

Sygn. akt IC 2462/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 czerwca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący SSO Waldemar Kuś

Protokolant Magdalena Kiełbus

po rozpoznaniu w dniu 4 czerwca 2013 r. w Świdnicy

sprawy z powództwa J. J.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w Ś.

o uchylene uchwał

I. uchyla uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...)w Ś.nr (...) z 20 września 2012 roku;

II. w pozostałej części powództwo oddala;

III. koszty procesu między stronami wzajemnie znosi.

Sygn. akt I C 2462/12

UZASADNIENIE

J. J.wniósł przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy Alei (...)w Ś.o uchylene uchwał pozwanej nr(...) z dnia 26 września 2013 roku oraz o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana wspólnota mieszkaniowa położona jest w Ś.przy Alei (...). Powód jest członkiem tej wspólnoty, będąc właścicielem lokali użytkowych o nr (...), (...)i (...)oraz (...), (...).

Bezsporne

Na terenie nieruchomości wspólnej znajdują się miejsca parkingowe przeznaczonych dla właścicieli lokali. Członkowie pozwanej wspólnoty przyjęli regulamin parkowania oraz organizacji ruchu na terenie wspólnoty mieszkaniowej Al. (...)w Ś.. Zgodnie z § 3 ust. 3 tego regulaminu właścicielowi lokali użytkowych (...) (...)i (...)oraz (...), (...)przyznano na stałe 2 miejsca parkingowe zaznaczone na mapie zagospodarowania terenu, stanowiącej załącznik nr 2 do regulaminu, pozostawiając je do wyłącznej jego dyspozycji.

W czasie przyjmowania regulaminu nie ustalono z powodem przeznaczenia przyznanych mu miejsc i nie wprowadzono w tym zakresie żadnych ograniczeń. W związku z tym J. J. przy przyznanych mu miejscach parkingowych ustawił tabliczki informujące, że z miejsc tych mogą korzystać klienci banku, który najmuje jego lokale użytkowe.

Dowód:

- przesłuchanie C. H. – k. 138 (zapis rozprawy z dnia 4 czerwca 2013 roku od 1 minuty 21 sekundy)
- regulamin parkowania – k. 35 – 35v

Pozwana w dniu 28 sierpnia 2008 roku podjęła uchwałę (...) w sprawie wykonania dodatkowego miejsca parkingowego.

Zgodnie z:

- § 1 uchwały: pozwana wyraziła zgodę powodowi jako właścicielowi lokali użytkowych na wykonanie dodatkowego miejsca parkingowego, które miało powstać pomiędzy przypisanymi powodowi miejscami parkingowymi (zgodnie z załącznikiem do Regulaminu strefy ruchu),
- § 2 uchwały: wykonanie dodatkowego miejsca parkingowego polegać miało na usunięciu konarów drzew, przesunięciu latarni i wyłożeniu kostką brukową; całkowity koszt wykonania prac ponieść miał powód.

Miejsce, w którym miało być wykonane powyższe miejsce parkingowe jest szerokie na 1,60 m i znajduje się pomiędzy miejscami parkingowymi przyznanymi powodowi zgodnie z postanowieniami regulaminu parkowania oraz organizacji ruchu na terenie wspólnoty mieszkaniowej Al. (...) w Ś..

Dowód:

- przesłuchanie C. H.
- kopia uchwały (...) z dnia 28 sierpnia 2012 roku – k. 132

We wrześniu 2012 roku zarząd pozwanej poddał pod głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów członków pozwanej projekty 4 uchwał o następującej treści:

