

Sygn. akt I C 516/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 kwietnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Robert Hałabis

Protokolant: sekr. sąd. Ewa Wolniak

po rozpoznaniu w dniu 18 marca 2014 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa A. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w L.

o stwierdzenie nieważności lub uchylenie części uchwały

oddala powództwo.

I C 516/13

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 21 maja 2013 r. powód A. K. wniósł o stwierdzenie z mocy art. 58 k.c. nieważności, bądź uchylenie części uchwały z dnia 7 marca 2013 r. nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej C.(...)3 w L. dotyczącej pkt IV: „Przyjęte do realizacji zadania z funduszu remontowego – pozycja: Montaż słupka uchylnego w odległości 1 m za otwartymi drzwiami”. Powód wnosił również o zabezpieczenie powództwa przez wstrzymanie wykonania zaskarżonej części uchwały do czasu zakończenia postępowania oraz o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie powód wyjaśnił, że jest właścicielem lokalu nr (...) przy ul. (...) w L.. Na nieruchomości tej znajduje się łącznie 18 lokali mieszkalnych, z których 17 tworzy Wspólnotę Mieszkaniową, a jeden nie został wyodrębniony i stanowi własność Gminy L.. Nieruchomością administruje zarządca, którym jest (...) Sp. z o.o. w L.. W dniu 7 marca 2013 r. odbyło się zebranie właścicieli, na którym podjęto dwie uchwały. W drugiej z nich oznaczonej jako uchwała nr (...) w sprawie planu gospodarczego na roku 2013, w pkt IV wpisano: „przyjęte do realizacji zadania z funduszu remontowego” i wśród przyjętych do realizacji zadań, jako trzecie kolejne wpisano: „Montaż słupka uchylnego w odległości 1 m za otwartymi drzwiami”. Szczegółów zadania, ani uchwała, ani protokół zebrania nie precyzuje. Pozostały one w formie ustnych ustaleń. Wynika z nich, że słupek ma być ustawiony w bramie wjazdowej na podwórko tak, by umożliwił otwarcie wrót bramy i przejazd czterokołowym pojemnikiem ze śmieciami, a uniemożliwił wjazd samochodem osobowym. Chodzi o to, aby powód i żaden z pozostałych właścicieli lokali nie mógł wjechać samochodem na podwórko nieruchomości, bowiem klucz od kłódki blokującej słupek jest przechowywany u zarządcy nieruchomości z zakazem udostępniania go zainteresowanym.

W ocenie powoda uchwała w zaskarżonej części jest nieważna lub winna zostać uchylona, gdyż uniemożliwia korzystania przez powoda z należnych mu praw na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali, co oznacza sprzeczność z ustawą. Dotychczasowa próba uniemożliwienia właścicielom parkowania pojazdów na podwórku, które jest nieruchomością stanowiącą własność Gminy zakończyła się uchyleniem takiej uchwały wyrokiem Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 6 kwietnia 2012 r. w sprawie sygn. akt I C 589/11. Uniemożliwienie korzystania z

nieruchomości wspólnej jest również – zdaniem powoda – sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, co oznacza, że zaskarżona część uchwały wyczerpuje wszystkie cechy nieważności bezwzględnej (pозew – k. 2-4).

Postanowieniem z dnia 20 sierpnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Lublinie wniosek powoda o udzielenie zabezpieczenia oddalił (postanowienie – k. 31).

Na rozprawie w dniu 22 listopada 2013 r. powód popierając powództwo zgodnie z pozwem sprecyzował, że podstawę stwierdzenia nieważności części zaskarżonej uchwały stanowią przepisy art. 189 k.p.c. w związku z art. 58 § 1 k.c., a w przypadku uznania braku podstaw do ustalenia bezwzględnej nieważności zaskarżonej uchwały wniósł o uznanie nieważności względnej, a przez to uchylenie uchwały. Wyjaśnił też, że do dnia 25 marca 2013 r. przebywał w Irlandii i wiedzę o uchwale powziął po powrocie do kraju, pod koniec marca lub na początku kwietnia 2013 r. (protokół rozprawy – k. 39-39v).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa działająca przez zarządcę nieruchomości wspólnej wniosła o oddalenie powództwa w całości (protokoły rozpraw – k. 39v i 59v).

