

Sygn. akt: I C 414/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 marca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym: Przewodniczący: SSO Juliusz Ciejek

Protokolant: p.o. sekr. sąd. A. K.

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2019 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. G. (1) i A. G. (2)**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w K.**

o **uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej**

powództwo oddała.

1.Sygn. akt I C 414/18

UZASADNIENIE

Powodowie A. G. (1) i A. G. (2) w pozwie z dnia 29 czerwca 2019 r. wnieśli o uchylenie uchwały (...)podjętej przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w K. w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniach 8 marca - 30 kwietnia 2018 r. w sprawie ustalenia sposobu korzystania z piwnic, podnosząc, że jest niezgodna z prawem i zasadami prawidłowego zarządu i narusza interes powodów. Podali, że przed podjęciem uchwały korzystali z dwóch piwnic o pow. 6 m² i 12 m², jako właściciele największego lokalu, natomiast z przedmiotowej uchwały wynika, że do ich lokalu przynależy jedynie pomieszczenie oznaczone (...), które nie jest możliwe do zlokalizowania, albowiem piwnice stanowiące części wspólne nie są opatrzone numeracją umożliwiającą ich jednoznaczną identyfikację. Wskazali, że przydzielenie im piwnicy zlokalizowanej od strony podwórza, uniemożliwiłoby im, ze względu na zaawansowany wiek, samodzielne dostarczanie do nieruchomości zapasu węgla na opał na zimę, co stanowiłoby naruszenie zasad współżycia społecznego, a mianowicie godność i dbałość o dobro osób starszych (k. 4-9).

Pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa, podnosząc, że zaskarżona uchwała nie zmieniła niczego w sposobie dotychczasowego wykorzystania piwnic. Nie zawiera nakazu opuszczenia dotychczas zajmowanych pomieszczeń. Podała, że powodowie zajęli dodatkowe pomieszczenie piwniczne po byłej pralni bez tytułu prawnego i odmówili podpisania umowy o wynajem dodatkowej piwnicy. Numeracja piwnic była spowodowana planowanym remontem. Dodatkowo podała, że nieprawdziwe są zarzuty powodów odnośnie konieczności dostarczania zapasu opału na zimę, albowiem mieszkanie powodów, podobnie jak 21 innych, posiada lokalne ogrzewanie gazowe. W uchwale nie były objęte numeracją dodatkowe pomieszczenia – w tym pralnia, z której korzystają powodowie (k. 41-44, 97).

Sąd ustalił, następujący stan faktyczny:

Powódka A. G. (1) i A. G. (2) są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...), w K., który to budynek wraz z budynkami (...) tworzy jedną Wspólnotę Mieszkaniową. Ich lokal ma powierzchnię 94,30 m⁽²⁾.

Wielkość udziału przysługujących powodom w częściach wspólnych i prawie użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem wynosi (...) We wspólnocie jest obecnie 30 współwłaścicieli. Największy udział w częściach wspólnych należy do Gminy K. (...), na dwa lokale przypada udział wynoszący (...), a na 4 wynoszący po (...) We wspólnocie jest 27 mieszkań wykupionych 7 nie wykupionych, sklep, zakład fryzjerski w piwnicy i dwa mieszkania wygospodarowane na strychu, które są wynajmowane od Wspólnoty. W sumie w budynku są 43 pomieszczenia piwniczne. Całkowita powierzchnia piwnic w budynku Wspólnoty wynosi 640,60 m⁽²⁾.

Sprawami Wspólnoty Mieszkaniowej kieruje zarząd w osobach: F. A., K. D., A. R. i U. G.. Administruje ją (...) Spółka z o.o. w K..

(bezsporne)

Powodowie zamieszkują w lokalu przy ul. (...) od 1 października 1988 r., kiedy to przydzielono im je w ramach najmu. Zgodnie z treścią umowy wraz z lokalem składającym się z 4 pokoi i innych pomieszczeń przydzielono im wówczas do wyłącznego używania piwnicę(...)położoną w tymże domu oraz do wspólnego używania z innymi najemcami pralnię ogólną i strych.

(dowód: umowa k. 81-82)

Oprócz przyznanej w umowie piwnicy (...) (...), o powierzchni 6,2 m², położonej od strony ulicy, powodowi zajęli też pomieszczenie pralni o pow. 12 m², położone od strony podwórka. Z pralni tej korzystał wyłącznie poprzedni najemca mieszkania, z którym powodowie dokonali zamiany lokali.

W wyniku zawarcia w dniu 26 lipca 1995 r. umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i sprzedaży go, powodowie stali się współwłaścicielami lokalu nr (...), współwłaścicielami części domu i urządzeń służących do użytku właścicieli lokali i współużytkownikami wieczystymi gruntu pod budynkiem w (...). W akcie notarialnym nie wymieniono piwnic, jako pomieszczeń przynależnych.

