

Sygn. akt I C 446/14

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 02 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR del. Zygmunt Drożdziejko

Protokolant: Karolina Lipka

po rozpoznaniu w dniu 02 października 2015 r. w Krakowie

sprawy z powództwa M. Ż.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Współwłaścicieli (...) przy ul. (...) w K.

przy uczestnictwie interwenienta ubocznego W. P.

o uchylenie uchwały ewentualnie o ustalenie nieistnienia uchwały

I. oddała powództwo o uchylenie uchwały;

II. oddała powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały.

Sygn. akt I C 446/14

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 2 października 2015 r.

Powódka M. Ż. wystąpiła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul.(...) w K. z pozwem o uchylenie uchwały podjętej na zebraniu w dniu 6.02.2014r. względnie o ustalenie, że przedmiotowa uchwała nie istnieje.

Na uzasadnienie wskazali, że powódka oraz W. P. są współwłaścicielami budynku nr (...) położonego w K. przy ul. (...) i tworzą tzw. „małą wspólnotę”. Powódka ma mniejszościowy udział, a W. P. większościowy. W dniu 6.02.2014r. została podjęta uchwała nr (...) o ustaleniu ciszy nocnej we wspólnocie mieszkaniowej w budynku przy ul. (...) w K. w godzinach 23:30 – 6:00. Podniesiono, że istnieje wątpliwość czy w ogóle może zostać podjęta uchwała w małej wspólnocie. Podjęta uchwała ma na celu legalizować uciążliwe zachowanie pozostałych mieszkańców budynku.

Powódka wyraźnie oświadczyła, że nie domaga się zakwalifikowania sprawy jako sprawy z art.199 kc i następne.

(pozew oraz protokół rozprawy z dnia 25.09.2014 k.47)

Z załączonych dokumentów wynika, że powódka ma (...) udziałów, a W. P. (...)o udziałów. Za podjęciem uchwały (...) głosowała większość posiadająca (...) udziałów, a przeciw mniejszość posiadająca (...) udziałów. W przedmiotowej nieruchomości (budynku) znajdują się 4 lokale.

Strona pozwana nie złożyła odpowiedzi na pozew ani nie brała udziału w postępowaniu.

Do sprawy w charakterze interwenienta przystąpił W. P.. Wniósł on o oddalenie powództwa, a ponadto kwestionował dopuszczalność prowadzenia postępowania z uwagi na brak organów uprawnionych do reprezentacji wspólnoty.

W uzasadnieniu wskazał, że prawo polskie nie zna pojęcia ciszy nocnej i można ją ustanowić dowolnie.

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenia powódki nie są uzasadnione.

Zgodnie z art. 6 ustawy „o własności lokali” ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana.

Ustawa nie uzależnia istnienia wspólnoty, jej zdolności prawnej, zdolności do czynności prawnych i zdolności sądowej od ilości wyodrębnionych lokali i ilości członków wspólnoty.

Ilość wyodrębnionych lokali ma znaczenie dla określenia sposobu zarządu nieruchomością.

W przypadku wspólnot w których ilość wyodrębnionych lokali nie jest większa niż siedem (tzw. „małych wspólnot”) do zarządu nieruchomością stosuje się przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Sposób zarządu wspólnotą w której wyodrębniono więcej niż siedem lokali (tzw. „duże wspólnoty”) regulują przepisy ustawy „o własności lokali” (art. 18 ust 3 i art.19 ustawy „o własności lokali”).

Zatem w przedmiotowej sprawie nie mają zastosowania przepisy ustawy „o własności lokali” w zakresie dotyczącym sposobu zarządu nieruchomością wspólną.

Pierwsze roszczenie powódki to roszczenie o uchylenie uchwały.

Przepisy prawa nie przewidują takiego roszczenia jak roszczenie o uchylenie uchwały większości jako sposobu rozstrzygania sporów pomiędzy współwłaścicielami. Takie roszczenie jest przewidziane w art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. „o własności lokali”, ale dotyczy ono tylko wspólnot gdzie wyodrębnionych lokali jest więcej niż siedem. Zatem ten przepis nie ma zastosowania w niniejszej sprawie. Nie istnieje uchwała w rozumieniu art.25 w/w ustawy. Z tego powodu to roszczenie nie mogło zostać uwzględnione.

