

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 5 marca 2018 roku, skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w Ł., powódka E. S. wniosła o uchylnięcie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) o numerze (...) z dnia 13 grudnia 2017 roku, w przedmiocie przyjęcia regulaminu parkowania na terenie nieruchomości przy ul. (...) w Ł. oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że zaskarżona uchwała narusza jej interes oraz interesy innych, tak jak ona właściciele lokali użytkowych znajdujących się w przedmiotowej nieruchomości, których klienci nierzadko korzystają z parkingu pozwanej Wspólnoty. Zdaniem powódki, która w lokalu mieszczącym się w budynku przy ul. (...) w Ł. prowadzi działalność gospodarczą polegającą na świadczeniu usług fryzjerskich i kosmetycznych, wprowadzona w regulaminie niedopuszczalność parkowania pojazdów o masie przekraczającej 3,5 tony, jak również zakaz parkowania pojazdów przez osoby nie mieszkające na stałe w budynku Wspólnoty narusza jej interes prawny oraz wpływa negatywnie pod względem ekonomicznym na prowadzoną przez nią działalność gospodarczą.

Ponadto powódka podniosła, iż uchwała nie jest zgodna z prawem, a ściślej – z regulacją z art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, z tej przyczyny, że właściciele lokali, mimo wnoszonych opłat za parking, nie będą mieli gwarancji posiadania miejsca postojowego, gdyż opłata pobierana będzie jedynie za możliwość parkowania (§ 5 ust 1 regulaminu).

(pozew, k. 3-5)

Na rozprawie jaka odbyła się w dniu 11 października 2018 roku, strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

(stanowisko strony pozwanej wyrażone na rozprawie w dniu 11.10.2018 r., k. 67, adnotacja – 00:01:41, k.62)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka od 2016 roku jest właścicielką lokalu użytkowego nr (...) mieszczącego się w Ł., w budynku przy ul. (...), dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) (wcześniej, tj. od 2002 roku powódka rzeczony lokal wynajmowała). Z prawem własności w/w lokalu związany jest udział w wielkości 5271/729933 w części wspólnej budynku, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

(wydruk księgi wieczystej nr (...), k. 9-12, zeznania powódki, e-protokół, k. 67, adnotacja 01:08:39, k. 64v)

W przedmiotowym lokalu powódka prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...) E. S., polegającą na świadczeniu usług fryzjerskich i kosmetycznych.

(wydruk (...) powódki, k.13; zeznania powódki, e-protokół, k. 67, adnotacja 01:08:39, k. 64v)

W dniu 13 grudnia 2017 roku, pozwana wspólnota mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...) o przyjęciu regulaminu parkowania na terenie nieruchomości przy ul. (...) w Ł..

Głosowanie nad uchwałą odbyło się w drodze indywidualnego zbierania głosów. Uchwała została podjęta większością 73 głosów właścicieli reprezentujących 446452/739922 (przeciwko podjęciu uchwały zagłosowało 3-ech właścicieli reprezentujących 16853/739933, nie oddało głosu 16-stu właścicieli reprezentujących 276628/739933).

(pismo Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z 24.01.2018 r., k. 15; uchwała nr (...) r., wraz z listą do głosowania, k. 17-19, k. 69)

Na mocy rzeczony uchwały pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązała swoich członków do przestrzegania regulaminu korzystania i finansowania miejsc postojowych na terenie należącym do Wspólnoty (...) w Ł..

Zgodnie z § 1 regulaminu, Wspólnota Mieszkaniowa (...) w Ł., reprezentowana przez Zarząd, jest zarządcą parkingów znajdujących się na należącym do niej terenie. Prawo do korzystania z parkingów powstaje na podstawie umowy ze Wspólnotą (§ 2 ust. 2 regulaminu).