Sąd Okręgowy ustalił następujące fakty:

Powód A. K. jest na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej z żoną M. K. właścicielem wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 59,03 m⁽²⁾ w budynku położonym w L. przy ul. (...), składającego się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki z WC, z własnością którego związany jest udział wynoszący (...) części we wspólnych częściach domu i innych urządzeniach nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział we współwłasności nieruchomości gruntowej, na której znajduje się dom wielomieszkaniowy. Ogół 17 właścicieli poszczególnych wyodrębnionych lokali oraz niewyodrębniony jeden lokal Gminy L. stanowi Wspólnotę Mieszkaniową C. (...) w L. (odpis zwykły z księgi wieczystej Sądu Rejonowego w Lublinie Nr (...) – k.5-7; okoliczność bezsporna). Nieruchomością pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej zarządza na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną – (...) Spółka z o.o. z siedzibą w L. (umowa z dnia 13 września 2004 r. – k. 53; odpis z KRS zarządzającej nieruchomością wspólną spółki – k. 54-55).

W dniu 7 marca 2013 r. odbyło się zebranie ogółu właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej C. (...) w L., o którym w przeważającej części zostali oni osobiście powiadomieni (lista właścicieli powiadomionych o zebraniu – k. 46). Na zebraniu tym podjęto uchwałę nr 1 w sprawie zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego i udzielenia absolutorium zarządcy oraz uchwałę nr 2 w sprawie planu gospodarczego na 2013 rok (protokół z zebrania – k. 43-43v).

Na mocy uchwały nr 2 z dnia 7 marca 2013 r. przyjęto plan gospodarczy na rok 2013, a w pkt IV przyjęto do realizacji zadania z funduszu remontowego:

- wymiana poziomów wodociągowych łącznie z zaworami odcinającymi,
- wymiana schodów – wejście główne do budynku z kamienia naturalnego – granit o grubości 5 cm,
- montaż słupka uchylnego w odległości ok. 1 metra za otwartymi drzwiami.

Na zebraniu obecni byli właściciele lokali posiadający łącznie 56,004% udziałów. Za przyjęciem obu uchwał głosowali wszyscy właściciele obecni na zebraniu osobiście lub reprezentowani przez pełnomocników. Powód A. K. nie brał udziału w zebraniu i głosowaniu nad podjętymi uchwałami, gdyż w tym czasie przebywał poza granicami kraju (uchwały nr 1/2013 i 2/1013 – k. 44 i 45; lista obecności właścicieli lokali na zebraniu – k. 47; wyjaśnienia i zeznania powoda A. K. – k. 39v, 40, 40v i 59v-60; wyjaśnienia i zeznania zarządcy nieruchomości wspólnej L. J. – k. 40, 40v i 60-60v).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane wyżej dowody.

Wiarygodność przedstawionych przez strony dokumentów w istocie nie była kwestionowana i nie budziła wątpliwości, dlatego też Sąd uznał je za wiarygodne w całości. Sąd posiłkował się również zeznaniami powoda i zarządcy nieruchomości wspólnej mając na uwadze, że ich wypowiedzi w zakresie, w jakim Sąd ustalił na ich podstawie stan faktyczny sprawy były rzeczowe, logiczne i w pełni korespondowały ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym w postaci dokumentów.

Zasadniczo rozbieżna była jednak prezentowana przez zainteresowanych ocena tych faktów, w szczególności co do ważności uchwały nr (...) w części zaskarżonej przez powoda oraz tego, czy uchwała w kwestionowanej przez powoda części odpowiada prawu. Prezentowane oceny stron nie miały jednak znaczenia dla treści ustaleń faktycznych i nie stanowiły podstawy tych ustaleń, ani też nie podlegały weryfikacji pod kątem ich wiarygodności, ponieważ odnoszona może być ona jedynie do faktów, nie zaś ocen.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo nie jest zasadne, dlatego podlega w całości oddaleniu.