- uchwała (...):
- § 1: pozwana zmienia Regulamin parkowania oraz organizacji ruchu na terenie wspólnoty mieszkaniowej w § 3 pkt 3 dla lokali użytkowych (...),(...)i (...)oraz (...), (...) w następujący sposób:
- 1. w miejsce istniejącego zapisu § 3 pkt 3 (...) wprowadza się nowy zapis o treści: właścicielowi lokali użytkowych (...), (...)i(...)oraz (...),(...)przypisuje się za odpłatnością stałą 2 miejsca parkingowe zaznaczone na mapie zagospodarowania terenu, stanowiącej załącznik nr 2 do regulaminu, pozostawiając je do wyłącznej jego dyspozycji; jednocześnie zwalnia się właściciela wymienionych w zdaniu 1 lokali użytkowych od obowiązku posiadania zezwolenia;
- uchwała nr (...):
- § 1: wspólnota mieszkaniowa postanawia uchylić uchwałę (...) z dnia 28 sierpnia 2012 roku w sprawie wykonania dodatkowego miejsca parkingowego dla powoda;
- uchwała nr (...):
- § 1:

- pkt 1: wspólnota mieszkaniowa ustala za wydzielone miejsca parkingowe dla właściciela lokali użytkowych (...), (...)i (...)oraz (...), (...)i(...) opłaty miesięczne w wysokości:
- a. 1.000 zł miesięcznie netto w przypadku parkowania całodobowo,
- b. 700 zł miesięcznie netto w przypadku w godzinach pracy banku.
- uchwała nr (...):
- § 1: wspólnota mieszkania postanawia dokonać korekty planu finansowo – gospodarczego na 2012 roku w części planu remont poprzez ujęcie wykonania szlabanu przy wjeździe na teren wspólnoty mieszkaniowej.

Pozwana w chwili poddawania pod głosowanie tych uchwał nie miała opracowanego projektu wykonania szlabanu przy wjeździe na teren parkingu, a w planach osoby korzystające z parkingu mają korzystać z pilotów do otwierania szlabanu.

Za podjęciem uchwał głosowali właściciele lokali posiadający łącznie 56,00 % udziałów w nieruchomości wspólnej, przeciwko 4,41 % udziałów. Za L. oraz A. B. (1), posiadających łącznie 5,43 % udziałów w nieruchomości wspólnej, głosował A. M. na podstawie pełnomocnictwa do wykonywania prawa głosu na zgromadzeniu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej.

Powód o podjęciu powyższych uchwał został poinformowany pismem z dnia 26 września 2012 roku.

Dowód:

- przesłuchanie C. H.
- kopie uchwał nr (...), (...), (...)i (...) z dnia 20 września 2012 roku – k. 56 – 59
- protokół głosowania nad uchwałami – k. 43 – 44
- kopie kart do głosowania nad uchwałami – k. 45 – 49
- kopia pełnomocnictwa – k. 133

Pozwana w związku z podjęciem uchwały nr (...)z dnia 20 września 2012 roku wezwała powoda w październiku 2012 roku do zapłaty 700 zł tytułem opłat za parkowanie.

Dowód:

- kopia rachunku nr (...) – k. 11

Ustaień faktycznych Sąd dokonał w oparciu o kopie dokumentacji dotyczącej podejmowania zaskarżonych uchwał, a przedłożonej przez strony, której autentyczność nie była kwestionowana przez stronę przeciwną. Jednocześnie pominięto dowód z przesłuchania powoda, gdyż wszystkie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy zostały wyjaśnione i nie było potrzeby przeprowadzenia tego dowodu.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo należało uwzględnić częściowo .

Przed odniesieniem się do żądań powoda należy wskazać, iż błędnie określił on datę podjęcia uchwał, gdyż wskazał, że miało to nastąpić w dniu 26 września 2012 roku, gdy tymczasem z przedłożonych kopii zaskarżonych uchwał wynika, że noszą one datę 20 września 2012 roku. Powyższe nie miało jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy,

gdyż bezspornym między stronami jest, że przedmiotem niniejszego postępowania są uchwały nr(...)- (...) o treści wskazanej przez powoda.

Zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku, nr 80, poz. 903, z późn. zmianami) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę 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.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do żądania uchylenia uchwały nr (...) należy wskazać, iż pozwana na jej podstawie dokonała zmiany regulaminu parkowania oraz organizacji ruchu na terenie wspólnoty mieszkaniowej Al. (...)w Ś.w ten sposób, iż J. J.pozbawiono prawa do stałego korzystania z przydzielonych mu miejsc parkingowych, dodatkowo stanowiąc, że od czasu podjęcia uchwały korzystanie to będzie odbywało się za odpłatnością. Istotą powyższej zmiany jest zatem pozbawienie powoda prawa do wyłącznego, stałego korzystania z miejsc postojowych wraz z obowiązkiem ponoszenia opłat za takie korzystanie.

Oba ograniczenia wprowadzone przez powyższą uchwałę należy uznać za niezgodne z prawem.

Na podstawie powyższego regulaminu powód uzyskał prawo do wyłącznego, stałego korzystania z dwóch miejsc parkingowych. Oceniając charakter takiego postanowienia, należy przyjąć, iż na jego mocy nastąpiło dokonanie podziału części nieruchomości wspólnej do korzystania (tzw. podział quoad usum) w ten właśnie sposób. Powód wskazał, iż uprawnienia takie uzyskał na podstawie uchwał z sierpnia 2012 roku, czego pozwana nie kwestionowała. Wspomniany podział nie ma charakteru definitywnego, dlatego dopuszczalna jest jego zmiana w wypadku zmiany okoliczności sprawy (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 1973 roku, III CZP 15/73, OSNCP 1973/12/208). Należy zatem przyjąć, iż do odebrania powodowi prawa do stałego, wyłącznego korzystania z tych miejsc wymagana była zmiana okoliczności decydujących o przyznaniu takiego prawa. W toku sprawy wystąpienie takich okoliczności nie zostało wykazane. Jako takich nie można traktować faktów wskazanych przez C. H., a więc udostępnienia przyznanych powodowi miejsc parkingowych pracownikom banku, gdy z ustaleń pomiędzy nim a wspólnotą miało wynikać, że z miejsc tych mieli korzystać klienci banku. Takie ograniczenie nie wynika z brzmienia powołanego regulaminu. Jeżeli pozostali członkowie pozwanej mieli zamiar, aby takie ograniczenie zostało ustanowione, powinni je zamieścić we wspomnianym regulaminie. Obecnie, bez zmiany okoliczności na podstawie jakich przyznano powodowi uprawnienie, nie może mu być ono dowolnie odbierane. Należało zatem przyjąć, że interesy powoda poprzez podjęcie tej uchwały zostały naruszone, gdyż bezpodstawnie odebrano mu prawo do wyłącznego korzystania z miejsc parkingowych.

Odnosząc się z kolei do wprowadzenia odpłatności za korzystanie z tych miejsc, pozwana wskazała, że uprawnienie takie pozostaje w jej kompetencji, gdyż – zgodnie z przytoczonym w odpowiedzi na pozew orzecznictwem – współwłaściciel, który korzysta z nieruchomości „ponad swój udział” obowiązany jest do rozliczenia się z uzyskanych z tego tytułu korzyści (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 roku, III CZP 9/06, OSNC 2007/3/37). Ponadto wskazała na stanowisko, zgodnie z którym, gdy jeden ze współwłaścicieli ma zamiar korzystać z rzeczy wspólnej w zakresie większym niż wynikający z treści art. 206 k.c. możliwe jest zawarcie stosownej umowy o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wspólnej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 17 marca 2009 roku, I Aca 149/09, publikowany wraz z uzasadnieniem na stronie internetowej [www. zarządca.pl](http://www.zarządca.pl)). Powyższe stanowisko pozwanej oparte jest na niewłaściwej interpretacji powołanych orzeczeń. Pierwsze z nich dotyczyło bowiem kwestii rozliczeń z pozostałymi współwłaścicielami z korzyści uzyskanych przez współwłaściciela, który z wyłączeniem pozostałych korzystał z nieruchomości wspólnej, a więc sytuacji, w której między współwłaścicielami nie doszło do dokonania podziału quoad usum lub do umownego uregulowania sposobu wzajemnych rozliczeń z tytułu korzystania z nieruchomości wspólne. Pozwana wyciąga także zbyt daleko idące wnioski z przytoczonego fragmentu uzasadnienia Sądu Apelacyjnego w Gdańsku, nie zważając, iż wskazane twierdzenie miało charakter ogólny i stanowiło podstawę do formułowania wniosków do sprawy rozpoznawanej w postępowaniu odwoławczym. Sąd w niniejszej sprawie podziela powołany przez pozwaną pogląd, jednak pozostaje on bez znaczenia dla niniejszej sprawy. Dopuszczalność zawierania umów o odpłatne korzystanie z części nieruchomości wspólnych przez wspólnotę ze swoimi członkami,