Stosownie do § 2 regulaminu, prawo ubiegania się o korzystanie z parkingów Wspólnoty przysługuje osobie która: a/ posiada prawo własności lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego znajdującego się we Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w Ł.; b/ nie zalega z opłaty za lokal na rzecz Wspólnoty; c/ akceptuje warunki niniejszego regulaminu; d/ akceptuje warunki umowy przedstawione przez Wspólnotę Mieszkaniową. Umowa korzystania z parkingów zawierana jest na czas nieokreślony (§ 4 ust. 1). Za korzystanie z parkingów, Wspólnota Mieszkaniowa pobiera opłatę. Opłata pobierana jest jedynie za możliwość parkowania jednego samochodu przez jednego właściciela na parkingach Wspólnoty. W ramach miesięcznej opłaty Wspólnota nie gwarantuje stałego miejsca postojowego. (§ 5 ust. 1, 2 regulaminu). Wpływy z tego tytułu mają zasilać fundusze Wspólnoty z przeznaczeniem na pokrywanie wydatków związanych z utrzymaniem parkingów. (§ 5 ust.5 regulaminu).

Zgodnie z § 3 ust. 1 ust. regulaminu, wszyscy korzystający z miejsc na parkingu winni a/ parkować pojazdy w sposób niepowodujący utrudnień w korzystaniu z innych miejsc postojowych, b/ przestrzegać ustawionych znaków drogowych i tablic informacyjnych, które dotyczą terenu Wspólnoty, c/ niezwłocznie usunąć pojazd samochodowy na żądanie zarządu Wspólnoty lub innego upoważnionego podmiotu w związku z planowanym prowadzeniem prac konserwacyjno – remontowych na terenie miejsca postojowego, d/ parkować wyłącznie pojazdy samochodowe o dopuszczalnym ciężarze nieprzekraczającym 3,5 tony.

Korzystającym z parkingu zabrania się m.in. umożliwiania parkowania osobom nie mieszkającym na stałe w budynku Wspólnoty (§ 3 ust. 3 b regulaminu).

Umożliwienie wjazdu na parkingi Wspólnoty osobom trzecim bez zgody Zarządu Wspólnoty lub używanie niezgodnie z przeznaczeniem stanowi podstawę do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym. (§ 4 ust. 4 regulaminu).

(regulamin korzystania i finansowania miejsc postojowych na terenie należącym do Wspólnoty (...) w Ł., k.20-22)

Budynek przy ul. (...) w Ł. został oddany do użytku w lutym 1994 roku. Początkowo właścicielem budynku była Spółdzielnia Mieszkaniowa, w 2016 roku jego własność przeszła na Wspólnotę Mieszkaniową. W budynku znajduje się 105 lokali mieszkalnych oraz 12 lokali użytkowych (zlokalizowanych na parterze), z czego trzy należą do Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Lokale użytkowe charakteryzują się różnymi profilami działalności, głównie jest to działalność związana z obsługą klientów (w lokalach działa chociażby apteka, tapicer, jubiler, salon kosmetyczny, stomatolog). Klienci lokali korzystają z wejść frontowych. Klienci punktu tapicerskiego korzystają także z wejścia znajdującego się na zapleczu nieruchomości.

(zeznania P. S., e-protokół, k.67, adnotacja – 01:56:24, k.66v; zeznania świadka A. B., e-protokół, k. 67, adnotacja – 00:06:14, k.62v, 00:15:43, k. 63;

zeznania świadka G. H., e-protokół, k. 67, adnotacja – 00:35:39, k. 63v)

Przed budynkiem na chwilę obecną znajduje się parking na 20 miejsc postojowych. Docelowo wspólnota planuje utworzyć około 70 miejsc. Od chwili powstania budynku parking był ogólnodostępny – korzystali z niego swobodnie lokatorzy, klienci lokali użytkowych oraz dostawcy towarów do lokali. W 2016 roku, przy parkingu posadowiono tabliczkę informująca, że teren ten stanowi własność wspólnoty mieszkaniowej.

Jako parking wykorzystywany jest również teren wokół budynku.

(zeznania powódki, e-protokół, k. 67, adnotacja - 01:19:59, k.65; zeznania świadka A. B., e-protokół, k. 67, adnotacja – 00:06:14, k.62v; zeznania świadka A. B., e-protokół, k. 67, adnotacja – 00:06:14, k.62v, 00:15:43, k. 63 zeznania świadka G. H., e-protokół, k. 67, adnotacja – 00:35:59, 00:43:30, k.64)

Posiadacze lokali użytkowych mają do dyspozycji drzwi ewakuacyjne znajdujące się z tyłu budynku. Znajduje się tam znak zakazujący postoju pojazdów w godzinach 13:00 – 20:00.

