z której wynika, że przedmiotem głosowania były dwie uchwały nr 11 i 12, powód głosował przeciwko uchwale nr 11 i za uchwałą nr 12, co w oczywisty sposób wskazuje, że znał projekty i miał pełne co do nich rozeznanie. Znajduje to również potwierdzenie w zeznaniach R. Z., który zajmował się organizacją tej uchwały i omawiał projekt z właścicielami i zbierał głosy. Świadkowie nie pamiętali tej okoliczności co jest usprawiedliwione znacznym upływem czasu. Nie dano wiary twierdzeniom powoda co do ogólnej liczby miejsc parkingowych, miejsc zajętych przez poszczególne osoby oraz twierdzeniom, że aktualna sytuacja, liczba założonych blokad utrudnia parkowanie właścicielom. Takie przedstawienie sytuacji wspólnoty miało wykazać zasadność powództwa i w efekcie jest wyrazem braku akceptacji dla działań pozwanej w tym zakresie.

SĄD ZWAŻYŁ

Pozwana wspólnota mieszkaniowa jest tzw. dużą wspólnotą w rozumieniu art. 19 ustawy z dnia 23 czerwca 1994r. o własności lokali [tekst jednolity DZ.U. z 2000r Nr 80 poz 903 z późn. zm.]. Zgodnie z art. 25 ust 1 i 1a ustawy właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo wytacza się w terminie 6 tygodni od podjęcia uchwały albo od dnia powiadomienia wytaczającego o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. O treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów zgodnie z art. 23 ust 3 ustawy każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie. Tym samym sześciotygodniowy termin z art. 25 ust 1a ustawy rozpoczyna bieg od doręczenia właścicielowi uchwały na piśmie. Pozostaje poza sporem, że uchwała nr (...) nie została doręczona właścicielom, a jedynie wywieszona na tablicy ogłoszeń. Tym samym powództwo zostało wytoczone z zachowaniem normy art. 25 ust 1a ustawy.

Powód zarzucił, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa, bowiem złamano procedurę z art. 23 ww. ustawy nie powiadamiając o istotnych postanowieniach projektu i o jej podjęciu. W ocenie powoda jest to równoznaczne z próbą pozbawienia prawa do sądu właścicieli niezadowolonych z uchwały i powinno skutkować jej uchyleniem. Uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością i interes powoda poprzez nieuprawnione ograniczenie lub wyłączenie ustawowego uprawnienia do współkorzystania z nieruchomości wspólnej, dyskryminuje część współwłaścicieli posiadających samochody od niedawna, którzy nie mają „swojego zasiedzianego miejsca parkingowego”.

Zarzuty powoda są bezzasadne. Zarzut niepowiadomienia o istotnych postanowieniach projektu uchwały jest bezzasadny. Z przedłożonej listy oddanych głosów [k-155] wynika jednoznacznie, że powód znał projekty i miał pełne co do nich rozeznanie. Przedmiotem głosowania były dwie uchwały nr 11 i 12, powód głosował przeciwko uchwale nr 11 i za uchwałą nr 12 co świadczy, że działał z pełnym rozeznanieniem. Niedoręczenie uchwały właścicielom skutkuje jedynie nierozpoczęciem biegu terminu z art. 25 ustawy o własności lokali. Zarzuty naruszenia zasad prawidłowego zarządzania i naruszenia interesu powoda są również bezzasadne. Dotyczą problematyki korzystania z nieruchomości wspólnej i dopuszczalnych w tym zakresie ograniczeń [art. 12 ust 1 ustawy].

Każdy właściciel lokalu ma prawo do bezpośredniego korzystania z nieruchomości wspólnej, co oznacza, że może korzystać z całej nieruchomości wspólnej. Równoległe identyczne uprawnienia przysługują pozostałym współwłaścicielom. W tym układzie uprawnienie każdego z właścicieli lokalu splata się z jego obowiązkiem poszanowania analogicznych praw pozostałych właścicieli lokali. 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 u.w.l., 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