nie przekłada się automatycznie na dopuszczalność jednostronnego nakładania przez pozwaną na powoda opłat za korzystanie z miejsc parkingowych, ponieważ to uprawnienie wynika już z poprzednich ustaleń (uzewnętrzzonych w postanowieniach powołanego regulaminu) pomiędzy stronami i jednocześnie ma charakter nieodpłatny.

Należy wskazać, iż źródłem uprawnienia wspólnoty mieszkaniowej do żądania jakichkolwiek opłat od właścicieli lokali mogą być wyłącznie przepisy obowiązującego prawa, a nie uchwały tejże wspólnoty mieszkaniowej, która samodzielnie nie może kreować tego rodzaju zobowiązań. Nie istnieje przepis prawa, który zezwalałby wspólnocie mieszkaniowej na składanie oświadczeń woli o charakterze władczym, którym poszczególni właściciele lokali mieliby obowiązek się podporządkować. Uchwała wspólnoty mieszkaniowej, wprowadzająca taki obowiązek, musi być uznana za sprzeczną z prawem i z tej przyczyny podlega uchyleniu. Powyższe prowadziłoby bowiem do jednostronnego wykreowania stosunku obligacyjnego między wspólnotą a jednym z jej członków (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 8 września 2010 roku, VI ACa 76/10, LEX 785514). Pozwana nie ma zatem podstaw prawnych do jednostronnego obciążenia powoda opłatami za korzystanie z przydzielonych mu miejsc parkingowych. Przyznając powodowi prawo do wyłącznego i nieodpłatnego korzystania z dwóch miejsc postojowych, musi obecnie znosić ten stan, dopóki nie zajdą okoliczności uzasadniające jego zmianę.

Rozważana uchwała podlega zatem uchyleniu jako niezgodna z prawem i wykraczająca poza kompetencje wspólnoty mieszkaniowej.

Uwzględniając powyższe należało uznać, iż powołane argumenty przemawiają także za uchyleniem zaskarżonej uchwały nr (...), którą ustalono wysokość opłat jakie powód ma ponosić z tytułu korzystania z przyznanych mu miejsc parkingowych.

Odnosząc się do żądania uchylenia uchwały nr (...), w ocenie Sądu brak jest podstaw do jej uchylenia. Należy wskazać, iż wspólnota mieszkaniowa jest związana uchwałą, która nie została skutecznie podważona. Zmiana uchwały w przewidzianym trybie, jakkolwiek dopuszczalna, nie może pozbawiać członka wspólnoty nabytych przez niego praw, jeśli nie występują okoliczności powodujące, iż członek ten prawa uzyskał bezpodstawnie (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 5 czerwca 2008 r., I ACa 118/08, LEX nr 468601).

Zgodnie z treścią uchwały nr (...) z dnia 28 sierpnia 2012 roku w sprawie przyznania dodatkowego miejsca parkingowego pozwana wyraziła zgodę powodowi, jako właścicielowi lokali użytkowych, na wykonanie dodatkowego miejsca parkingowego, które miało powstać pomiędzy przypisanymi powodowi miejscami parkingowymi (zgodnie z załącznikiem do Regulaminu strefy ruchu). Ponadto wykonanie dodatkowego miejsca parkingowego polegać miało na usunięciu konarów drzew, przesunięciu latarni i wyłożeniu kostką brukową. Jednak, jak wynika z zeznań C. H., szerokość tego nowego miejsca parkingowego miała wynosić 1,60 m.

