

Sygn. I C 246/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 sierpnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Banaś
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 10 sierpnia 2016 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa J. S., D. S., A. L. i A. S. (1)

przeciwko Wspólnocie Lokalowej D.H. (...) w L.

o uchylenie uchwał

1. uchyła uchwały Wspólnoty Lokalowej D.H. (...) w L. z dnia 22 czerwca 2015 r. oznaczonych numerami: (...) i (...);
2. zasądza od pozwanej Wspólnoty Lokalowej D.H. (...) w L. na rzecz powodów J. S., D. S., A. L. i A. S. (1) solidarnie kwotę 597 zł (słownie: pięćset dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis

**Sygn. akt I C 246/16**

## UZASADNIENIE

Powodowie – J. S. i Z. S. w pozwie wniesionym do Sądu Okręgowego w Słupsku w dniu 16 grudnia 2015r. domagali się uchylenie uchwały nr(...), z dnia 22 czerwca 2015 roku Wspólnoty Lokalowej DH (...) w L. w sprawie zasad rozdysponowania miejsc parkingowych na rzecz poszczególnych właścicieli lokali użytkowych, oraz uchwały nr (...), z dnia 22 czerwca 2015 roku Wspólnoty Lokalowej DH (...) w L. w przedmiocie ustalenia, iż dokonanie jednorazowego wydatku z funduszu eksploatacyjnego do kwoty brutto 3 000,00 zł stanowi czynność zwykłego zarządu.

Na uzasadnienie swego żądania podnieśli, że zaskarżone uchwały są sprzeczne z prawem, albowiem zostały podjęte z naruszeniem przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali w tym w szczególności art.12 ust.2 i 22 ust. 1 i 2, a nadto naruszają one ich interesy i zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Pozwana Wspólnota Lokalowa DH (...) w L. wniosła o oddalenie powództwa w całości, wskazując w uzasadnieniu, iż sporne uchwały będące przedmiotem zaskarżenia nie naruszają obowiązujących przepisów prawa. W przypadku uchwały numer (...) jej postanowienia w żaden sposób nie ograniczają praw powodów, ani jakiegokolwiek właściciela w dostępie do nieruchomości wspólnej, a miały jedynie charakter porządkowy. Celem uchwały było więc uporządkowanie kwestii związanych z parkowaniem pojazdów należących do właścicieli lokali na terenie

niezabudowanym nieruchomości stanowiącej własność pozwanej, podjęte w interesie wszystkich właścicieli. Takie rozwiązanie pozwoliło na przypisanie konkretnemu właścicielowi konkretnego miejsca parkingowego i właściwe jego oznaczenie, co z kolei - zarówno w ocenie zarządu, jak i w ocenie właścicieli, z inicjatywy których doszło do podjęcia tej uchwały - mogło jedynie przyczynić się do usprawnienia kwestii związanych z korzystaniem z tej części nieruchomości i pozwoliło na uniknięcie nieporozumień na tym tle. Natomiast odnośnie uchwały numer (...), to w ocenie pozwanej nie pozostaje ona w sprzeczności z regulacjami powołanymi w treści pozwu. Właściciele lokali dysponujący większością udziałów w nieruchomości wspólnej zdecydowali, iż upoważnienie zarządu wspólnoty do wydatkowania określonej kwoty środków pieniężnych z funduszu eksploatacji będzie stanowiło czynność zwykłego zarządu i korzystnie wpłynie na usprawnienie procesu zarządzania nieruchomością wspólną.

Obie strony wnosily o zasądzenie od strony przeciwnej na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

W dniu 7 maja 2016r. powód Z. S. zmarł.

Postanowieniem z dnia 18 maja 2016r. Sąd Okręgowy w Słupsku zawiesił postępowanie w sprawie w związku ze śmiercią strony, które następnie po prawomocnym zakończeniu postępowania o stwierdzeniu nabycia spadku, postanowieniem z dnia 5 lipca 2016r. podjął z udziałem następców prawnych zmarłego Z. S. w osobach D. S., A. S. (2) i A. L..

dowód; akt poświadczenia dziedziczenia k.142-147.