(zeznania świadka A. B., e-protokół, k. 67, adnotacja – 00:15:43, k. 63 zeznania świadka G. H., e-protokół, k. 67, adnotacja – 00:35:59, k.64)

Dokonując wyboru miejsca dla prowadzenia działalności gospodarczej, powódka brała pod uwagę obecność oraz bliskość ogólnodostępnego parkingu. Większość klientów powódki to osoby zmotoryzowane, dojeżdżające z różnych części miejsca. Salon powódki pracuje w godzinach od 8:00 do 20:00. Jednocześnie w salonie może przebywać nawet ośmioro klientów. Podobnie było w przypadku, innej właścicielki lokalu użytkowego znajdującego się w przedmiotowym budynku, G. H. (2). Obecność parkingu przy lokalu była warunkiem otrzymania przez nią dotacji.

(zeznania powódki, e-protokół, k. 67, adnotacja - 01:08:39, k. 64v; zeznania świadka G. H., e-protokół, k. 67, adnotacja – 00:35:59, k.64)

Kwestia sposobu korzystania z parkingu przez właścicieli lokali, nie została jeszcze precyzyjnie uregulowana. W planach jest, ażeby każdy właściciel lokalu miał kluczyk do zapory (otrzymany nieodpłatnie) oraz kartę (otrzymaną za opłatą w wysokości 10 zł miesięcznie). Posiadanie karty nie uprawnia jednak do konkretnego miejsca parkingowego. Miejsc parkingowych jest mniej niż lokali w budynku - może się zatem zdarzyć, że nie wszystkim posiadaczom kart uda się skutecznie zaparkować na terenie wspólnoty.

(zeznania M. M., e-protokół, k. 67, adnotacja – 01:40:39, k. 65v-66)

Szlaban ograniczający wjazd na parking jeszcze nie powstał.

(zeznania M. M., e-protokół, k. 67, adnotacja – 01:40:39, k. 66)

Podczas rozmów dotyczących kwestii korzystania z parkingu, powódka zaproponowała, ażeby „z góry” przydzielić właścicielom lokali użytkowych sześć miejsc parkingowych (na parkingu, na którym Wspólnota planowała wydzielenie 20 - stu miejsc). Propozycja nie spotkała się z aprobatą członków Wspólnoty Mieszkaniowej.

(zeznania powódki, e-protokół, k. 67, adnotacja - 01:08:39, k. 65; zeznania M. M., e-protokół, k. 67, adnotacja – 01:40:39, k. 66)

W okolicy znajdują się miejsca do parkowania - od strony ul. (...), czy też (...), a także wzdłuż ul. (...).

(zeznania powódki, e-protokół, k. 67, adnotacja - 01:08:39, k. 65; zeznania świadka A. B. (2), e-protokół, k. 67, adnotacja – 00:06:13, k. 62v; zeznania świadka G. H., e-protokół, k. 67, adnotacja – 00:55:10, k. 64; zeznania A. W., e-protokół, k. 01:52:31, k. 66)

Powódka o treści uchwały została powiadomiona pismem datowanym na dzień 24 stycznia 2018 roku. W dniu 21 lutego 2018 roku, powódka wezwała stronę pozwaną do zmiany uchwały nr (...) w nieprzekraczalnym terminie do dnia 28 lutego 2018 roku, motywując powyższe tym, iż narusza ona jej interes, stosownie do art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Strona pozwana uznała żądanie za nieuzasadnione.

(wezwanie do zmiany uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej, k. 23; pismo zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w Ł. z 27.02.2018 r., k. 24-25)

Dokonując ustaleń faktycznych, Sąd oparł się na powołanych dowodach z dokumentów, zeznaniach stron oraz świadków.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Problematykę związaną z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych reguluje ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (Dz. U. 2000 r., Nr 80, poz. 903). Ustawa ta w sposób wyczerpujący określa zasady ustanawiania odrębnej własności lokali, prawa i obowiązki właścicieli lokali, zarząd nieruchomością wspólną oraz zasady działania wspólnoty mieszkaniowej, jej kompetencje, a także tryb i sposób podejmowania uchwał. Zgodnie z art. 6 powołanej ustawy o własności lokali, ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową.

