

Sygn. akt XII C 1063 / 18 (poprzednio I C 128/18)

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 kwietnia 2018 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu XII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Krzysztof Rudnicki**

po rozpoznaniu w dniu 13.04.2018 r.

we Wrocławiu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **P. W. i S. W.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej „(...)” we W.**

o uchylenie uchwały

I. uchyła uchwałę właścicieli lokali w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej nr (...) w części, tj. co do § 1 ust. 4 oraz § 1 ust. 1 i 2 w zw. z załącznikiem nr (...)w zakresie poz. 25, 36 i 37 tego załącznika;

II. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej na rzecz powodów **200 zł** kosztów procesu.

XII C 1063 / 18

UZASADNIENIE

Powodowie P. W. i S. W. wnieśli o stwierdzenie nieważności, ewentualnie uchylenie uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej „(...)” we W. na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali z powodu niezgodności z przepisami prawa, umową właścicieli lokali, naruszenia zasad prawidłowego zarządzania oraz naruszenia interesów powodów w części dotyczącej § 1 ust. 4, a dodatkowo w konsekwencji wadliwości uchwały także w zakresie poz. 25, 36 i 37 planu gospodarczego na rok 2017 stanowiącego na podstawie § 1 ust. 2 uchwały nr (...) załącznik do tej uchwały, a nadto o zasądzenie kosztów procesu.

Powodowie podali, że są właścicielami lokalu mieszkalnego przy ulicy (...), a wraz z lokalem nabyli również prawo do korzystania z dwóch miejsc parkingowych nr 137 138 położonych w garażu wielostanowiskowym stanowiącym odrębny lokal niemieszkalny przy ul. (...) we W., składający się ze 170 miejsc postojowych. Miejsca postojowe nie stanowią formalnie części nieruchomości wspólnej, a garaż, w którym się znajdują, stanowi odrębny przedmiot własności. Powodowie posiadają udział w garażu odpowiadający dwóch miejscem postojowym, czyli 2/170, przy czym korzystanie z nich jest zależne od działania urządzenia hydraulicznego, tzw. platformy parkingowej. Dnia 16.12.2015 r. wspólnota mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...), w której przyjęto plan gospodarczy na pokrycie kosztów nieruchomości wspólnej. W załączniku nr (...) do tej uchwały przyjęto w pktach od 18 do 28, że wszystkie koszty związane z utrzymaniem miejsc parkingowych w garażu będą ponoszone przez wszystkich właścicieli miejsc parkingowych w równej wysokości w podanych kwotach od każdego miejsca postojowego, czyli de facto od udziału posiadanego we współwłasności garażu Zasada ta dotyczyła również kosztów przeglądów technicznych oraz kosztów konserwacji dźwigników (platform) zgodnie z pktami 20 i 24 załącznika nr (...) do uchwały nr (...). Zasady te następnie w ramach sukcesywnego wyodrębnienia kolejnych lokali oraz ich sprzedaży wraz z miejscami parkingowymi w

garażu były znane i akceptowane przez wszystkich członków wspólnoty oraz wszystkich współwłaścicieli garażu. Zasady te nie były zmieniane w latach 2015-2016. Część mieszkańców osiedla postanowiła zmienić uzgodnione wcześniej zasady i poddać pod głosowanie uchwałę, na podstawie której koszty związane z eksploatacją platform parkingowych (konserwacja, UDT) ponoszą wyłącznie właściciele miejsc postojowych, na których znajdują się te urządzenia. Podczas głosowania uchwała ta nie uzyskała wymaganej większości, w związku z czym zarządca postanowił zbierać głosy w drodze indywidualnego zbierania głosów. Dnia 05.12.2017 r. powodowie otrzymali pismo zarządcy informujące o podjęciu zaskarżonej uchwały. Powodowie podnieśli, iż garaż, czyli parking wielostanowiskowy, stanowi przedmiot odrębnej własności, jego współwłaścicielami są posiadacze miejsc parkingowych, którzy nabyli udziały w prawie własności tego lokalu na podstawie stosownych umów zawartych z deweloperem. Nie są nieruchomością wspólną lokale stanowiące wyłączną, indywidualną własność poszczególnych właścicieli. Zasady sprawowania zarządu nieruchomością wspólną uregulowane w ustawie o własności lokali, w szczególności kompetencje zarządu, wspólnoty lub zebraniu ogółu właścicieli lokali, nie odnoszą się do zasad zarządu wyodrębnionym lokalem mieszkalnym, np. garażem wielostanowiskowym. Sprawowanie zarządu takim lokalem odbywa się w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego, w szczególności art. 199, 201 oraz 207. Wyłącznie współwłaściciele garażu są upoważnieni do decydowania o sposobie zarządzania tym lokalem, w szczególności w zakresie sposobu korzystania oraz ponoszenia kosztów eksploatacji. Ani zarząd wspólnoty, ani zarządca, ani wspólnota czy zebranie ogółu właścicieli nie może bez zgody współwłaścicieli garażu ustalać lub zmieniać zasad ponoszenia kosztów eksploatacji. Kompetencję taką mają jedynie współwłaściciele garażu, a do podjęcia decyzji przekraczających zakres zwykłego zarządu wymagana jest jednomyślność wszystkich współwłaścicieli. Oznacza to że zaskarżona uchwała nr (...) w części dotyczącej § ust. 4 w sposób rażąco narusza przepisy prawa poprzez bezpodstawne stosowanie zasad wynikających z ustawy o własności lokali do zarządu nieruchomością, która nie stanowi nieruchomości wspólnej, zamiast zasad wynikających z przepisów kodeksu cywilnego. Z informacji posiadanych przez powodów wynika, iż za przyjęciem zaskarżonej uchwały nie opowiedziała się nawet większość współwłaścicieli garażu bez udziału współwłaścicieli garażu. Wspólnota nie ma kompetencji do zmiany zasad partycypowania w kosztach utrzymania garażu ustalonych w uchwale nr (...) przez dewelopera jako właściciela garażu posiadającego w owym czasie (na dzień 16.12.2015 r.) 100 % udziału we własności tego garażu. Zmiana powyższych zasad wymaga podjęcia decyzji przez współwłaścicieli garażu. Dotychczas decyzja taka nie została podjęta. Zatem przyjęcie uchwały nr (...) w części dotyczącej § 1 ust. 4, czyli de facto w zakresie uzgodnionych przez dewelopera zasad proporcjonalnego partycypowania w kosztach utrzymania garażu, z pominięciem sposobu głosowania wynikającego z przepisów kodeksu cywilnego w zakresie współwłasności garażu, jako odrębnego od nieruchomości wspólnej lokalu należy uznać za działania rażąco sprzeczne z przepisami prawa, z umową współwłaścicieli garażu, naruszające zasady prawidłowego zarządzania oraz naruszające interes powodów. W konsekwencji wadliwości uchwały nr (...) w części dotyczącej § 1 ust. 4 wadliwy stał się również podział kosztów w planie gospodarczym przyjętym na podstawie § 1 ust. 1 i 2 uchwały nr (...). Kwestionowane przez powodów przerzucenie kosztów partycypowania w kosztach utrzymania platform parkingowych na niektórych współwłaścicieli garażu zostało odzwierciedlone w pktach 25, 36 i 37 planu gospodarczego na rok 2017 stanowiącego na podstawie § 1 ust. 2 załącznik do uchwały i zatwierdzonego w oparciu o § 1 ust. 1 uchwały. W tym zakresie plan ten powinien zostać uchylony.