W pierwszym rzędzie wymaga rozważenia dopuszczalność podjęcia uchwały pozwalającej na wydzielenie fragmentu nieruchomości wspólnej - miejsca postojowego na parkingu wspólnoty i zajęciu go do wyłącznego użytku

przez konkretnego właściciela z ograniczeniem pozostałych właścicieli w korzystaniu z takiej wydzielonej części. Wspólnota ma prawo kolektywnego decydowania o przeznaczeniu [sposobie zagospodarowania] części wspólnych nieruchomości. Jednakże nie może naruszać interesów poszczególnych członków wspólnoty oraz musi poddawać się kontroli z perspektywy racjonalności planowanych przedsięwzięć i ich wpływu na osiąganie korzyści przez wspólnotę. Zezwolenie na zajęcie przez poszczególnych właścicieli fragmentów nieruchomości [miejsc postojowych na parkingu wspólnoty] do wyłącznego użytku stanowi w istocie podział *quoad usum* nieruchomości do korzystania [użytkowania]. Przepisy prawa materialnego nie regulują tej kwestii, wynika ona z interpretacji art. 206kc i art. 12 ust 1 ustawy o własności lokali. W odniesieniu do miejsc postojowych na parkingu czynność taka reguluje współkorzystanie zgodne z przeznaczeniem nieruchomości i stanowi czynność zwykłego zarządu. Porządkuje zasady korzystania z nieruchomości wspólnej i w efekcie niweluje mogące się pojawiać między korzystającymi napięcia [np. wynikające z konieczności odśnieżania parkingu, zajmowania miejsc odśnieżonych przez inne osoby itp.]. Czynność taka jest czynnością zwykłego zarządu i podjęcie w takim zakresie uchwały jest dopuszczalne [w tym zakresie podzielono pogląd Sadu Apelacyjnego w Katowicach z 23 września 2016 sygn. I Aca 91/16]. W przypadku podniesienia zarzutu naruszenia przez zaskarżoną uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenia interesów właściciela koniecznym jest zweryfikowanie zasadności żądania, oceniając celowość gospodarczą i rzetelność decyzji wspólnoty mieszkaniowej.

Uchwała narusza interesy właściciela lokalu lub narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, gdy z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia jest dla skarżącego właściciela niekorzystna bądź ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Ustalenie czy dana uchwała rzeczywiście narusza interesy właściciela lokalu musi być zawsze osadzone w realiach faktycznych danej sprawy. Wymaga oceny czy zaistniała znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu skarżącego, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. W niniejszej należy stwierdzić, że nie doszło do naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością, ani do naruszenia interesu powoda. Podjęcie uchwały było uzasadnione rzeczywistymi potrzebami tj. nagminnym zajmowaniem miejsc postojowych przez osoby spoza wspólnoty, a także drobnymi konfliktami sąsiedzkimi związanymi z utrzymywaniem konkretnych miejsc postojowych w należytych stanie i zajmowaniem takich miejsc przez innych korzystających z parkingu. Zezwolenie na zakładanie blokad zakończyło pierwotne spory i uregulowało w czytelny sposób sytuację. Każdy z właścicieli miał świadomość możliwości zajęcia miejsca w dogodnym dla siebie momencie. Okoliczność, że powyższe uregulowanie stosunków we wspólnocie jest prawidłowe wynika z wieloletniej akceptacji takiego stanu rzeczy przez praktycznie wszystkich członków wspólnoty. Niniejszy spór rozpoczęło zajęcie dotychczasowo zajmowanego przez powoda miejsca postojowego przez innego członka wspólnoty, który zainstalował blokadę zachowując dotychczasową kolejność ich zakładania. Powód mógł liczyć się z zajęciem tego miejsca przez kolejną osobę i mógł nią być. Obecnie może zająć kolejne miejsca. W takim działaniu nie ma dyskryminacji, ani złośliwości. Zasady zajmowania miejsc ustalono wiele lat wcześniej, są czytelne i akceptowalne, miejsc postojowych jest więcej niż członków wspólnoty i samochodów, nie ma więc mowy o ograniczeniu dostępu i naruszeniu interesów. Wykonywanie uchwały porządkuje interesy poszczególnych właścicieli, osiągnęło zamierzony cel na przestrzeni ostatnich lat. Konkludując należy stwierdzić, że uchwała w tym zakresie jest racjonalna i powoduje wymierne korzyści zarówno dla całej wspólnoty jak i poszczególnych jej członków, ogranicza korzystanie z parkingu przez osoby nieuprawnione i porządkuje wykorzystanie części nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem [miejsc postojowych na parkingu], porządkuje relacje między współwłaścicielami ograniczając konflikty związane z utrzymywaniem w należytych stanie poszczególnych miejsc postojowych. Na ocenę uchwały nie wpływa zamieszczenie w niej stwierdzenia, że pierwszeństwo w wyborze miejsca parkingowego mają właściciele mieszkań z najdłuższym okresem zamieszkania i parkowania samochodu w danym miejscu, oraz właściciele, którzy społeczną pracą na rzecz Wspólnoty przyczyniają się do polepszenia wizerunku i otoczenia naszej posesji. Uchwała była podjęta w 2008r. przez wiele lat porządkowała funkcjonowanie wspólnoty. Zapis, którego interpretacja mogła budzić pewne wątpliwości w naturalny sposób przestał mieć jakiegokolwiek znaczenie, większość członków ma wydzielone miejsca postojowe, a wielkość parkingu zabezpiecza potrzeby ze znacznym marginesem. Na przestrzeni lat przyjęto racjonalną zasadę wydzielania miejsc obok siebie, bez przerw pomiędzy blokadami. Zasada ta została zaakceptowana przez wszystkich właścicieli z wyjątkiem powoda.