Drugie roszczenie powódki to roszczenie o ustalenie nie istnienia uchwały. Nie jest ono uzasadnione.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że przedmiotem uchylenia uchwały mogą być uchwały podjęte w tylko w trybie ustawy „o własności lokali”. Pojęcie uchwały nie jest zarezerwowane tylko i wyłącznie dla uchwał w tzw. „dużych wspólnotach”. Uczestnicy obrotu prawnego mogą nazywać swoje decyzje „uchwałami”. Również współwłaściciele nieruchomości i tzw. „małe wspólnoty” swoje decyzje mogą nazywać uchwałami. Zatem to, że nie istnieje uchwała w rozumieniu ustawy „o własności lokali” nie oznacza, że ona nie istnieje w ogóle i że nie wywołuje ona określonych skutków prawnych. Tak jest w niniejszej sprawie. Uchwała nr(...)istnieje - jako decyzja (zgoda) większości podjęta w trybie art.201 kc. - i jest wiążąca dla współwłaścicieli budynku nr (...) położonego w K..

Sąd mógłby uznać przedmiotową uchwałę za nieistniejącą wyłącznie w sytuacji, gdyby jej materia dotyczyła czynności przekraczającej zwykły zarząd, albowiem wtedy potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli (art. 199 kc). Powódka nie podnosiła, aby materia objęta uchwałą przekraczała zakres zwykłego zarządu, tym niemniej Sąd zwrócił na tą okoliczność uwagę i ją zbadał z urzędu. Przedmiotowa uchwała dotyczy ustalenia godzin ciszy nocnej na godziny 23:30-6:00. Ta kwestia może być istotna dla współwłaścicieli tym niemniej nie jest ona aż tak doniosła dla praw i obowiązków, aby mówić, że to przekracza zwykły zarząd. Czynności przekraczające zwykły zarząd to czynności o szczególnej doniosłości dla praw i obowiązków współwłaścicieli. Ustalenie godzin ciszy nocnej ma bardziej charakter porządkowy niż konstytuujący prawa i obowiązki.

Można hipotetycznie rozważać dopuszczalność takiego roszczenia w sytuacji, gdyby uchwała (decyzja) była sprzeczna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, chociaż w ocenie sądu wtedy właściwym roszczeniem byłoby roszczenie o ustalenie nieważności uchwały, a nie jej nie istnienia. Tym niemniej w przedmiotowej sprawie nie ma to znaczenia, ponieważ brak jest przepisów prawnych, które ustalałyby godziny ciszy nocnej. Kodeks wykroczeń w art. 51 posługuje się pojęciem spoczynku nocnego, nie określając wszak godzin tego spoczynku. Zatem określenie godzin ciszy nocnej na godziny 23:30-6:00 nie pozostaje w sprzeczności z kodeksem wykroczeń.

Roszczenie o ustalenie nie istnienia uchwały jest również nie uzasadnione z powodu braku interesu prawnego w żądaniu takiego ustalenia.

Zgodnie z art. 189 kpc powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Powszechnie w doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, że brak jest interesu w roszczeniu o ustalenie, jeżeli powód swoich praw może dochodzić w inny sposób. Powódka może dochodzić swoich praw i domagać się wyeliminowania przedmiotowej uchwały w trybie art. 202 kc.

Sąd nie przekazywał sprawy do właściwego sądu celem rozpoznania sprawy w trybie art. 202 kc, albowiem powódka wyraźnie oświadczyła, że swoich praw nie chce dochodzić w trybie art. 199 i następnym (protokół rozprawy z dnia 25.09.2014 k.47).

Interwient uboczny kwestionował dopuszczalność prowadzenia postępowania z uwagi na brak organu uprawnionego do reprezentacji wspólnoty.

W ocenie sądu w przypadku, jeżeli pozwaną jest tzw. „mała wspólnota” to do reprezentacji wspólnoty uprawnieni są współwłaściciele reprezentujący większość. Mają oni obowiązek reprezentować wspólnotę, nie zależy to od ich uznania. W przedmiotowej sprawie W. P. posiada większość udziałów we wspólnocie, a zatem to on był uprawniony i zobowiązany do reprezentowania wspólnoty. W związku z tym, iż w imieniu wspólnoty nie złożył odpowiedzi na pozew, ani nie brał udziału w sprawie, Sąd - w trybie art. 339 kpc - wydał wyrok zaoczny.

Mając powyższe na uwadze należało orzec jak w sentencji wyroku.