W odpowiedzi na pozew z dnia 27.02.2018 r. (k. 95-98) pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów kosztów procesu.

Pozwana wskazała, iż uchwała nr (...) została przez powodów zaskarżona jedynie w części. Obowiązujące przepisy nie przewidują na gruncie postępowania procesowego i nieprocesowego możliwości orzekania przez sąd powszechny poza granicami żądania pozwu (wniosku). Jakkolwiek nie ma podstaw do zanegowania uprawnienia sądu działającego w ramach art. 25 ust. 1 uwł do odrębnej oceny samodzielnych, pozostających w luźnym związku postanowień takiego aktu mogących być w istocie przedmiotem odrębnych uchwał, niewątpliwie niedopuszczalne byłoby uchylenie fragmentu lub fragmentów określonych postanowień (zapisów) uchwały, ponieważ prowadziłoby to do nieprzewidzianego prawem kształtowania treści tej czynności prawnej. Decydujące znaczenie ma to, czy poszczególne elementy zaskarżonej uchwały mają samodzielny charakter (dają się wyodrębnić) czy też pozostają ze sobą w ścisłym związku i stanowią razem jedną nierozdzielalną całość. Powodowie domagają się uchylenia jedynie tych postanowień

uchwały w przedmiocie przyjęcia planu gospodarczego, które są konsekwencją przyjętej w § 1 ust. 4 zasady, iż koszty związane z eksploatacją platform parkingowych ponoszone są wyłącznie przez tych właścicieli miejsc postojowych, na których znajdują się te urządzenia. Tymczasem postanowienia te nie mogą zostać wyeliminowane z treści zaskarżonej uchwały bez konsekwencji dla możliwości wykonania całego planu gospodarczego w części dotyczącej garażu wielostanowiskowego (brak będzie środków na utrzymanie platform). Powodowie kwestionują nie tyle sam fakt zarządzania przez wspólnotę garażem, ale sposób podziału kosztów utrzymania platform. Zabieg ten nie może się jednak powieść. Ustalenie przez sąd, iż przyjęty plan gospodarczy wykracza poza granice zdolności prawnej i ustawowych zadań wspólnoty, musiałoby prowadzić do uchylecia wszystkich tych postanowień planu gospodarczego, które dotyczą kosztów utrzymania garażu (a więc także poz. 19-29, 30-35 i 38-41). Wiązałoby się to automatycznie z zaniechaniem przez wspólnotę dokonywania jakichkolwiek czynności zarządczych dotyczących funkcjonowania garażu wielostanowiskowego, co, jak się wydaje, nie jest tym, czego w istocie domagają się powodowie. Reasumując, zdaniem pozwanej zakres zaskarżenia uchwały nr (...) wiążący dla sądu rozpoznającego sprawę w istocie uniemożliwia uwzględnienie powództwa, niezależnie od oceny zasadności podnoszonych w nim zarzutów wobec treści uchwały.

Pozwana podniosła, że kompetencja do zarządzania lokalem stanowiącym odrębny przedmiot własności może wynikać z postanowień umownych, zwłaszcza w sytuacji, gdy wspólnota przyjmuje na siebie obowiązki administrowania lokalem stanowiącym przedmiot współwłasności, funkcjonalnie związanym z nieruchomością wspólną. Zgodnie z postanowieniami umowy o zarządzanie nieruchomością zawartej przez (...) sp. z o.o. (...) sp. k. (...) sp. z o.o. wykonywać miała czynności administrowania garażem. Postanowienia tej umowy zostały następnie inkorporowane do aktów notarialnych stanowiących podstawę nabywania przez właścicieli, zarówno lokali mieszkalnych, jak i udziałów w garażu wielostanowiskowym, co zdaniem pozwanej prowadzi do wniosku, iż wolą stron było powierzenie zarządcy nieruchomości wspólnej i wspólnocie kompetencji do zarządzania garażem wielostanowiskowym.

