

UZASADNIENIE

29 grudnia 2014 roku Z. W. wniósł pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w Ł., żądając uchylecia w całości uchwał: nr (...) z 20 listopada 2014 roku i nr (...) z 20 listopada 2014 roku oraz zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu.

Pozwana nie uznała powództwa, wnosząc o jego oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu według norm.

Stan faktyczny:

Z. W. jest właścicielem lokalu wyodrębnionego w budynku położonym na nieruchomości przy ulicy (...) oraz współużytkownikiem wieczystym gruntu, na którym posadowiony jest w/w budynek.

/wydruk z księgi wiecznej k. 11-24/

Nieruchomość wspólną Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) stanowi m.in. teren parkingu przylegającego bezpośrednio do budynku. Z parkingu tego korzystają właściciele lokali oraz ich najemcy

/niesporne/

20 listopada 2014 roku Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...) w sprawie współkorzystania z nieruchomości wspólnej stanowiącej tereny wokół budynków w zakresie rozdysponowania ilości uprawnień do wjazdu i postoju właścicielom lokali w stosunku proporcjonalnym do wielkości ich udziału w nieruchomości wspólnej.

/kopia uchwały k. 25/

Do uchwały został sporządzony załącznik, który określał przydział miejsc do parkowania dla właścicieli poszczególnych lokali. Nie zostały natomiast załączone informacje wyjaśniające mechanizm rozdysponowania miejsc parkingowych.

/załącznik do uchwały k. 26, zeznania powoda k. 132/

Uchwała ta została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów w okresie od 5 listopada 2014 roku do 20 listopada 2014 roku. Zbieraniem głosów zajmował się administrator.

/informacja k. 32, lista głosowania k. 76, zeznania powoda k. 132, zeznania świadków: R. D. (1) k. 132, J. M. k. 132/

Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele mający 1246304/1560621 udziałów w nieruchomości wspólnej, natomiast przeciw uchwale głosowali właściciele mający 101801/1560621 udziałów w nieruchomości wspólnej.

/informacja k. 32/

W tym samym dniu, tj. 20 listopada 2014 roku, Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej i ustalono, że:

a) części wspólne stanowiące: pomieszczenia piwniczne, zbędne pomieszczenia techniczne, części holi, korytarzy, zbędne pomieszczenia sanitarne i inne pomieszczenia bez bliżej określonych funkcji, przeznaczyć na pomieszczenia użytkowe celem ich wynajmu;

b) części wspólne stanowiące: powierzchnie dachów, kominów, murów ogniowych, ścian attyk, ścian budynków, ogrodzeń itp. elementów, przeznaczyć na odpłatne umieszczenie reklam lub budowli technicznych.

Zarząd Wspólnoty (...) (...) został jednocześnie upoważniony do zawierania umów najmu na w/w części nieruchomości wspólnej.

/kopia uchwały k. 31/

Uchwała ta także została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów przez administratora.

/zeznania powoda k. 132, zeznania świadka J. M. k. 132/

Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele mający 1291799 /1560621 udziałów w nieruchomości wspólnej. Przeciw uchwale głosowali właściciele mający 780311/1560621 udziałów w nieruchomości wspólnej.

/informacja k. 32, lista głosowania k. 137/

Zbieraniem głosów w sprawie zaskarżonych uchwał zajmował się administrator J. M. na podstawie upoważnienia udzielonego mu przez Zarząd Wspólnoty na zebraniu 22 października 2014 roku.

/zeznania świadków: R. D. (2) k. 132, J. M. k. 132, protokół z zebrania k. 136/

J. M. udał się do każdego lokalu znajdującego się w budynku przy ulicy (...). Nie wszyscy właściciele byli obecni w lokalach. Administrator zbierał głosy do momentu, gdy nie uzyskał odpowiedniej ilości głosów za przyjęciem zaskarżonych uchwał.