### **Sąd ustalił co następuje:**

Powodowie są właścicielami samodzielnych lokali użytkowych wchodzących w skład budynku należącego do pozwanej Wspólnoty, nazwanego (...) Handlowym (...) w L.. Budynek ten stanowiący odrębną od gruntu nieruchomość został wybudowany przez Stowarzyszenie (...) na oddanym przez Miasto L. w wieczyste użytkowanie gruncie, a po wyodrębnieniu w nim samodzielnych lokali użytkowych zostały zawarte m.in. pomiędzy powodami, a w/w Stowarzyszeniem umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności. Celem powstałego w 1995r. Stowarzyszenia było wybudowanie obiektu handlowego, a jego członkami zostały 23 osoby zainteresowane przeprowadzeniem wspólnej inwestycji w tym również powodowie. Część nabytego od gminy gruntu działki nr (...) została zabudowana budynkiem handlowym, część została przeznaczona na parking samochodowy.

J. S. wraz z żoną M. S. w ramach małżeńskiej wspólności ustawowej stał się współwłaścicielem dwóch lokali oznaczonych Nr (...), dla których Sąd Rejonowy w Łęborku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste odpowiednio o numerach: SLIL/ (...), nr SLIL/ (...), a także współwłaścicielem w 4/5 części lokalu oznaczonego nr (...), dla którego Sąd Rejonowy w Łęborku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Powód Z. S. wraz z żoną D. S. w ramach małżeńskiej wspólności ustawowej są współwłaścicielami w 19/20 części lokalu oznaczonego nr (...) położonego w (...) Handlowym (...) przy ulicy (...), o łącznej powierzchni użytkowej 103,5 m<sup>2</sup> dla którego Sąd Rejonowy w Łęborku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...).

bezsporne.

Wychodząc na przeciw głosom właścicieli lokali niezadowolonych z dotychczasowego sposobu zabezpieczenia miejsc parkingowych na parkingu stanowiącym własność członków wspólnoty, przed zajmowaniem ich, czasami na cały dzień, przez osoby postronne, zarząd podjął działania związane z uporządkowaniem kwestii związanych z parkowaniem pojazdów należących do właścicieli lokali na tym terenie niezabudowanym nieruchomości. Po pierwsze zlecił firmie zewnętrznej wykonanie identyfikatorów, które miały być umieszczone na poszczególnych miejscach parkingowych, a miejsce rozdzielone według zasady jeden lokal jedno miejsce parkingowe. Po drugie pod głosowanie częściowo w drodze głosowania na zebraniu, a częściowo w drodze głosowania metodą indywidualnego zbierania głosów poddana

został uchwała w przedmiocie rozdysponowania i oznaczenia miejsc parkingowych oraz poniesienia przez właścicieli lokali użytkowych kosztów z tym związanych.

dowód; uchwała nr (...) z dnia 22 czerwca 2015 roku k. 12.

W tym samym czasie i trybie zarząd poddał pod głosowanie uchwałę przedmiocie ustalenia, iż dokonanie jednorazowego wydatku z funduszu eksploatacyjnego do kwoty brutto 3 000,00 zł stanowi czynność zwykłego zarządu.

dowód; uchwała nr (...) z dnia 22 czerwca 2015 roku k. 14.

Pismem z dnia 20 listopada 2015r. powodowie zobowiązali zarząd Wspólnoty Lokalowej o wyjaśnienie wątpliwości związanych z podjętymi uchwałami, zgłaszając swoje zastrzeżenia oraz o podanie szczegółowych informacji w zakresie powołanych uchwał.

dowód; pismo z dnia 20.11.2015r. k. 16-17.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Wspólnota mieszkaniowa jest formą organizacji właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Funkcjonowanie nieruchomości wymaga współdziałania właścicieli w zakresie zarządu, tj. podejmowania czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla utrzymania nieruchomości.

Uchwały w najważniejszych sprawach wspólnoty mieszkaniowej powinny być podejmowane na zebraniach właścicieli. Jest to poniekąd naturalna procedura w organizmach typu korporacyjnego, w których każda kwestia dotycząca wspólnoty jest dyskutowana, a następnie poddawana głosowaniu.