Pozwana wskazała, iż garaż wielostanowiskowy jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych. W toku zbywania lokali oraz udziału w garażu określano sposób korzystania z lokalu przez współwłaścicieli poprzez wskazanie, iż konkretni nabywcy mają wyłączne prawo do korzystania z oznaczonych miejsc postojowych. Ilość miejsc postojowych powiązana została z wielkością nabywanego udziału w lokalu w ten sposób, że nabywca uprawniony do korzystania z jednego miejsca stawał się współwłaścicielem lokalu w 1/170, zaś nabywca uprawniony do korzystania z większej ilości miejsc postojowych nabywał udział będący wielokrotnością 1/170 części. Garaż wyposażony jest w podnośniki hydrauliczne (tzw. platformy) służące do parkowania pojazdów ponad innym urządzonym miejscem postojowym. Nabywcy udziału w garażu nabywali udziały odpowiadające ilości przypadających miejsc postojowych także w sytuacji, gdy część z nich stanowiły miejsca na platformach. Zastosowanie art. 207 kc do kwestii ponoszenia kosztów utrzymania garażu, w tym platform, prowadziłoby do wniosku, iż koszty te powinny być w całości rozliczane stosownie do udziału we współwłasności. W ocenie pozwanej art. 207 kc nie powinien być stosowany do określenia zasad ponoszenia wszelkich kosztów związanych z utrzymaniem garażu. Koszty związane wyłącznie z korzystaniem z konkretnych miejsc postojowych, w tym wydatki na utrzymanie platform, ponoszone być powinny wyłącznie przez uprawnionych do wyłącznego korzystania z tych miejsc postojowych. Jedynie ogólne koszty utrzymania garażu powinny być ponoszone zgodnie z dyspozycją art. 207 kc. Pozwana podniosła, iż za zaskarżoną uchwałą głosowali współwłaściciele garażu reprezentujący łącznie 90/170 udziałów w prawie własności. Podjęcie przez nich decyzji dotyczących sposobu rozdziału kosztów bieżącego utrzymania garażu sposób wynikający z podziału do korzystania nie stanowi zdaniem pozwanej czynności zarządu garażem przekraczającej granicę zwykłego zarządu. Z tych względów, zdaniem pozwanej, zaskarżona uchwała w zakresie, w jakim obciąża kosztami utrzymania platform parkingowych wyłącznie tych współwłaścicieli, którzy z urządzeń tych korzystają, nie narusza prawa.

W piśmie procesowym z dnia 26.03.2018 r. (k. 185-188) powodowie podtrzymali dotychczasowe stanowisko w sprawie.

Powodowie zwrócili uwagę na niewłaściwe oddanie głosów przez kilku członków wspólnoty. Otóż kilka lokali mieszkalnych jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych. Przepisy ustawy nie nadają uprawnienia do oddania głosu przez jednego z właścicieli za drugiego właściciela i ze skutkiem dla drugiego właściciela. Powodowie

wskazali, że co najmniej w kilku sytuacjach tylko jeden ze współwłaścicieli mieszkań oddał głosy za przyjęciem uchwały, np. w stosunku do lokali przy ul. (...): (...). Powodowie podnieśli, iż zmiana zasad partycypowania w kosztach utrzymania rzeczy będącej we współwłasności i obciążenie danym rodzajem kosztów wyłącznie części współwłaścicieli przekracza zakres zwykłych czynności i na zasadzie art. 199 kc wymagana jest jednomyślność, czyli zgoda wszystkich współwłaścicieli. Powodowie podnieśli, że za przyjęciem zaskarżonej uchwały opowiedziało się co najwyżej 84,8 / 170 współwłaścicieli garażu, czyli około 49 %.

Odnosząc się do argumentacji pozwanej, powodowie podnieśli, iż brak możliwości zaskarżenia i uchylecia części uchwały wspólnoty mieszkaniowej nie wynika z przepisów prawa, przeciwnie, skoro przepisy dopuszczają zaskarżenie uchwały w całości, to tym bardziej możliwe jest zaskarżenie uchwały w części. Zaskarżony fragment uchwały - § 1 ust. 4 – ma niewątpliwie samodzielny charakter, zmienia bowiem generalną zasadę ponoszenia kosztów zgodnie z posiadanymi udziałami. Owszem skutki uchylecia uchwały w części mają wpływ na cały plan finansowy oraz jego rozliczenie, ale ewentualne problemy z tym związane, np. stosowne dopłaty są znacznie mniej dotkliwe niż w przypadku uchylecia uchwały w całości.

Powodowie podnieśli, iż nie zgadzają się ze stanowiskiem pozwanej, że uprawnieni do korzystania z miejsc zaopatrzonych w platformy parkingowe są zobowiązani do ponoszenia kosztów utrzymania platform.

Zdaniem powodów § 1 ust. 4 zaskarżonej uchwały powinien stanowić przedmiot odrębnej uchwały obowiązującej na przyszłość, inaczej uchwała ta dotyczy praw i obowiązków niektórych współwłaścicieli garażu, jest dla nich krzywdząca i wstecznie nakłada na nich dodatkowe obowiązki finansowe.