/zeznania pozwanego C. K. k. 132, zeznania świadka J. M. k. 132/

Przed listopadem 2014 nie było ważnej uchwały, czy też umowy, które regulowały zasady wjazdu i korzystanie z miejsc parkingowych przez właścicieli.

/zeznania świadka J. M. k. 132, zeznania powoda k. 132/

Początkowo tylko nieznaczna ilość lokali w przedmiotowej nieruchomości została sprzedana i w związku z tym nie było problemów z parkowaniem samochodów przez właścicieli lokali. Nie istniał oficjalny przydział miejsc parkingowych. Sposób korzystania z parkingu wynikał ze zwyczaju.

/zeznania świadka J. A. k. 132, zeznania powoda k. 132/

Po kilku latach z uwagi na zwiększenie sprzedaży lokali zaczęły pojawiać się problemy związane z parkowaniem samochodów przez właścicieli. Zaczęto wówczas rozprowadzać piloty umożliwiające wjazd na parking. Właścicielom lokali zostały wydane piloty w ilości przekraczającej dwukrotnie ilość miejsc parkingowych, co również stwarzało trudności z parkowaniem pojazdów.

/zeznania pozwanego C. K. k. 132, zeznania świadków: R. D. (2) k. 132, J. M. k. 132, J. A. k. 132/

Z czasem Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej wprowadził identyfikatory w postaci żółtych kartek umieszczanych za szybą pojazdu. Były one wydawane na wniosek właścicieli lokali w zależności od ich potrzeb.

/zeznania powoda k. 132, zeznania świadków: R. D. (2) k. 132, J. M. k. 132, J. A. k. 132/

Właściciele lokali, m.in. R. D. (2), J. A. zgłaszali Zarządowi Wspólnoty problemy związane z brakiem miejsc parkingowych.

/zeznania świadków: R. D. (2) k. 132, J. M. k. 132/

Przed podjęciem przedmiotowych uchwał zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej rozesłał do właścicieli lokali mail z propozycją sposobu podziału miejsc parkingowych, a także informacje, że od 14 listopada 2014 roku będzie głosowana w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwała nr 18 w sprawie zmiany części nieruchomości wspólnej.

/zeznania świadka R. D. (2) k. 132, kopia e-maili k. 143-147/

Po podjęciu uchwały nr (...) został wprowadzony system kart magnetycznych wydanych właścicielom lokali w liczbie proporcjonalnej do posiadanych przez nich udziałów. Wszystkie miejsca parkingowe zostały rozdysponowane między właścicieli Wspólnoty. Ilość upoważnień do wjazdów odpowiada ilościom miejsc przeznaczonych do parkowania. Możliwość wjazdu mają osoby zgłoszone przez właścicieli, którzy ustawiają samochody w dowolnym miejscu.

/zeznania świadków: R. D. (2) k. 132, J. M. k. 132, zeznania powoda k. 132, zeznania pozwanego C. K. k. 132/

Parking został przebudowany. Aktualnie istnieje kilkadziesiąt miejsc parkingowych niewykorzystanych przez właścicieli lokali.

/zeznania świadka R. D. (2) k. 132, zeznania powoda k. 132/

Do momentu podjęcia uchwały nr (...) powód korzystał z siedmiu miejsc parkingowych, a zgodnie jej treścią uzyskał 3 miejsca.

/zeznania powoda k. 132, lista k. 26/

Przed podjęciem uchwały nr(...) nie został przedstawiony właścicielom lokali plan pomieszczeń, ich specyfikacja, nie było żadnego uszczegółowienia co do przeznaczenia pomieszczeń celem ich wynajmu. Nie odbyła się żadna dyskusja na zebraniu na temat tego, które pomieszczenia techniczne są zbędne, które części holi, korytarzy mają być przeznaczone na pomieszczenia użytkowe.

/zeznania powoda k. 132, zeznania pozwanego C. K. k. 132/

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty 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. Powództwo, o którym mowa w ust. 1, 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 (ust. 1a art. 25).