Niemniej jednak ze względu na różnoraki (o różnej wadze dla wspólnoty) charakter uchwał, których podjęcie jest konieczne w ciągu roku kalendarzowego, a także kierując się praktyczną potrzebą uzyskania (koniecznego) stanowiska ogółu (wymaganej przez ustawę większości) właścicieli lokali w konkretnej sprawie, ustawodawca wprowadził także tryb podejmowania uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów (obiegami) przez zarząd. Podejmowanie uchwał „obiegami” jest swego rodzaju kompromisem pomiędzy demokracją bezpośrednią, jako formą zasadniczą funkcjonowania korporacyjnego organizmu wspólnoty, a prawnorzeczową - odpowiednio przeniesioną na grunt dużej wspólnoty - zasadą podejmowania uchwał przez współwłaścicieli, udziałami. Innymi słowy, ochrona własności właścicieli lokali, którą ustawodawca uczynił zasadniczą przez przyjęcie wymagania uzyskania dla uchwały większości udziałów lub głosów (w sytuacjach ściśle określonych), liczonej w stosunku do sumy udziałów lub wszystkich właścicieli lokali, wymusiła stworzenie mechanizmu jej uzyskiwania.

Z art.23 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U.2000, nr 80, poz.903) wynika wprost, że uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Uchwała może być również wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

Każdy właściciel lokalu - zarówno ten, który nie brał udziału w głosowaniu nad uchwałą (na zebraniu lub w trybie indywidualnego zbierania głosów), jak i ten, który brał udział w głosowaniu, w tym właściciel, który głosował za uchwałą - może zaskarżyć ją do sądu z powodu niezgodności z przepisami prawa lub z umową dotyczącą zarządu nieruchomością wspólną, albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania lub w inny sposób narusza jego interesy.

Podstawą zaskarżenia uchwały może być także naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a przez to naruszenie istotnych interesów albo pokrzywdzenie właścicieli lub skarżącego właściciela.

Reasumując artykuł 25 ustawy o własności lokali 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.

O sprzeczności z prawem można mówić także wtedy, gdy uchwała z formalnego punktu widzenia nie narusza żadnego przepisu, lecz jest dla członka niekorzystna czy to z gospodarczego, czy też z osobistego punktu widzenia.

W niniejszej sprawie stan faktyczny jest bezsporny.

Zasadniczym zarzutem przeciwko uchwale nr (...) było twierdzenie, iż narusza ona prawo oraz zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności interes powodów. Po pierwsze powodowie podnosili, że zanim uchwała uzyskała stosowną większość oddanych głosów za, zarząd nie mając jednak jeszcze do tego umocowania podjął działania związane ze zleceniem wykonania identyfikatorów, określając w treści uchwały obowiązek zwrotu kosztów z tym związanych przez właścicieli, nie precyzując jednak ich wysokości. Po drugie w ocenie powodów, i to był zasadniczy zarzut przeciwko treści uchwały, faktyczna zasada przydziału miejsc parkingowych ( aczkolwiek nie zapisana w uchwale) stoi w sprzeczności z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali z którego wynika, iż „Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów”. Tym samym powinni otrzymać ilość miejsc parkingowych adekwatną do ilości swoich udziałów, tak jak i ponoszą wydatki i ciężary w stosunku do posiadanych udziałów.

Przede wszystkim wskazać należy, iż - wbrew twierdzeniom zawartym w pozwie - uchwała nr (...) co do zasady nie ograniczyła w żaden sposób powodów, ani jakiegokolwiek właściciela w dostępie do nieruchomości wspólnej. Zgodzić należy się z argumentacją zarządu, że celem uchwały było uporządkowanie kwestii związanych z parkowaniem pojazdów należących do właścicieli lokali na terenie niezabudowanym nieruchomości stanowiącej własność pozwanej, podjęte w interesie wszystkich właścicieli. O ile zasadne jest odwołanie się na gruncie niniejszej sprawy do treści art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali, o tyle nie jest uprawnione upatrywanie rzekomego naruszenia interesu powodów w regulacji art. 12 ust. 2 tejże ustawy. Pogląd taki wynika już z literalnej wykładni tych przepisów. Regulacja art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali wprost statuuje prawo każdego właściciela do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Ustawodawca nie wprowadził więc - wbrew twierdzeniom pozwu - zasady w myśl której właściciel lokalu dysponujący większym udziałem w nieruchomości wspólnej byłby ex lege uprawniony do korzystania z nieruchomości wspólnej w większym zakresie aniżeli właściciel lokalu, którego udziały w nieruchomości wspólnej są mniejsze. Tym samym, powodowie w sposób całkowicie nieuprawniony dopatrują się naruszenia ich praw właścicielskich w samym fakcie umożliwienia każdemu z właścicieli korzystania z nieruchomości wspólnej bez względu na wielkość ich udziałów. Nie sposób więc podzielić zapatrywania powodów, z którego wynika iż prawo właściciela lokalu do korzystania z nieruchomości wspólnej w zakresie parkowania jest pochodną wielkości jego udziału w tej nieruchomości, a więc podlega swoistemu wartościowaniu.