Z przepisów ustawy o własności lokali wynika, że wspólnota mieszkaniowa powstaje w celu gospodarowania nieruchomością wspólną i ma za zadanie realizować wspólny interes właścicieli, wyrażający się w utrzymaniu należytego stanu wspólnej nieruchomości. Decyzje wspólnoty mieszkaniowej zapadają w formie uchwał.

Stosownie do treści art. 25 ust 1 w/w ustawy, każdy członek wspólnoty mieszkaniowej może zaskarżyć do sądu uchwałę wspólnoty, jeżeli jego zdaniem uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, albo narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Przy czym w przypadku ostatniej przesłanki zważyć należy indywidualny interes danego właściciela w kontekście interesu całej wspólnoty mieszkaniowej. Każda z wymienionych w przepisie przesłanek zaskarżenia uchwały jest w pełni samodzielna. Termin do zaskarżenia takiej uchwały wynosi 6 tygodni i biegnie od daty podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia, w sytuacji gdy uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Powódka wystąpiła z powództwem w przepisany terminie, bowiem o podjęciu uchwały nr (...) z dnia 13 grudnia 2017 roku dowiedziała się najwcześniej w dniu 24 stycznia 2018 roku, zaś pozew w sprawie niniejszej wniesiono w dniu 5 marca 2018 roku. Odnosząc się do wynikających z art.25 ustawy możliwych podstaw uznania uchwał za nieważne i podlegające uchyleniu należy wskazać co następuje.

Gdy chodzi o pierwszą z możliwych podstaw zaskarżenia uchwały - naruszenie przepisów prawa, wymieniona podstawa nie zachodzi bowiem, brak jest przepisu prawa regulującego kwestie związane z przydzielaniem miejsc parkingowych.

Gdy chodzi o kolejną z możliwych podstaw zaskarżenia uchwały - naruszenie umowy zawartej przez właścicieli, wymieniona podstawa nie zachodzi wobec tego, że pomiędzy właścicielami nie została zawarta umowa w wymienionej kwestii.

Zaskarżona uchwała korzystającym z parkingu zabraniała m.in. umożliwiania parkowania osobom nie mieszkającym na stałe w budynku Wspólnoty (§ 3 ust. 3 b regulaminu), zaś umożliwienie wjazdu na parkingi Wspólnoty osobom trzecim bez zgody Zarządu Wspólnoty lub używanie niezgodnie z przeznaczeniem stanowiło podstawę do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym. (§ 4 ust. 4 regulaminu).

Dokonując oceny prawidłowości podjęcia uchwały pod kątem zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością stwierdzić należy, iż podjęcie uchwały regulującej kwestie parkowania jest istotne z punktu widzenia zasad korzystania z terenu należącego do wspólnoty. Zatem podjęcie uchwały co do zasady jest celowe i prawidłowe.

Powódka domagając się uchylenia uchwały podniosła, iż uchwała naruszyła jej interesy. Dokonując oceny powództwa, obowiązkiem sądu było porównanie interesu indywidualnego powódki i interesu wspólnoty jako całości.

Oceniając zarzut naruszenia interesu powódki poprzez wprowadzenie obostrzeń zakresie dostępu do miejsc parkingowych do właścicieli i osób mieszkających na stałe w budynku wspólnoty, należy w pierwszym rzędzie określić obszar interesu stron który może być brany pod uwagę.

Należy pamiętać, że wspólnota mieszkaniowa powstaje w celu gospodarowania nieruchomością wspólną i ma za zadanie realizować wspólny interes właścicieli, wyrażający się w utrzymywaniu należytego stanu wspólnej nieruchomości. Powyższe oznacza, że badanie interesu powodów w odniesieniu do treści zaskarżonej uchwały ograniczone będzie przesłanką zachowania należytego stanu nieruchomości, także w rozumieniu jej przeznaczenia.

Przedmiotowa nieruchomość z uwagi na to, że mieszczą się w niej zarówno lokale mieszkalne jak i użytkowe, pełni obie te funkcje. Przy ocenie powództwa, należy zatem brać pod uwagę zachowanie tej specyficznej funkcjonalności nieruchomości.