Przedmiotowe uchwały zostały podjęte 20 listopada 2014 roku, a pozew w niniejszej sprawie został wniesiony 29 grudnia 2014 roku. Bez względu na to, kiedy powód został powiadomiony o treści uchwał, sześciotygodniowy termin do ich zaskarżenia został zachowany.

Przepis art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali wyróżnia cztery samodzielne przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób.

Niezgodność z prawem zaskarżonej w trybie art. 25 ustawy o własności lokali uchwały wspólnoty polegać może zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających

tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. W powództwie opartym na omawianym przepisie powód (właściciel lokalu) może zatem zgłosić zarzuty merytorycznej lub formalnej sprzeczności zaskarżonej uchwały z przepisami prawa.

Na podstawie art. 23 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Uchwała może być wynikiem głosów oddanych, częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Przyjmuje się, że uchybienia formalne związane z podjęciem uchwały, mogą skutkować jej uchyleniem, tylko wówczas gdy miały wpływ na jej treść (por. wyrok Sądu Najwyższego z 5 października 2011 roku o sygn. akt IV CSK 664/10, wyrok Sądu Najwyższego z 8 lipca 2004 roku o sygn. akt IV CK 543/03), tj. spowodowało, iż treść uchwały jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy jednego spośród właścicieli lokali.

Zaskarżone uchwały są wynikiem głosów oddanych w drodze ich indywidualnego zbierania, którym zajmował się (...) na podstawie upoważnienia udzielonego przez Zarząd Wspólnoty na zebraniu 22 października 2014 roku.

Nie istnieją szczegółowe regulacje co do zbierania głosów, jednak uznaje się, że polega on na przedstawianiu poszczególnym właścicielom projektu uchwały oraz zbieraniu od nich ich głosów. Określony w ustawie sposób oznacza, że niezbędne jest, aby zarząd przedstawił właścicielowi na piśmie projekt uchwały, a następnie odebrał od każdego właściciela lokalu jego głos ze wskazaniem, czy był on za, przeciw, czy też wstrzymał się on od głosu.

Z dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych wynika, że J. M. odwiedzał wszystkie lokale wyodrębnione w budynku przy ulicy (...) i zbierał głosy dopóki, dopóty nie uzyskał odpowiedniej ilości głosów, pozwalających na przyjęcie przedmiotowych uchwał. W ocenie Sądu taka forma głosowania nie może być uznana za zgodną z art. 23 ustawy o własności lokali, bowiem podejmowanie uchwał w trybie indywidualnego zbierania głosów z ograniczeniem tylko do właścicieli oddających pozytywny głos nie może zostać uznane za uchwałę podjętą przez ogół właścicieli. Tylko w razie wykazania przez pozwanego, że nie było możliwe odebranie głosów od wszystkich uprawnionych do głosowania, uzasadniony byłby wniosek, że uchwałę podjął ogół właścicieli, czyli wspólnota (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2014 roku o sygn. akt IV CSK 727/13). W okolicznościach rozpoznawanej sprawy administrator zbierał głosy za przyjęciem zaskarżonych uchwał do momentu uzyskania wymaganej większości. Jak słusznie zauważył Sąd Najwyższy w powołanym wyżej wyroku, przy takim sposobie zbierania głosów nie można mówić, że nad uchwałą głosował ogół właścicieli. Tym samym, nie można uznać, że uchwała ta została podjęta przez wspólnotę rozumianą jako ogół właścicieli stosownie do art. 6 uwl. Nie można przy tym uznać wyjaśnień udzielonych przez administratora za okoliczności obiektywne usprawiedliwiające odstępianie od próby zebrania głosów od pozostałych członków wspólnoty. To, że w dniu, w którym administrator chodził po lokalach, nie zastał wszystkich właścicieli nie zwalnia z obowiązku dotarcia do nich w innym dniu lub w innym miejscu.