Zgodzić jednak należało się z zarzutami powodów, iż uchwała w żaden sposób nie określa w jaki sposób ma nastąpić rozdysponowanie miejsc parkingowych na parkingu Wspólnoty na rzecz poszczególnych właścicieli lokali, a co gorsze ogólna i tym samym nieprecyzyjna treść uchwały powoduje, że poszczególni właściciele wywodzą z niej odmienne wnioski ( vide; zeznania św. J. N. k. 79), przeciwne do podjętych faktycznych działań zarządu w zakresie przydziału miejsc. Sąd orzekający nie ma kompetencji tworzenia uchwał, ich uzupełniania. Jednakże zawsze musi rozważyć, czy niekompletność danej uchwały, nie powinna stanowić podstawy jej całkowitego wyeliminowania z obrotu prawnego. W przedmiotowej sprawie, rzeczona uchwała - nie reguluje w sposób wyczerpujący dostępu właścicieli do konkretnych miejsc parkingowych, określa jedynie kierunek działań dla zarządu. A skoro na jej podstawie zarząd podjął odmienne jak się wydaje od jej zapisów działania to znaczy że jej treść jest dwuznaczna i zamiast zmierzać do eliminowania sporów i konfliktów, stanowi źródło ich powstania. O ile zatem z jednej strony uporządkowanie dostępu właścicieli do indywidualnie oznaczonych miejsc parkingowych jest co do zasady prawidłowym rozwiązaniem, któremu nie stoi na przeszkodzie dyspozycja art. 12 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali, to z drugiej strony postanowienia uchwały muszą być konkretne i precyzyjne tak samo zrozumiałe dla wszystkich. Jednocześnie podkreślenia wymaga, iż uchwała co

do zasady winna eliminować spory i konflikty, a nie stanowić źródło ich powstania. Dlatego tak ważne jest rzetelne i kompleksowe przygotowanie do ich podjęcia.

W tym stanie rzeczy powyższa uchwała jako wadliwa podlega uchyleniu.

Rozstrzygnięcie sporu w zakresie zaskarżenia uchwały nr (...) W przedmiocie ustalenia, iż dokonanie jednorazowego wydatku z funduszu eksploatacyjnego do kwoty brutto 3 000,00 zł stanowi czynność zwykłego zarządu, również sprowadza się do oceny, czy zaskarżona uchwała jest jak podnosili powodowie niezgodna z przepisami prawa, i czy istotnie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub czy narusza interes powodów. Zdaniem powodów z uchwały nie wynika, jakie to nadzwyczajne okoliczności, które nie zostały uwzględnione w rocznym planie gospodarczym, mają upoważniać zarząd do wydatkowania w/w kwoty jednorazowo. Zbyt ogólny zapis uchwały nie pozwala na objęcie kontrolą wydatkowania przez zarząd, w zasadzie dowolnych kwot, albowiem w uchwale nie określono ile razy w ciągu roku zarząd mógłby wydatki z funduszu eksploatacyjnego każdorazowo w kwocie 3 000 zł realizować, co z punktu widzenia ustawy o własności lokali jest niedopuszczalne.

Przepis art. 29 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali normuje obowiązki zarządu wspólnoty lub zarządcy któremu zarząd powierzono w trybie art. 18 ust. 1.

Do obowiązków zarządu (lub ewentualnie zarządcy) w świetle ustawy o własności lokali, oprócz prawidłowej gospodarki i prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, tj. dbania, by stan nieruchomości nie uległ pogorszeniu i zapewnienia prawidłowego funkcjonowania nieruchomości (art. 26 ustawy o własności lokali) należą min.

- 1) prowadzenie spraw finansowych wspólnoty w tym prowadzenie dla nieruchomości wspólnej, ewidencji pozaksiegowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej (w formie określonej przez wspólnotę) co zarząd może wykonywać osobiście, przez zatrudnionych w tym celu pracowników lub zlecić wyspecjalizowanej firmie (art. 29 ust. 1, art 30 ust. 1 pkt1);
- 2) dokonywanie rozliczeń przez rachunek bankowy (art. 30 ust. 1 pkt1);
- 3) zwoływanie corocznych zebrań właścicieli lokali nie później niż do końca marca (art. 30 ust. 1 pkt 3);
- 4) składanie ze swojej działalności rocznego sprawozdania (art. 30 ust. 1 pkt 2).