W myśl § 21 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 roku, nr 75, poz. 690) stanowiska postojowe dla samochodów osobowych powinny mieć co najmniej szerokość 2,3 m i długość 5 m, przy czym dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne szerokość stanowiska powinna wynosić co najmniej 3,6 m i długość 5 m, a w przypadku usytuowania wzdłuż jezdni - długość co najmniej 6 m i szerokość co najmniej 3,6 m, z możliwością jej ograniczenia do 2,3 m w przypadku zapewnienia możliwości korzystania z przylegającego dojścia lub ciągu pieszego – jezdni.

Z powyższego jednoznacznie wynika, że uprawnienia do wykonania nowego miejsca parkingowego zostało przyznane powodowi niezgodnie z powołanym przepisem powszechnie obowiązującego prawa. Uchwała ta, traktowana jako czynność prawna przyznająca powodowi uprawnienie do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej, musi być zatem oceniona jako niezgodna z przepisami powszechnie obowiązującego prawa. Przyznanie wskazanego uprawnienia nastąpiło zatem na podstawie nieważnej czynności prawnej (art. 58 § 1 k.c. oraz art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali).

Brak było także podstaw do uchylenia uchwały nr (...). Przede wszystkim jej istotą była zmiana planu gospodarczego pozwanej na 2012 rok. Na dzień orzekania korekta taka nie była już zatem możliwa. Ponadto uchwała ta dotyczyła wyłącznie zmiany planu finansowo – gospodarczego i nie zawiera jakichkolwiek postanowień w zakresie montażu szlabanu. Niezasadnie zatem powód wskazuje, że zaskarżona uchwała narusza jego prawo do korzystania z lokalu. Należy jednak wskazać, iż kwestionowany przez powoda montaż szlabanu przy wjeździe na teren nieruchomości wspólnej nie może być z góry oceniany jako naruszenie jego prawa do korzystania z lokali użytkowych. W tym zakresie należy brać pod uwagę także interesy pozostałych właścicieli lokali – członków wspólnoty, którzy także muszą mieć zapewnioną możliwość korzystania z miejsc parkingowych, co jest ograniczone przy ogólnej dostępności takich miejsc dla osób trzecich. W sytuacji jaka istnieje na terenie powyższej nieruchomości występuje kolizja interesów pozwanej oraz J. J., gdyż powód jest właścicielem lokali użytkowych i musi mieć zapewniony dostęp do nich. Z kolei pozwana powinna mieć także możliwość ograniczenia wjazdu na teren nieruchomości wspólnej, ponieważ prawo do korzystania z niej mają wyłącznie właściciele lokali tworzący wspólnotę, a nie osoby trzecie. Wskazywanie na sposób rozwiązania tego konfliktu nie jest jednak celem niniejszego postępowania.

Na marginesie należy odnieść się do prawidłowości oddania głosu nad zaskarżonymi uchwałami przez członków wspólnoty A. i L. B.. Z karty do głosowania (k. 45) wynika, iż w ich imieniu głos oddał A. M. dysponując pełnomocnictwem „do wykonania prawa głosu na zgromadzeniu Wspólnoty Mieszkaniowej”. Dokument ten wyraźnie ogranicza umocowanie do głosowania wyłącznie na „zgromadzeniu”, a więc zebraniach członków pozwanej. Na podstawie tego pełnomocnictwa pełnomocnik nie mógł zatem oddać głosu w imieniu mandantów w przypadku głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów, a więc tak jak w przypadku głosowania na zaskarżonymi uchwałami. Powyższe uchybienie nie miało jednak wpływu na podjęcie tych uchwał, gdyż L. i A. B. (2) dysponują łącznie udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości 5,43 %, a za spornymi uchwałami głosowali właściciele lokali mający łącznie udziały w wysokości 56 %.

Uwzględniając powyższe, orzeczono jak w punkcie I i II sentencji wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., znosząc wzajemnie koszty postępowania między stronami, gdyż powód wygrał sprawę co do 2 uchwał, a więc w połowie.