Należy zatem przyjąć, iż skoro przy podejmowaniu uchwał z dnia 20 listopada 2014 roku o nr (...) i (...) doszło do naruszenia bezwzględnie obowiązujących przepisów to jest ona niezgodna z prawem (art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali), co zwalania powoda z konieczności wykazania, że wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały.

Ponadto zarząd wspólnoty nie dopełnił w odniesieniu do uchwały nr (...) obowiązku wynikającego z art. 32 ust. 2 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym właściciele lokali głosując za tą uchwałą powinni znać dokładną treść projektów tej uchwały oraz zasady, jakie przyjęto przy jej podjęciu w zakresie możliwości parkowania na nieruchomości wspólnej.

W ocenie Sądu e-mail rozesłany do właścicieli określa sposób podziału powierzchni parkingu i przydziału miejsc, którego nie odzwierciedla następnie załącznik do uchwały. Nadto, faktyczne zasady możliwości parkowania na nieruchomości wspólnej określone w załączniku nie odpowiadają treści tytułu uchwały nr (...) Dodatkowo w treści

załącznika do uchwały, a nie w samej uchwale zawarte są najistotniejsze z punktu widzenia praw i obowiązków członków wspólnoty postanowienia. A zatem w chwili podejmowania uchwały członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej nie znali przedmiotowo istotnych postanowień uchwały.

Niezależnie od powyższego należy zauważyć, iż zaskarżone uchwały są niezgodne z przepisami prawa i zarazem naruszające interesy powoda jako właściciela lokalu wyodrębnionego w budynku przy ulicy (...) w Ł..

Uchwała nr (...) dotyczy kwestii rozdysponowania ilości uprawnień do wjazdu i postoju właścicielom lokali w stosunku proporcjonalnym do wielkości ich udziału w nieruchomości wspólnej i wprowadzenia kart parkingowych. Odnosi się zatem do zmian we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli w zakresie możliwości korzystania z części wspólnych nieruchomości.

W oparciu o treść art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.

Prawo to obejmuje bezpośrednie korzystanie z nieruchomości wspólnej, co oznacza, że właściciel lokalu może korzystać z całej części wspólnej, w sposób nieutrudniający korzystanie przez innych współwłaścicieli (art. 13 ust. 1 u.w.l.). Identyczne uprawnienia przysługują pozostałym współwłaścicielom.

Zagadnienie wykonywania przez współwłaścicieli ich wspólnego prawa bliżej regulują przepisy kodeksu cywilnego, które mają zastosowanie także do współwłasności nieruchomości wspólnej. Każdy ze współwłaścicieli jest więc uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli (art. 206 k.c.). Przeznaczeniem nieruchomości wspólnej jest przede wszystkim zagwarantowanie członkom wspólnoty minimum swobody przestrzennej w korzystaniu z odrębnych lokali, dlatego też właściciele lokali mają prawo do wspólnego korzystania z dojeżdż, dojazdów do bloków, miejsc parkingowych, itp. Przysługujące w stosunku wewnętrznym współwłasności na podstawie art. 206 k.c. uprawnienie do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej jest niezależne od wielkości udziału we własności (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2013 roku o sygn. akt III CZP 88/2012).

Uchwała nr (...) ogranicza prawa właścicieli, w tym powoda, w większym stopniu niż jest to konieczne dla uregulowania zasad posiadania i współkorzystania z nieruchomości wspólnej. Przed podjęciem uchwały powód dysponował siedmioma miejscami parkingowymi, natomiast po przebudowaniu parkingu i przyjęciu uchwały może korzystać z trzech miejsc. Za niedopuszczalną należy uznać regulację uzależniającą ilość posiadanych miejsc parkingowych od udziału właściciela w nieruchomości wspólnej, bowiem w ten sposób ograniczone zostało prawo powoda do korzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Podnieść ponadto należy, że uzależnienie rozdziału miejsc parkingowych od wielkości udziałów poszczególnych właścicieli w nieruchomości wspólnej skutkuje przyznaniem nieproporcjonalnego uprawnienia do wjazdu właścicielom większościowym, bez uwzględnienia faktycznego sposobu korzystania z lokali przez ich właścicieli i wynikającego z tego zapotrzebowania na miejsca parkingowe na terenie nieruchomości wspólnej. Natomiast przyznanie powodowi mniejszej ilości kart parkingowych, przy profilu prowadzonej przez niego działalności, ograniczyło jego prawo do korzystania z nieruchomości wspólnej.