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.

Powodowie P. W. i S. W. na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży, umowy sprzedaży, umowy o podział do korzystania zawartej dnia 18.04.2017 r. w formie aktu notarialnego, rep. (...), nabyli – na prawach małżeńskiej wspólności majątkowej – własność samodzielnego lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W., objętego księgą wieczystą nr (...), wraz z udziałem wynoszącym 7981/1283752 w częściach wspólnych budynku i gruntu objętych księgą wieczystą nr (...), a także udział wynoszący 2/170 we współwłasności lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego położonego w budynku przy ul. (...) we W., objętego księgą wieczystą nr (...), z którym związany jest udział wynoszący 446.238/1.283.752 w częściach wspólnych budynku i gruntu, objętych księgą wieczystą nr (...).

/ dowód: wydruk elektronicznej księgi wieczystej nr (...) – k. 26-29; wypis aktu

notarialnego z dnia 18.04.2017 r., rep. (...) – k. 30-40; wydruk elektronicznej

księgi wieczystej nr (...) – k. 41-49 /

Na niektórych miejscach postojowych w garażu znajdują się platformy (dźwigniki) umożliwiające zaparkowanie dwóch samochodów, jeden nad drugim.

/ dowód: rzut – k. 55; zdjęcia – k. 86-88 /

Dnia 15.09.2015 r. (...) sp. z o.o. – (...) sp. k. w W. jako właściciel - zleceniodawca oraz (...) sp. z o.o. we W. jako zarządca zawarli umowę o sprawowanie zarządu nieruchomością. Zleceniodawca powierzył zarządcy obowiązki w zakresie sprawowania pełnego zarządu nieruchomością w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali oraz zarządzania nieruchomością w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także wykonania innych czynności określonych umową, w szczególności w zakresie zarządzania, administrowania i konserwacji nieruchomości.

Do obowiązków zarządcy należało m.in. zapewnienie bieżącej obsługi administracyjno-eksploatacyjnej nieruchomości, w tym m.in. bieżąca konserwacja nieruchomości wspólnej, zapewnienie niepogorszonego stanu

technicznego nieruchomości wspólnej, wykonywanie na nieruchomości prac służących do konserwacji m.in. bram garażowych, p.poż. i szlabanów, platform parkingowych.

/ dowód: umowa z dnia 15.09.2015 r. – k. 56-61 /

Pierwszy lokal mieszkalny – (...) – został wyodrębniony na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży, umowy o podział do korzystania z dnia 10.12.2015 r., rep. (...). Nabywcą lokalu był J. K..

/ dowód: wydruk elektronicznej księgi wieczystej nr (...) – k. 62-63 /

Dnia 16.12.2015 r. właściciele lokali tworzący pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową – wówczas

(...) sp. z o.o. – (...) sp. k. oraz J. K. – podjęli uchwałę nr (...), w której postanowili przyjąć plan gospodarczy na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej stanowiący załącznik nr (...) do tej uchwały (§ 1 ust. 1 i 2), ustalili, że właściciele lokali wyodrębnionych uczestniczą w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej w podziale na powierzchnię posiadanego lokalu i ilość posiadanych miejsc postojowych (§ 2 ust. 1). W kosztach miejsc postojowych zostały uwzględnione m.in.: 20. Przeglądy techniczne – 2, 20 zł i 24. Konserwacja dźwigników (platform) – 3, 00 zł.

/ dowód: uchwała nr (...) – k. 53-54 /

Właściciele lokali tworzący pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową podjęli uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego, w której postanowili m.in., że:

- przyjmują plan gospodarczy na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej (§ 1.1),
- koszty związane z eksploatacją platform parkingowych (konserwacja, UDT) ponoszą wyłącznie właściciele miejsc postojowych, na których znajdują się te urządzenia (§ 1.4),
- właściciele lokali wyodrębnionych uczestniczą w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, w podziale na powierzchnię posiadanego lokalu i ilość posiadanych miejsc postojowych (§ 2.1).

W planie gospodarczym stanowiącym załącznik nr (...) do uchwały nr (...) wskazano koszty:

- miejsca parkingowe bez platform – 42, 40 zł (bez konserwacji dźwigników), w tym energia elektryczna – 14, 00 zł (poz. 22),
- miejsca parkingowe z platformą parkingową – 90, 30 zł, w tym: energia elektryczna – 16 zł (poz. 33), konserwacja dźwigników (platform) – 30, 00 zł (poz. 36) i urząd dozoru technicznego platform – 15, 90 zł (poz. 37).

Pismem z dnia 29.11.2017 r. administrator pozwanej poinformował właścicieli lokali o podjęciu uchwał (...).

Pismem z dnia 04.12.2017 r. administrator pozwanej przesłał właścicielom lokali dokumenty dotyczące miesięcznych zaliczek.

/ dowód: pismo z dnia 04.12.2017 r. – k. 19; pismo z dnia 29.11.2017 r. – k. 20-21; załącznik nr (...)

do uchwały (...) – plan gospodarczy – k. 21v /

Za uchwałą nr (...) oddane zostało 57,444 % głosów, przeciwko 0,356 % głosów, a także 90 głosów współwłaścicieli garażu wielostanowiskowego.

W szczególności za uchwałą głosowali:

- G. M. – będąca współwłaścicielem w 1/3 lokalu mieszkalnego przy ul. (...)