Wymaga na wstępie podkreślenia, że powód nie zaskarżył wszystkich uchwał jakie podjęte zostały na zebraniu członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 7 marca 2013 r. i nie podnosił względem nich zarzutów formalnych. W pozwie wniósł bowiem o stwierdzenia nieważności uchwały nr (...) w części, w jakiej Wspólnota przyjmując plan gospodarczy na rok 2013, w pkt IV tej uchwały przewidziała zadania do realizacji z funduszu remontowego i postanowiła między innymi, że nastąpi „montaż słupka uchylnego w odległości ok. 1 metra za otwartymi drzwiami”. Do wskazanej zatem części uchwały odnoszą się poniższe rozważania, które jednocześnie odpowiadają podstawie faktycznej powództwa.

Konieczne jest zwrócenie uwagi, że ostateczne żądanie powoda zostało sformułowane w formie powództwa głównego i ewentualnego, pierwsze jako żądanie stwierdzenia nieważności zaskarżonej części uchwały na podstawie art. 189 k.p.c. w związku z art. 58 § 1 i 2 k.c., drugie jako żądanie uchylecia zaskarżonej części uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm. – zwanej dalej „u.w.l.”).

W takich okolicznościach zachodzi konieczność poruszenia kwestii ustawowego terminu do zaskarżenia uchwały do Sądu przez właściciela lokalu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy (gdyż tego rodzaju powództwo ewentualne powód również podtrzymywał). Otóż trzeba stwierdzić, że powód uchybił ustawowemu terminowi do wytoczenia powództwa o uchylene uchwały.

Zgodnie z przepisami art. 25 ust. 1 i 1a u.w.l., 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. Powództwo takie może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zakreślony termin jest terminem zawitym (prekluzyjnym) prawa materialnego, co oznacza, że po jego upływie, prawo do zaskarżenia uchwały do Sądu wygasa i nie może być skutecznie dochodzone (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 11 lipca 2003 r., sygn. akt I ACa 8/03 – Orzecznictwo Sądu Apelacyjnego w Katowicach 2003/4/5; M. Prawn. 2006/20/1115).

W niniejszej sprawie powód wystąpił zatem z powództwem po upływie sześciotygodniowego terminu przewidzianego w ustawie. Była to też główna przyczyna, dla której między innymi jego wniosek o zabezpieczenie powództwa został oddalony. Wynikało to z faktu, że skoro zaskarżona uchwała została podjęta na zebraniu ogółu właścicieli lokali, zatem sześciotygodniowy termin do wniesienia powództwa (ewentualnego o uchylene uchwały) należało liczyć od dnia zebrania właścicieli lokali. Ponieważ zebranie właścicieli lokali odbyło się w dniu 7 marca 2013 r., to termin ten

upłynął w dniu 18 kwietnia 2013 r., tymczasem pozew wniesiony został przez powoda dopiero w dniu 21 maja 2013 r., czyli po terminie.

W konsekwencji rozpatrywanie żądania ewentualnego powoda na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. nie mogło doprowadzić do uchylenia zaskarżonej części uchwały z tej przyczyny, że roszczenie to wygasło z uwagi na niezachowanie przez powoda ustawowego terminu do wniesienia tego rodzaju powództwa.

W judykaturze co do zasady dopuszcza się – w sytuacjach zupełnie wyjątkowych – możliwość nieuwzględnienia upływu terminu zawitego, z powołaniem się na zasady współżycia społecznego, w konkretnym stanie faktycznym danej sprawy (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 16 kwietnia 2013 r., sygn. I ACa 1409/12 – LEX nr 1327555). Należy jednakże stanowczo stwierdzić, że w niniejszej sprawie nie zachodziły żadne szczególne okoliczności, które uzasadniałyby nieuwzględnienie upływu terminu zawitego określonego w art. 25 ust. 1a u.w.l., tym bardziej, że powód takich okoliczności w ogóle nie podnosił i nie próbował ich nawet wykazywać, przyznając jednocześnie, że wniósł powództwo ewentualne o uchylenie uchwały po upływie terminu zawitego przewidzianego ustawą.