Z kolei niezgodność z prawem uchwały nr 18 poza wskazanym wcześniej naruszeniem art. 23 uwl, wynika z jej treści z uwagi na to, że ma ona charakter blankietowy. W oparciu o powyższą uchwałę Zarząd Wspólnoty został upoważniony do dokonywania czynności polegających na zmianie przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu na podstawie art. 22 ust. 3 pkt ustawy o własności lokali. Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej (art. 22 ust. 2 ustawy). Opierając się na systemowej wykładni tego sformułowania za oczywistą musi uchodzić ta okoliczność, że zgoda powinna odnosić się do konkretnej czynności, którą można zidentyfikować tak co do przedmiotu, jak i

podmiotów. Jedynie strona przedmiotowa czynności uwidoczniiona w treści uchwały pozwala bowiem stwierdzić, w jakim zakresie zgoda członków wspólnoty została wykonana i czy organ zarządzający wspólnotą z czynności tej się należycie wywiązuje. Niedopełnienie obowiązku doprecyzowania czynności powoduje, że sens i istota zgody staje się jedynie iluzoryczna (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 6 marca 2013 roku o sygn. akt I ACa 860/12). W istocie rzeczy, zarząd wspólnoty posiadając tak szerokie uprawnienie, jakie przyznano w uchwale nr 18 samodzielnie decydowałby jakie części nieruchomości wspólnej są zbędne i w związku z tym można zmienić ich przeznaczenie, oraz na jakich warunkach i komu wynajmować te części wspólne.

Strona pozwana przyznała, że przed przyjęciem uchwały nr 18 właścicielom lokali nie został przedstawiony żaden plan, specyfikacja pomieszczeń, nie istniało uszczegółowienie co do przeznaczenia pomieszczeń, m.in. części holi, korytarzy, do ich wynajmu. Nie odbyła się także żadna dyskusja celem ustalenia, które pomieszczenia techniczne w budynku są zbędne, czy też które części holi, korytarzy mają być przeznaczone na pomieszczenia użytkowe. Wymóg uzyskania przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej uprzedniej zgody wyrażonej w uchwale na czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu w istocie chroni interesy członków Wspólnoty. Natomiast w realiach niniejszej sprawy Zarząd Wspólnoty poprzez blankietową, nieprecyzyjną treść uchwały został uprawniony do dysponowania majątkiem członków Wspólnoty, pozbawiając tym samym właścicieli lokali kontroli nad decyzjami Zarządu w sprawie zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej. Utrzymanie uchwały nr (...) w mocy w obecnej treści może doprowadzić do tego, iż w przypadku wynajęcia korytarza, czy klatki schodowej, Zarząd Wspólnoty nie będzie pytał właścicieli lokali, czy utrudni im to współkorzystanie z części wspólnych budynku z uwagi na umocowanie Zarządu do samodzielnego podjęcia decyzji w tej kwestii.

Z uwagi na powyższe Sąd orzekł jak w sentencji.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zapadło w oparciu o zasadę wyrażoną w art. 98 k.p.c. Na zasądzone z tego tytułu na rzecz powoda kwoty złożyła się opłata od pozwu, koszty zastępstwa procesowego w wysokości 180 zł ustalone według stawek określonych w § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r., Nr 461), opłata od pełnomocnictwa w wysokości 18 zł oraz koszty postępowania zażaleniowego w kwocie 60 zł ustalone na podstawie § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 13 ust. 2 pkt 1 w/w rozporządzenia.