(...) (KW nr (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 0,5466730 %, pozostali współwłaściciele to M. i N. M. na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej, a także współwłaścicielem garażu w udziale 1/170 na tej samej zasadzie,

- L. M. – będąca współwłaścicielem w 1/2 lokalu mieszkalnego przy ul. (...) (KW nr (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 0,4562401 % (drugim współwłaścicielem jest J. M.),

- S. F. – będący współwłaścicielem w 61/100 lokalu mieszkalnego przy ul. (...) (KW nr (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 0,31348460 %, drugim współwłaścicielem w 39/100 jest W. F.,

- S. C. – za współwłaścicieli lokalu mieszkalnego przy ul. (...) (KW nr (...)) na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej R. C. i M. C. – udział w nieruchomości wspólnej 0,3143910 %,

- J. L. – będący współwłaścicielem w 1/2 lokalu mieszkalnego przy ul. (...) (KW nr (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 0,9969880 % (drugim współwłaścicielem jest M. B.), a także współwłaścicielem garażu w udziale 2/170 na tej samej zasadzie,

- M. K. będący współwłaścicielem w 1/2 lokalu mieszkalnego przy ul. (...) (KW nr (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 1,0011160 % (drugim współwłaścicielem jest A. N.), a także współwłaścicielem garażu w udziale 2/170 na tej samej zasadzie,

- J. G. – będący współwłaścicielem w 6/10 lokalu mieszkalnego przy ul. (...) (KW nr (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 0,5168390 % (drugim współwłaścicielem w 4/10 jest K. N., a także współwłaścicielem garażu w udziale 1/170 na tej samej zasadzie,

- A. P. w imieniu właściciela lokalu przy ul. (...),

- M. Ł. w imieniu właściciela lokalu nr (...) B. Ł..

/ dowód: karty do głosowania – k. 102-171; wykaz właścicieli – k. 172-173; wydruki działów II

elektronicznych ksiąg wieczystych nr (...),

(...), (...), (...), (...),

(...), (...) – k. 189-198 /

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (uwl) 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. Przywołany przepis nie wskazuje roszczenia, z jakim powinien wystąpić właściciel lokalu, powszechnie jednak w doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, że art. 25 ust. 1 uwl stanowi podstawę do żądania uchylenia uchwały właścicieli lokali, niezależnie od tego, którą z wymienionych wadliwości uchwała ta jest dotknięta. Ustawa o własności lokali nie odróżnia bowiem nieważności uchwały i jej uchylalności, co przewidują np. przepisy art. 249 i 252 oraz 422 i 425 kodeksu spółek handlowych (ksh) regulujące powództwa o uchylenie uchwały oraz o stwierdzenie nieważności uchwały czy też przepisy art. 42 § 1 i 2 prawa spółdzielczego.

Powodowie – działający w tej sprawie samodzielnie, bez pomocy zawodowego pełnomocnika – sformułowali swoje żądanie jako żądanie stwierdzenia nieważności uchwały, ewentualnie jej uchylenia, jednakże z uwagi na treść pozwu i stawiane uchwałom zarzuty Sąd uznał, że zgłoszone przez powodów żądanie zmierza w istocie do wyeliminowania uchwały z porządku prawnego, czyli jej uchylenia na podstawie przywołanego przepisu art. 25 ust. 1 uwl. Właścicielowi

lokalu – który może skorzystać ze szczególnego roszczenia przewidzianego w art. 25 ust. 1 uwl – nie przysługuje zresztą prawo żądania ustalenia (stwierdzenia) nieważności uchwały sprzecznej z przepisami prawa z powołaniem na przepis art. 189 kpc. Zgodnie z art. 58 § 1 kc czynność prawna sprzeczna z przepisami prawa jest nieważna, chyba że właściwe przepisy przewidują inny skutek. W przypadku uchwały właścicieli lokali takim szczególnym skutkiem jest możliwość domagania się jej uchylecia przez sąd, także w przypadku najdalej idącej wadliwości uchwały, jaką jest sprzeczność z prawem (nawet, jeżeli sprzeczność ta ma zasadniczy czy też rażący charakter).

Mając powyższe na uwadze zgłoszone przez powodów roszczenie należało rozpatrzyć jako żądanie uchylecia uchwały nr (...). Jego sformułowanie jako żądania ewentualnego nie jest tutaj wiążące, gdyż powodowie w istocie nie dochodzą roszczenia dalej idącego oraz innego roszczenia na wypadek bezzasadności roszczenia głównego. Powodowie jednoznacznie wywiedli, że swoje żądanie opierają o sprzeczność uchwały z przepisami prawa, w szczególności przepisami regulującymi zarządzanie nieruchomością wspólną oraz nieruchomościami lokalowymi.

Sąd doszedł do przekonania, że rozpoznanie sprawy nie wymaga ostatecznie przeprowadzenia rozprawy i rozpoznał ją na posiedzeniu niejawnym na podstawie art. 148¹ § 1 kpc, znajdującego zastosowanie w tej sprawie, jako zainicjowanej po 08.09.2016 r. Po złożeniu przez strony pism procesowych w postaci pozwu i odpowiedzi na pozew należało uznać, iż charakter sprawy powoduje, że prowadzenie rozprawy nie jest konieczne. Spór pomiędzy stronami ma charakter w istocie ściśle prawny, nie faktyczny, dotyczy bowiem oceny prawidłowości uchwały właścicieli lokali z punktu widzenia ważności postanowień tejże uchwały. Według art. 148¹ § 3 kpc rozpoznanie sprawy na posiedzeniu niejawnym jest niedopuszczalne, jeżeli strona w pierwszym piśmie procesowym złożyła wniosek o przeprowadzenie rozprawy, chyba że pozwany uznał powództwo. Ani powodowie w pozwie ani pozwana w odpowiedzi na pozew nie zażądali stanowczo rozpoznania sprawy na rozprawie, ich wnioski o rozpoznanie sprawy pod nieobecność należało traktować jako standardowe wnioski przewidziane w art. 209 kpc (na wypadek przeprowadzenia rozprawy),

nie zaś wnioski z art. 148¹ § 3 kpc.