(dowód: odpis aktu k. 12-17, odpis k.w. k. 18-22, zeznania powoda k. 83-84)

Na przestrzeni lat Wspólnota podejmowała próby aby uporządkować sposób korzystania z piwnic i pomieszczeń wspólnych.

Już w 2000 r. Zarząd (...), administrujący Wspólnotą proponował powodowi podpisanie umowy najmu na dodatkową piwnicę. Powód odmówił.

(dowód: korespondencja k. 51-54)

W marcu 2006 r. Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) o przeznaczeniu wpływów z wynajmu lokali mieszkalnych powstałych w wyniku adaptacji strychu oraz wynajmu dodatkowych pomieszczeń piwnicznych w budynku na fundusz remontowy. Uchwałę tą podpisał też powód. We wspólnocie sześciu właścicieli posiadało dodatkowe piwnice. Trzech z nich podpisało umowy o wynajem piwnic na podstawie zawartych umów w latach 2004 i 2006. Kolejnych dwóch w roku 2018. Jedynie powodowie odmówili podpisania umowy na korzystanie z dodatkowego pomieszczenia piwnicznego.

(dowód: uchwał k. 60, niezaprzeczone k.42)

W dniu 6 marca 2018 r. odbyło się zebranie Wspólnoty. O zebraniu członkowie Wspólnoty byli poinformowani poprzez skierowane do nich zawiadomienia. Zgodnie z treścią zaproszenia tematyką zebrania miała dotyczyć:

1. wyboru przewodniczącego i sekretarza zebrania;
2. informacji o stanie finansowym wspólnoty;

3. udzielenia absolutorium zarządowi Wspólnoty;

4. omówienie projektu rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością na rok 2018 oraz ustalenie opłat na pokrycie kosztów zarządu;

Na zebraniu obecni byli członkowie zarządu. Obecny był też powód. W trakcie wniosków dodatkowych F. A. poruszył sprawę dodatkowych piwnic. Zaproponowała by za dodatkowe piwnice były uiszczane opłaty w wysokości 0,98 zł/m². Powód nie zgodził się na to, twierdząc, że ma w akcie notarialnym zapisane dwie piwnice. Ostatecznie nie podjęto w tym przedmiocie żadnej uchwały.

(dowód: protokół k.48-49)

W marcu 2018 r. zarząd Wspólnoty podjął decyzję o zbieraniu głosów pod uchwałą nr (...)w sprawie ustalenia oznakowania piwnic. Wiązało się to z planowanym remontem pomieszczeń piwnicznych. Przygotowano projekt uchwały w sprawie ustalenia sposobu korzystania z piwnic stanowiących części wspólne nieruchomości. Uchwała stanowiła, że Wspólnota ustala sposób korzystania z piwnic stanowiących części wspólne nieruchomości. Następnie wymieniono poszczególne pomieszczenia piwniczne jako przynależne do poszczególnych lokali. Zapis dotyczący mieszkania powodów brzmiał „16) pomieszczenie oznaczone (...) - przynależne do lokalu nr (...)” . Uchwała nie była poprzedzona szkicem pomieszczeń piwnicznych oznaczonych numerami. Nie zawierała też takiego szkicu. Nie zawierała decyzji odnoszących się do byłej pralni i innych pomieszczeń dodatkowych. Piwnice jak dotąd nie były oznaczone. Podjęto ją w trybie indywidualnego zbierania głosów w okresie od 8 marca 2018 do 30 kwietnia 2018 r. Za uchwałą głosowało (...)udziałów. Powodowie nie otrzymali jej do głosowania. W dniu 10 maja 2018 r. zarząd rozkolportował treść uchwały wrzucając ją do skrzynek listowych. Powód zapoznał się z jej treścią w dniu 18 maja 2018 r. Pracuje w O. i W., jako Prezes (...) - (...) Izby (...). Ma 69 lat.

(dowód: uchwała k. 86-87, karta do głosowania k. 88-89, zawiadomienie o treści uchwały k. 90-91, potwierdzenie odbioru k. 92-93, zeznania powoda k. 83, zeznania F. A. k. 84)

Sąd zważył co następuje:

Roszczenie powodów nie zasługuje na uwzględnienie, albowiem, nie wykazali, iż uchwała nr (...)narusza prawo, ich interes prawny lub, że jest sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządu.

Materialną podstawą wniesienia powództwa o uchylenie uchwały właścicieli lokali stanowi właśnie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zgodnie z nim właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicielską lokali albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Zgodnie z ust.2 cytowanego przepisu 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 do dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Powołany przepis wyróżnia cztery 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.

Przy tym każdą z wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokali lub naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Zatem najogólniej rzecz ujmując uchwała narusza interesy właściciela lokalu jeżeli jest dla niego niekorzystna, krzywdząca lub narusza jego prawa. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być

uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 października 2012 roku(...))