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) stanowi nieruchomość budynkową w której znajduje się 100 lokali mieszkalnych oraz 12 lokali użytkowych. Do wspólnoty należy teren na którym wydzielone zostały części zielone oraz miejsca parkingowe. Dostęp do części działki będącej częścią wspólną ma być ograniczony poprzez zamontowanie szlabanu, zaś druga część na której obecnie znajduje się parking jest dostępna dla każdego. Z parkingu znajdującego się na części ogólnodostępnej w ciągu dnia najczęściej korzystają klienci lokali użytkowych, zaś w porze wieczornej i nocnej właściciele lokali.

Dokonując oceny powództwa należało mieć na uwadze specyficzny charakter nieruchomości dla której przewidziano obok funkcji mieszkalnej, funkcję użytkową. Każdy z właścicieli mieszkalnych dokonując nabycia lokalu miał świadomość istnienia na nieruchomości lokali o funkcji użytkowej, która determinuje korzystanie z nieruchomości przez osoby trzecie, klientów lokali użytkowych. W realiach obecnych czasów, dostęp do miejsc parkingowych, klientów placówek użytkowych jest jednym z czynników warunkujących powodzenie prowadzonej działalności gospodarczej. W dacie powstania nieruchomości taki swobodny dostęp był zapewniony. Na nieruchomości znajdują się lokale użytkowe, gdzie świadczone są usługi fryzjerskie, kosmetyczne czy tapicerskie. Szczególnie w sytuacji usług tapicerskich koniecznym jest zapewnienie możliwości dostarczenia przedmiotów do lokalu wykonującego usługę. Także w sytuacji świadczenia usług kosmetycznych czy fryzjerskich, możliwość skorzystania z parkingu często warunkuje decyzje konsumentów o skorzystaniu z usług konkretnego punktu. Właściciele lokali użytkowych do chwili podjęcia uchwały mogli swoim klientom zapewnić dostęp o miejsc parkingowych, które to miejsca były ogólnodostępne od chwili wybudowania budynku. Właściciele lokali na mocy podjętej uchwały, wyłączyli całkowicie możliwość korzystania z miejsc parkingowych osobom postronnym. Powyższe oznacza, że nawet w sytuacji kiedy właściciele lokali użytkowych chcieliby udostępnić swoje uprawnienia do parkowania klientom, byłoby to niedopuszczalne wobec kategorycznej treści uchwały, która wprowadziła kryterium stałego zamieszkiwania w budynku wspólnoty jako koniecznego do korzystania z miejsc parkingowych. Dodatkowo wskazać należy, iż choć zapewne wynika to ze niefortunnego sformułowania użytego w uchwale, gdyby czytać ją literalnie, to uprawnienie do parkowania służyłoby tylko tym właścicielom którzy zamieszkiwałby na nieruchomości, co wprost wyłączałoby prawo właścicieli lokali użytkowych do nabycia uprawnień do korzystania z miejsc parkingowych.

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, iż zaskarżona uchwała niewątpliwie naruszyła słuszny interes uprawnionych i w aktualnym kształcie ostać się nie może.

Uchwała niewątpliwie stanowi wyraz woli większości właścicieli, ale w ogóle nie uwzględnia interesu mniejszości tj. właścicieli lokali użytkowych. Przy racjonalnym podejściu do wymienionej kwestii, istnieje możliwość wydzielenia części parkingu dla lokali użytkowych który byłby ogólnodostępny i pozwolił zachować pełną funkcjonalność tych lokali i parkingu dla właścicieli lokali mieszkalnych, który byłby zamknięty szlabanem, co wyłączałoby możliwość parkowania na nieruchomości osób nieuprawnionych.

Mając na uwadze powyższą argumentację, Sąd powództwo uwzględnił w całości i uchylił zaskarżoną uchwałę.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Z uwagi na to, iż pozwana przegrała proces w całości, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, ciążył na niej obowiązek zwrotu kosztów procesu poniesionych przez przeciwnika. Na poniesione przez powódkę koszty procesu złożyła się opłata od pozwu, w wysokości 200 zł oraz koszty zastępstwa procesowego – 360 zł, ustalone na podstawie § 8 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 265).