Powodowie posiadają legitymację do zaskarżenia uchwały, albowiem są właścicielami lokalu mieszkalnego przy ul. (...).

Powodowie dochowali także terminu do wystąpienia z pozwem. Stosownie do art. 25 ust. 1a uwl powództwo o uchylecie uchwały może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie sześciu tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powodowie podali, że zostali powiadomieni o podjęciu uchwały w dniu 05.12.2017 r. (na co wskazuje przesłanie im jednocześnie z pismem z dnia 29.11.2017 r. pisma z dnia 04.12.2017 r.), a pozew wnieśli dnia 16.01.2018 r., zatem z zachowaniem terminu zawitego.

Odnosząc się do wskazanych przez powodów okoliczności uzasadniających żądanie uchylecia uchwały, należy zgodzić się z argumentacją wskazującą w pierwszej kolejności na sprzeczność uchwały z przepisami prawa.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa stanowi tzw. dużą wspólnotę mieszkaniową, liczącą więcej niż 7 wyodrębnionych lokali. Wobec tego zasady sprawowania zarządu nieruchomością wspólną regulują przepisy ustawy o własności lokali. Zgodnie z art. 22 ust. 1 i 2 uwl czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd lub zarządca wspólnoty samodzielnie, natomiast do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu konieczna jest zgoda właścicieli lokali wyrażona uchwałą podjętą większością głosów wyznaczoną ilością udziałów w nieruchomości wspólnej (art. 23 ust. 2 uwl). Przyjęcie rocznego planu gospodarczego należy do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu – art. 23 ust. 3 pkt 2 uwl.

Właściciele lokali wyodrębnionych (mieszkalnych i niemieszkalnych) podejmują uchwały w sprawach dotyczących zarządzania nieruchomością wspólną. Nieruchomość wspólną stanowi grunt pod budynkiem oraz te części budynku, które nie zostały wyodrębnione jako samodzielne lokale ani nie są pomieszczeniami przynależnymi do lokali ani też innymi pomieszczeniami, z których korzystają wyłącznie właściciele poszczególnych lokali. W skład nieruchomości

wspólnej wchodzi wszelkie ciągi komunikacyjne – klatki schodowe, podesty, korytarze, windy, pomieszczenia wspólne, takie jak suszarnie, kotłownie, a także ściany konstrukcyjne, dachy, bramy, pionowe instalacyjne, itp.

Uprawnienia decyzyjne właścicieli lokali nie sięgają natomiast poszczególnych lokali, w szczególności w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach utrzymania tychże lokali, zarówno tych, które mogą być generowane przez większą ilość osób korzystających z tych lokali, np. koszty oświetlenia, jak i tych niezależnych od sposobu korzystania, np. koszty ogrzewania, ubezpieczenia, wynagrodzenie administratora, itp.

Niezależnie od istnienia potrzeby rozstrzygnięcia o sposobie pokrywania kosztów dostawy prądu, konserwacji, przeglądów i napraw platform na miejscach postojowych lub innych kosztów związanych z korzystaniem z garażu wielostanowiskowego w budynku przy ul. (...)/(...), decyzja w tym zakresie nie należy do członków wspólnoty mieszkaniowej, tylko wyłącznie do współwłaścicieli garażu.

W zakresie ustalenia przewidywanych kosztów utrzymania garażu i ustalenia zaliczki na ten cel decyzje właściciele lokali nie byli uprawnieni do podejmowania uchwały ustalającej wymiar obciążeń z tego tytułu. W głosowaniu wzięli bowiem udział nie tylko współwłaściciele garażu, ale także właściciele lokali mieszkalnych nie posiadający praw do miejsc postojowych.

Uchwała właścicieli lokali podjęta w sprawie niebędącej sprawą wspólną, niemieszczącą się w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną, będzie zawsze, bez względu na treść jej poszczególnych postanowień, uchwałą sprzeczną z przepisami prawa, a przez to podlegającą uchyleniu.

Ustalenie, czy koszty utrzymania platform na poszczególnych miejscach postojowych powinni ponosić wszyscy współwłaściciele garażu czy też tylko ci spośród nich, którzy wyłącznie z tych platform korzystają, należy do współwłaścicieli garażu. Ustawa o własności lokali reguluje zasady zarządzania nieruchomością wspólną, nie znajduje w ogóle zastosowania do zarządzania poszczególnymi lokalami. Decyzje dotyczące utrzymania garażu powinni podjąć współwłaściciele tegoż garażu i to na zasadach ogólnych dotyczących stosunków współwłasności, unormowanych w kodeksie cywilnym, a nie na zasadach wynikających z ustawy o własności lokali. Określenie planowanych, rocznych kosztów utrzymania wspólnego lokalu i wysokości zaliczek na ten cel winno nastąpić za zgodą wszystkich współwłaścicieli garażu, stosownie do art. 199 kc. Tymczasem głosy oddali jedynie współwłaściciele posiadający łącznie 90 ze 170 udziałów (przy czym nie wszystkie z nich zostały ważnie oddane).