Powyższe rozważania dotyczące roszczenia ewentualnego powoda mają to uzasadnienie, że wymagane było odniesienie się również do tego żądania w sytuacji, kiedy przede wszystkim powództwo główne sformułowane przez powoda (o stwierdzenie nieważności uchwały we wskazanej wyżej części) także nie znajduje uzasadnionych podstaw.

W orzecznictwie przesądzona została kwestia, że w sytuacji sprzeczności uchwały wspólnoty mieszkaniowej z prawem, czy też z zasadami współżycia społecznego, podstawą prawną żądania i rozstrzygnięcia winien być wprawdzie art. 25 ust. 1 u.w.l., jednakże tylko wyjątkowo, dopuszcza się możliwość wytoczenia powództwa na podstawie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c., w przypadku gdy podjęta uchwała szczególnie rażąco narusza przepisy prawa (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 23 marca 2013 r., sygn. V ACa 75/13 – LEX nr 1353711). Nadto w takiej sytuacji upływ terminu przewidzianego w art. 25 ust. 1a u.w.l. pozostaje prawnie obojętny.

Dlatego przechodząc do zagadnienia powództwa głównego i oceny zaskarżonej uchwały pod kątem stawianych przez powoda zarzutów i ustalenia, czy zaskarżona część uchwały zapadła z rażącym naruszeniem przepisów prawa należy na wstępie stwierdzić, że argumentacja powoda nie pozwala na przypisanie uchwale tego rodzaju defektów.

Wspólnota Mieszkaniowa, czyli ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości (art. 6 u.w.l.), ma tylko tyle praw w zakresie decydowania o wspólnej nieruchomości oraz świadczeniach poszczególnych właścicieli lokali, ile przewiduje prawo. Podejmuje ona decyzje w formie uchwał w granicach wyznaczonych prawem, w szczególności ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Ustawa ta określa prawa i obowiązki członków wspólnoty oraz zakres zarządu nieruchomością wspólną (art. 1 ust. 1 u.w.l.) i tylko w takim zakresie wspólnota może podejmować uchwały wiążące wszystkich jej członków.

Oczywiście uchwały dotyczące nieruchomości wspólnej muszą godzić interesy ogółu z interesami poszczególnych właścicieli, a ochrona – w formie zaskarżania uchwał do sądu – została zaprojektowana w interesie nie tylko konkretnego właściciela, lecz także interesów wspólnoty mieszkaniowej – jako (niepodzielnej, co do zasady) całości. Zdarza się, że uchwały wspólnoty mieszkaniowej obciążone są wadami, które naruszają interesy poszczególnych właścicieli, osób trzecich, godzą w zasady zarządzania i porządek prawny. Nieprawidłowości te zwykle usuwane są w trybie powołanego wyżej art. 25 u.w.l., tj. w drodze powództwa o uchylenie uchwały. Należy też pamiętać, że nawet wadliwa uchwała wywołuje wszystkie wyrażone w niej skutki prawne do momentu prawomocnego jej uchylenia przez sąd. Przyjęto tutaj bowiem konstrukcję nieważności względnej czynności prawnej.

Powód powołując się na bezwzględną nieważność zaskarżonej części uchwały na podstawie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 § 1 i 2 k.p.c. należycie nie wykazał, w jaki sposób kwestionowana przez niego część uchwały zrodzić miała skutek w postaci jej bezwzględnej nieważności.

Zgodnie z przepisem art. 189 k.p.c., powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Według zaś art. 58 § 1 k.c., czynność prawna sprzeczna z ustawą

albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Ponadto, nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.).

Jeżeli wziąć pod uwagę argumentację powoda, która jego zdaniem przemawia za bezwzględną nieważnością zaskarżonej części uchwały nr (...), należy zwrócić uwagę na następujące okoliczności:

Powód w piśmie procesowym z dnia 28 lutego 2014 r. podniósł, że zaskarżona część uchwały nr (...) w zakresie „montażu słupka uchylnego w odległości ok. 1 metra za otwartymi drzwiami”, nie ma związku z pozostałą częścią uchwały i stanowi odrębną uchwałę. Ponadto – zdaniem powoda – z treści podjętej uchwały nie można się dowiedzieć, kto jest adresatem uchwały. Z bramy przejazdowej korzystają właściciele nieruchomości, ich rodziny i osoby postronne. Brama jest jedyną możliwością przejazdu na podwórze, które stanowi własność Gminy L. i wspólnota mieszkaniowa nie posiada żadnego prawa do wyłączności z niego korzystania. Nie można również stwierdzić, jakich skutków prawnych oczekiwano, gdyż nie każda uchwała jest czynnością prawną. Słupek uchylny nie wyklucza możliwości przejazdu przez bramę, a tym samym nie musi wywoływać skutków prawnych. Jeżeli czynność prawna nie wywołuje żadnych skutków prawnych, wtedy jest nieważna, gdyż nie ma wtedy swojego sensu. Nie jest również możliwe wyprowadzenie jednoznacznego wyprowadzenia sensu uchwały drogą wykładni (pismo procesowe powoda – k. 58-58v).

Z zeznań powoda wynika natomiast, że zaskarżona uchwała uniemożliwia mu korzystanie z nieruchomości, gdy chodzi o część wspólną – bramę przejazdową. Podwórkę stanowi zaś własność Gminy L.. Powód korzystał z tego podwórka parkując samochód osobowy i dalej chciałby wykorzystywać to podwórkę w taki sposób. Mieści się na nim 5 samochodów, a na części jest ogródek stanowiący część zieloną. Większość właścicieli lokali ma swoje samochody, ale nie korzystają oni z podwórka, gdyż brama jest zbyt wąska, a inni mają za duże samochody, albo też mają garaże. W zasadzie to tylko powód pozostaje chętnym do parkowania swojego samochodu (B. (...)) na tym podwórku. Szerokość bramy ma 2 metry, naprzeciw bramy jest śmietnik i trzeba tam skręcić. Większy pojazd w ocenie powoda tam nie wjedzie. Fakty te zdecydowały o zaskarżeniu uchwały, tym bardziej, że powód jest uprawniony do wjazdu na podwórkę i korzystania z części wspólnej. Słupek, który postawiono w bramie wjazdowej usytuowany został dwa dni po uprawomocnieniu się uchwały. Wspólnota nie kwestionuje zaś prawa powoda do przejazdu, ale ten przejazd uniemożliwia (k. 59v-60).

Natomiast z zeznań przedstawiciela zarządcy nieruchomości wspólnej pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej wynika, że w toku dyskusji na zebraniu w dniu 7 marca 2013 r., na którym zaskarżona uchwała została podjęta wynikało, że wolą członków wspólnoty było uniemożliwienie wjazdu na nieruchomość jakimkolwiek pojazdem, w tym stanowiącym własność członków wspólnoty, natomiast w sytuacjach szczególnych można zwrócić się do zarządcy o umożliwienie wjazdu na nieruchomość, gdyby np. z nieruchomości członek wspólnoty chciał się wyprowadzać, przewozić ciężkie przedmioty, albo zaistniała inna uzasadniona potrzeba. Wprawdzie teren podwórka kamienicy przy ul. (...) w L. to teren gminy, jednak słupek uchylny posadowiono na nieruchomości wspólnej w bramie wjazdowej (k. 40). Źródłem zaś treści zaskarżonej części uchwały był spór właścicieli lokali w kwestii parkowania samochodów na działce gminy, która jest dziedzińcem wewnętrznym nieruchomości przy ul. (...). Dostanie się na tę działkę możliwe jest wyłącznie przez bramę przejazdową. Większość właścicieli w latach 2011-2013 była przeciwna parkowaniu samochodów na podwórku. Świadczą o tym podejmowane uchwały, przy czym jedna z nich była zaskarżona w sprawie sygn. I C 589/11 Sądu Okręgowego w Lublinie i została uchylona, gdyż dotyczyła uchwalonego zakazu parkowania na nieruchomości stanowiącej własność Gminy L. (dziedzińca kamienicy). Wspólnota nie miała prawa podejmowania decyzji co do nieruchomości cudzej i to zadecydowało o uchyleniu uchwały. Z dyskusji jaka odbyła się na zebraniu, na którym podjęto zaskarżoną uchwałę wynika, że o tym, aby uniemożliwić parkowanie na podwórku decyduje zbyt duża liczba chętnych do parkowania i za mało miejsca na podwórku. We Wspólnocie jest 18 lokali. Na zebraniu podnoszono również kwestię opłaty w strefie płatnego parkowania, gdzie miasto daje upusty do kwoty 100 zł miesięcznie dla mieszkańca strefy parkowania, w której leży nieruchomość wspólna. Wspólnota wniosła do Gminy L. o urządzenie terenu zielonego na tym podwórku. Nadto za podjęciem zaskarżonej uchwały głosowali wszyscy właściciele obecni na zebraniu. Nie było głosów przeciwnych, ani wstrzymujących się. Słupek posadowiony został na