Przechodząc do oceny prawnej tak wniesionego powództwa w niniejszej sprawie bezspornym było to, że powodowie są członkiem pozwanej Wspólnoty, albowiem są właścicielami jednego z lokali mieszkalnych położonego przy ul (...) w K..

Powyższe przesądza zatem o istnieniu po ich stronie prawa do zaskarżenia uchwały objętej niniejszym postępowaniem.

Przedmiotem sporu było natomiast ustalenie czy uchwała nr (...) zawierała istotne prawnie uchybienia. Ustalenie bowiem tej kwestii miało zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia i determinowało konieczność następczej analizy treści uchwały, w kontekście naruszenia interesu powodów.

Właściciele lokali podejmują uchwały w sytuacjach określonych w ustawie o własności lokali. Na konieczność podejmowania przez członków wspólnoty uchwał wskazuje art. 18 ust. 2a ww. ustawy w sytuacji konieczności zmiany ustalonego sposobu zarządu nieruchomością wspólną czy (art. 22 ust. 2 u.w.l.) dotyczący zgody na dokonanie przez zarząd wspólnoty czynności przekraczającej zwykły zarząd. Zgodnie z art. 23 ust. 1 u.w.l. uchwały właścicieli lokali są podejmowane na zebraniu bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Mogą być też podejmowane w wyniku oddawania głosów częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Okoliczności faktyczne, będące podstawą orzekania w sprawie są jednoznaczne. Faktem bezspornym było to, że doszło do podjęcia uchwały nr (...) w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Analiza jej treści nie prowadzi jednak do wniosku, że uchwała zawiera rozstrzygnięcia skutkujące jej uchyleniem.

Uchwała potwierdza, w zakresie wykorzystywania piwnicy powodów, to co wynikało z zawartej pierwotnie umowy najmu. Nie przyznaje im mniej praw niż mieli do tej pory. Nie wykazano też aby komukolwiek praw tych przyznawała więcej. Milczy na temat pomieszczenia pralni. Należy przypomnieć, że jak dotąd nie było żadnej umowy ani orzeczenia, które określałoby sposób korzystania z pomieszczeń wspólnych. Powodowie, co wynika z zeznań powoda, w sposób pozbawiony podstawy prawnej od chwili zawarcia umowy najmu to jest od 1988 r. objęli w wyłączne posiadanie nie tylko pomieszczenie piwniczne (...) przyznane im do wyłącznego korzystania, ale i pralnię, którą zgodnie z treścią umowy mieli używać wraz z innymi najemcami. Nie jest też prawdą, jak podawał to powód na zebraniu Wspólnoty, że w akcie notarialnym przyznano mu dwa pomieszczenia. Uchwała nie zmienia tu więc zastanego stanu istniejącego dotąd. Nie jest przeto sprzeczna z prawem czy usprawiedliwionym interesem powodów.

Jak wykazano to w procesie, wbrew twierdzeniom powodów, nie jest też sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, jeżeli chodzi o naruszenie praw osób starszych przez pozbawienie ich dogodnej możliwości składowania węgla na zimę. Jak przyznał to sam powód, od 17 lat jego mieszkanie jest ogrzewane gazem. Odpadła przeto już na początku tego wieku konieczność magazynowania węgla przez powodów. Powód jest ponadto osobą czynną zawodowo, zajmującą prestiżowe stanowisko. Pracuje poza K..

Mają jednak rację powodowie w tym zakresie, że uchwała wobec braku planu piwnic jest w istocie „martwa”. Jak już wskazano nie nakłada ona na nikogo żadnych obowiązków i nie określa sposobu identyfikacji piwnic. Jak zgodnie podały strony pomieszczenia piwniczne nie są dotąd oznaczone. Może przeto pojawić się wątpliwość czy (...) ma nosić mniejsze czy większe pomieszczenie piwniczne. W tej sytuacji może pojawić się pytanie czy nie narusza ona zasada prawidłowego zarządu. Skoro jednak ani nie określa sposobu zarządu ani go nie przeddefiniuje to nie sposób postawić jej zarzut, że w istocie wpływa na ten zarząd w jakikolwiek sposób. Przewidziana w przepisie art. 25 ustawy o własności lokali sprzeczność odnosi się do prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, a nie tą która wyłącznie należy do danego właściciela. Skoro intencją uchwały, jak twierdzą powodowie, miałyby być odebranie im jednej z dwóch piwnic, celem pomnożenia korzyści dla Wspólnoty, to akurat takie działanie byłoby zgodne z prawidłowym zarządem nieruchomością wspólną a nie z nim sprzeczne.

W kontekście powyższych rozważań należy stwierdzić, że nie wykazano aby zaskarżona uchwała naruszał prawo, interes powodów lub by była sprzeczna z prawidłowym zarządem nieruchomości wspólną w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd oddalił powództwo jako bezzasadne.