Nawet jednak w razie przyjęcia w drodze analogii, iż decyzja współwłaścicieli lokalu dotycząca sprawy przekraczającej zwykły zarząd mogła zostać podjęta przez większość współwłaścicieli, to również takiego wyniku nie udało się osiągnąć.

W tym miejscu należy się odnieść do stanowiska powodów kwestionujących prawidłowość aktu głosowania niektórych właścicieli lokali.

W przypadku lokali nr (...) w głosowaniu wzięli udział tylko niektórzy spośród współwłaścicieli tych lokali.

Z treści art. 23 ust. 2 i 2a uwl należy wyprowadzić wniosek, że ustawodawca przyjął konstrukcję głosowania: jeden właściciel lokalu (jeden lokal) = jeden głos, którego waga uzależniona jest od wysokości udziału w nieruchomości wspólnej. Współwłaścicielom lokalu każdorazowo przysługuje jeden niepodzielny głos liczony według wielkości udziału we własności nieruchomości wspólnej. Współwłaściciel lokalu nie jest uprawniony do głosowania swoją częścią udziału w nieruchomości wspólnej, ponieważ nie może zaistnieć sytuacja złożenia kilka oświadczeń woli (głosów), przypisanych temu samemu udziałowi odpowiadającemu określonym lokalowi. Stanowisko takie jest konsekwencją założenia, że udział w nieruchomości wspólnej stanowi część składową lokalu, a więc jest niepodzielny z mocy art. 47 kc. Koncepcja ta znajduje poparcie w orzecznictwie (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 12.12.2012 r., III CZP 82/12). Niezależnie zatem od charakteru współwłasności prawa odrębnej własności lokalu (współwłasności w częściach ułamkowych, współwłasności spadkowej czy wspólności ustawowej małżeńskiej) współwłaścicielom każdorazowo przysługiwać będzie jeden głos liczony siłą udziału w nieruchomości wspólnej przypadającej na lokal. Kwestia wykonywania praw udziałowych w razie współwłasności udziału (uprawnień i zobowiązań, w tym prawa

głosu), stanowi sprawę samych uprawnionych. Oddanie głosu w ramach głosowania nad uchwałą we wspólnocie mieszkaniowej przez właściciela lokalu należy każdorazowo klasyfikować jako złożenie przez tego właściciela oświadczenia woli. Współuprawnieni z tytułu własności lokalu mogą złożyć tylko jedno oświadczenie woli wyrażające stanowisko właściciela (współwłaścicieli), a więc stanowisko to powinno być uzgodnione. O tym, jak powinna zostać wyrażona wola współwłaściciela lokalu nie biorącego udział w zebraniu czy głosowaniu, ustawa o własności lokali nie przesądza. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwałach: z dnia 03.10.2003 r., III CZP 65/03, OSNC 2004/12/189, oraz z dnia 14.07.2005 r., III CZP 43/05, współwłaściciele lokalu winni umocować jednego spośród siebie do udziału w zebraniu z prawem głosu w imieniu pozostałych współwłaścicieli, a w przypadku niemożności uzgodnienia takiej decyzji uzyskać stosowne rozstrzygnięcie sądu w trybie art. 199 kc.

Ze złożonej przez pozwaną dokumentacji głosowania nie wynika, aby G. M. będąca współwłaścicielem w 1/3 lokalu mieszkalnego przy ul. (...), a także współwłaścicielem garażu w udziale 1/170 na tej samej zasadzie, L. M. będąca współwłaścicielem w 1/2 lokalu mieszkalnego przy ul. (...), S. F. będący współwłaścicielem w 61/100 lokalu mieszkalnego przy ul. (...), J. L. będący współwłaścicielem w 1/2 lokalu mieszkalnego przy ul. (...), a także współwłaścicielem garażu w udziale 2/170 na tej samej zasadzie, M. K. będący współwłaścicielem w 1/2 lokalu mieszkalnego przy ul. (...), a także współwłaścicielem garażu w udziale 2/170 na tej samej zasadzie, J. G. będący współwłaścicielem w 6/10 lokalu mieszkalnego przy ul. (...), a także współwłaścicielem garażu w udziale 1/170 na tej samej zasadzie, uzyskali stosowne zgody pozostałych współwłaścicieli lokali mieszkalnych albo współuprawnionych do udziału w

garażu. Głosy przez nich oddane są wobec tego nieważne.

Taka sytuacja nie stanowi podstawy nieważności samej uchwały, wpływa natomiast na ustalenie osiągniętego przez uchwałę poziomu większości.

Jak wynika z przedłożonego przez pozwaną zestawienia właścicieli lokali, za uchwałą opowiedziała się większość właścicieli wynosząca 57,444 %. Odliczając udziały przypadające na:

- lokal mieszkalny przy ul. (...) – 0,5466730 %,

- lokal mieszkalny przy ul. (...) – 0,4562401 %,

- lokal mieszkalny przy ul. (...) – 0,3138460 %,

- lokal mieszkalny przy ul. (...) – 0,9969880 %,

- lokal mieszkalny przy ul. (...) – 1,0011160 %,

- lokal mieszkalny przy ul. (...) – 0,5168390 %,

pozostaje 53,6122979 %.