Podstawowe decyzje dotyczące zarządu nieruchomościami wspólnymi zapadają w świetle u.w.l. w większości wspólnot przede wszystkim na zebraniach właścicieli lokali. Te najważniejsze decyzje muszą być podejmowane co najmniej raz do roku, gdyż tego wymaga prawidłowe zarządzanie nieruchomością wspólną.

Prawidłowość sprawozdania zarządu lub zarządcy jest o tyle istotna, iż to w oparciu o informacje tam zawarte właściciele lokali sprawując kontrole nad działalnością zarządu wspólnoty, dokonują oceny, której efektem jest podjęcie uchwały o udzieleniu lub nie absolutorium zarządowi.

W art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali został określony katalog czynności przekraczających zakres czynności zwykłego zarządu, do których podjęcia potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Katalog tych czynności jest katalogiem otwartym, na co jednoznacznie wskazuje użycie przez ustawodawcę w treści tej regulacji sformułowanie „w szczególności”. Nie można jednak pominąć, regulacji zawartej w art. 22 ust.1 ustawy o własności lokali, że czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie, a zebranie roczne jest miejscem w którym z takich czynności zdaje sprawozdanie o czym była mowa powyżej. Regulowanie spraw zwykłego zarządu uchwałą dla samego uregulowania tylko z powodu sugestii w tym przedmiocie jednego niezadowolonego członka Wspólnoty, jest w ocenie Sądu zbędne. Oczywiście właściciele lokali posiadają kompetencje do ustalenia, że konkretna czynność faktyczna podjęta w toku zarządzania należąca do nich nieruchomością wspólną

będzie stanowiła czynność zwykłego zarządu i będzie mogła zostać podjęta samodzielnie przez zarząd wspólnoty w ramach jego ustawowego upoważnienia do reprezentowania wspólnoty. Jeżeli jednak Wspólnota podejmuje tego rodzaju uchwałę to jej treść musi być jasna i precyzyjna. Zdaniem Sądu tego elementu zabrakło w uchwale nr (...) i w tym zakresie należało zgodzić się z zarzutami powodów. Z uchwały nie wynika, jakie to nadzwyczajne okoliczności, które nie zostały uwzględnione w rocznym planie gospodarczym, mają upoważniać zarząd do wydatkowania w/w kwoty jednorazowo, podobnie w uchwale nie określono częstotliwości dokonywania takiego wydatku co teoretycznie pozwala wydatkować kilka razy dziennie a jedynym ograniczeniem jest wysokość kwoty. Zdaniem Sądu jedna i druga z zaskarżonych uchwał w sposób zbyt ogólny określa jedynie wolę właścicieli nieruchomości, intencje, natomiast nie określa precyzyjnie istotnych czynności które na ich podstawie miałyby być przez zarząd zrealizowane.

W ocenie Sądu przeprowadzone w sprawie postępowanie potwierdziło, zasadność zgłoszonego powództwa. Zaskarżone uchwały z przyczyn wskazanych powyżej naruszają prawo, zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną ale również interesy powodów jako członków wspólnoty – właścicieli lokali.

Z tych względów powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

O kosztach orzeczono na podstawie art.98 k.p.c. w zw. z art.108 k.p.c. Zgodnie z art. 98 § 1 kpc strona przegrywająca sprawę jest zobowiązana zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie niezbędne koszty procesu. Do kosztów tych zalicza się opłata od pozwu (400zł), i zgodnie z art. 99 kpc w zw. z art. 98 § 3 kpc wynagrodzenie radcy prawnego. W myśl § 11 ust. 1 pkt1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163. poz. 1349) minimalne wynagrodzenie wynosi 180 zł. Niewątpliwie najbardziej zbliżone do spraw o uchylenie uchwały właścicieli lokali są sprawy o uchylenie uchwały organu spółdzielni, co uzasadnia zastosowanie § 11 ust. 1 pkt 1 wymienionego rozporządzenia. Należy zresztą podkreślić, że przepisy ustawy o własności lokali w zakresie zaskarżania uchwał były niewątpliwie wzorowane na przepisach prawa spółdzielczego.

Na oryginale właściwy podpis