Uchwała oprócz zezwolenia na zamykanie miejsc postojowych w swojej drugiej części nałożyła obowiązek uiszczania miesięcznej opłaty, obecnie w wysokości 5 zł od miejsca. Zasady ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej są uregulowane w art. 12 ust 2 ustawy o własności lokali. Zgodnie z tym przepisem pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Z tego przepisu wynika wprost, że **jedynym kryterium ustalania wysokości wydatków przypadających na poszczególnych właścicieli**, związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, **są ich udziały we współwłasności** [za wyjątkiem sytuacji z art. 12 ust 3 ustawy o własności lokali, która w niniejszej sprawie nie miała miejsca]. Tym samym niedopuszczalnym było ustalenie stałej opłaty na pokrycie kosztów zarządu- utrzymanie miejsc postojowych.

Żądanie pozwu obejmowało uchylenie zaskarżonej uchwały w całości. Art. 25 ustawy o własności lokali stanowi o uchyleniu uchwały wspólnoty w razie spełnienia wymienionych w nim przesłanek. Należy jednak uznać za dopuszczalne uchylenie części uchwały przy ustaleniu, że poszczególne fragmenty stanowią autonomiczne części, a niezgodność z prawem dotyczy tylko niektórych postanowień uchwały [w tym zakresie podzielono pogląd wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 23.09.2014r. sygn. akt: V ACa 463/14; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 20 maja 2008 r. I ACa 367/08]. Z taką sytuacją mamy w niniejszej sprawie. Zaskarżona uchwała zawierała dwie samodzielne części. Pierwsza obejmowała wyrażenie zgody na zajmowanie i blokowanie miejsc postojowych, druga dotyczyła odpłatności za takie miejsce. Początkowo opłatę ustalono na 30zł miesięcznie, obecnie na 5 zł miesięcznie. Celem uchwały było uporządkowanie relacji między właścicielami oraz uniemożliwienie parkowania przez osoby spoza wspólnoty. Cel został osiągnięty. Odpłatność uchwały dla jej funkcjonowania i osiągnięcia zamierzonego celu nie miała znaczenia, była całkowicie niezależna. Co więcej, wspólnota zaczęła ograniczać dodatkowe koszty, z czego wynika, że regulacja ta miała od początku drugorzędne znaczenie.

W świetle powyższego na zasadzie art. 25 ustawy o własności lokali uchylono zaskarżoną uchwałę w części wyznaczającej opłatę za miejsce postojowe [pkt 1 wyroku] oraz oddalono powództwo w pozostałej części [pkt 2 wyroku] uznając, że nie ma przesłanek do uchylenia całości uchwały.

O kosztach orzeczono na mocy art. 100kpc wzajemnie zniesiono koszty postępowania między stronami, bowiem częściowo uwzględniono żądanie powoda.

Z

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełn. stron

Kal 21 dni

G-ce 4 stycznia 2017r