Można też wyrazić wątpliwości co do oddania głosu przez S. C. – za współwłaścicieli lokalu mieszkalnego przy ul. (...) na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej R. C. i M. C.. Nie wiadomo bowiem, czy dysponowała ona stosownym pełnomocnictwem. Oznaczałoby to obniżenie progu osiągniętej większości o 0,3143910 %, tj. do 53,2979069 %. Podobnie można oceniać oddanie głosu przez A. P. w imieniu właścicieli lokalu przy ul. (...) – I. i J. P. – udział 0,3172730 % oraz oddanie głosu przez M. Ł. w imieniu właściciela lokalu nr (...) B. Ł. – udział 0,7236490 %. Wyłączając wymienione osoby, większość udziałów spada do 51,94259,39 %. Taki poziom większości jest wystarczający dla podjęcia uchwały przez właścicieli lokali dotyczącej nieruchomości wspólnej. Natomiast oddanie głosów przez jednego współwłaściciela lub nieumocowanego pełnomocnika wpłynie na ilość głosów oddanych przez współwłaścicieli garażu. Eliminacji ulegną udziały G. M. – 1/170, J. L. – 2/170, M. K. – 2/170, J. G. – 1/170, czyli 6/170, co oznacza, że skutecznie oddano jedynie 84/170 głosów, czyli poniżej poziomu połowy współwłaścicieli.

Reasumując powyższe rozważania należy dojść do wniosku, iż uchwała nr (...) wykroczyła poza ustawowy zakres uprawnień właścicieli lokali do określenia w trybie uchwały kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, wobec czego jako sprzeczna z prawem winna zostać uchylona.

Niezasadny był zarzut pozwanej dotyczący powierzenia firmie (...), a zatem wspólnocie mieszkaniowej, także zarządzania garażem. Nie chodzi o sprawowanie zarządu, ale zachowanie zasad tego zarządu. Zarządca nieruchomości może zostać upoważniony do reprezentowania właściciela nieruchomości, a w przypadku nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności jej współwłaścicieli, co nie znaczy, że zastępuje ich w podejmowaniu decyzji dotyczących nieruchomości wspólnej w relacji pomiędzy nimi (wewnętrznej), a nie w stosunku do osób trzecich.

Zgodnie z art. 207 kc współwłaściciele zgodnie z przypadającymi im udziałami pobierają pożytki i inne przychody oraz ponoszą wydatki i ciężary. Reguła ta może zostać zmieniona na mocy umowy zawartej przez wszystkich współwłaścicieli. Zmiana zasady proporcjonalności może być konsekwencją podziału do korzystania tzw. podziału quoad usum, poprzez uzgodnienie, że współwłaściciel ponosi samodzielnie koszty związane z tą częścią nieruchomości, z której faktycznie wyłącznie korzysta. W podjęciu takiej decyzji zarządca ani inne osoby współwłaściciele nie zastąpi.

W realiach funkcjonowania pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej możliwe jest podjęcie decyzji o kosztach utrzymania garażu przy okazji uchwalania planu gospodarczego Wspólnoty. Wymaga to jednakże zachowania ustawowych reguł zarządu nieruchomością wspólną oraz zarządu lokalem stanowiącym przedmiot współwłasności. Reguły te nie zostały dochowane przy podejmowaniu uchwały nr (...). Tym samym, oprócz naruszenia przepisów prawa, narusza ona także zasady prawidłowego zarządzania. Można też zgodzić się z zarzutem powodów, iż uchwała narusza ich interes, skoro nakłada na nich zwiększone obciążenie bez istnienia porozumienia współwłaścicieli co do wyłączenia zasady proporcjonalności wynikającej z art. 207 kc.

W konsekwencji roszczenie powodów znajduje należyte usprawiedliwienie.

Sąd nie podzielił także zarzutów pozwanej dotyczących niedopuszczalności częściowego uchylenia zaskarżonej uchwały. Co do zasady dopuszczalne jest zarówno częściowe zaskarżenie, jak i częściowe uchylenie uchwały (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 13.05.2004 r., V CK 452/03, oraz z dnia 19.12.2007 r., V CSK 350/07; wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 07.08.2008 r., I ACa 601/08; wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 27.11.2015 r., I ACa 1131/15), o ile wadliwe postanowienia mają charakter autonomiczny, niepowiązany z pozostałą treścią uchwały. W przypadku uchwały nr (...) i załączonego do niej planu gospodarczego nie zachodzi takie ścisłe powiązanie zapisów kwestionowanych przez powodów z pozostałymi, aby nie mogły one zostać wyeliminowane bez uszczerbku dla pozostałych postanowień uchwały, w tym elementów planu gospodarczego. Usunięcie § 1 ust. 4 oznacza, że stawki opłat ponoszone są zgodnie z § 1 ust. 3 uchwały, art. 12 ust. 2 uwl i art. 207 kc. Usunięcie poz. 25, 36 i 37 planu gospodarczego oznacza jedynie, że nieustalona pozostaje wysokość miesięcznej zaliczki na poczet kosztów konserwacji i przeglądu dźwigników. Współwłaściciele garażu mogą ją po prostu ponownie ustalić, tym razem z zachowaniem obowiązujących reguł.

Reasumując powyższe Sąd uwzględnił żądanie pozwu w ten sposób, że uchylił uchwałę właścicieli lokali w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej nr (...) w części, tj. co do § 1 ust. 4 oraz § 1 ust. 1 i 2 w zw. z załącznikiem nr (...)w zakresie poz. 25, 36 i 37 tego załącznika.

Powodom jako wygrywającym sprawę przysługuje na podstawie art. 98 kpc zwrot kosztów procesu obejmujących opłatę od pozwu w kwocie 200 zł.

Mając powyższe na uwadze Sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.