nieruchomości wspólnej w bramie wjazdowej i wykonany został po podjęciu uchwały (k. 60-60v; dołączone akta sygn. I C 589/11 Sądu Okręgowego w Lublinie).

W opisanych okolicznościach faktycznych należy w ocenie Sądu stwierdzić, że zaskarżona uchwała nie jest sprzeczna z ustawą, nie zmierza do obejścia prawa oraz nie pozostaje w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego. W konsekwencji nie jest bezwzględnie nieważna, dlatego powództwo główne nie zasługiwało na uwzględnienie.

Istotnie, zgodnie z art. 12 ust. 1 u.w.l., właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Według art. 3 ust. 2 u.w.l., nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali (art. 3 ust. 1 u.w.l.).

Przepisy ustawy o własności lokali wskazują na to, do czego właściciel lokalu ma wyłączne prawo, a w jakim zakresie jest tylko współwłaścicielem w danym budynku zobowiązanym do respektowania praw innych współwłaścicieli. Pojęcie „nieruchomość wspólna” pojawia się z chwilą prawnego wyodrębnienia pierwszego lokalu, jako odrębny przedmiot własności w rozumieniu art. 46 k.c. Zgodnie z art. 3 ust. 2 i 3 u.w.l., nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Oznacza to, że każdy właściciel lokalu w danym budynku jest jednocześnie współwłaścicielem nieruchomości wspólnej w określonym ułamku. Ułamkowe oznaczenie współwłasności uprawnia do współkorzystania – co do zasady – z całości nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Dotyczy to również bramy przejazdowej, stanowiącej jednocześnie także bramę przejściową dla ruchu pieszego, prowadzącą na podwórze stanowiące dziedziniec kamienicy, która – jak w tej sprawie – jest nieruchomością cudzą, stanowiącą własność jednego z członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (Gminy L.). Trzeba jednak zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 1 ust. 2 u.w.l., w zakresie nie uregulowanym ustawą do własności lokali stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

Generalna zasada zawarta w cytowanym art. 1 ust. 2 u.w.l., wskazująca, że w zakresie nieuregulowanym ustawą, do własności lokali stosuje się przepisy kodeksu cywilnego, ma istotne znaczenie. Oznacza bowiem osadzenie własności lokali w dotychczasowym systemie prawnym przesądzając, że lokal stanowiący odrębną własność jest jednocześnie odrębną nieruchomością i – jeśli pominie się regulacje szczególne zawarte w ustawie o własności lokali – nie różni się od innych nieruchomości. Jeśli zatem jakaś kwestia dotycząca własności lokali lub z tą własnością związana nie jest uregulowana w ustawie o własności lokali, to obowiązują te wszystkie przepisy kodeksu cywilnego, które mają zastosowanie do innych nieruchomości – tak przepisy dotyczące własności i współwłasności, użytkowania wieczystego, zarządu współwłasnością, jak i przepisy dotyczące czynności cywilnoprawnych oraz inne. Wprowadzając zasadę, że w zakresie nieuregulowanym w u.w.l. do własności lokali stosuje się przepisy k.c., ustawa o własności lokali uchyliła jednocześnie przepisy art. 136 i 137 k.c. oraz art. XIX p.w.k.c. i samodzielnie uregulowała problematykę zawartą w tych przepisach, tj. problematykę ustanawiania odrębnej własności lokali, zakres współwłasności związanej z własnością lokalu i prawa właścicieli lokali.

W konsekwencji argumentacja powoda wskazująca na bezwzględną nieważność uchwały nr (...) w zaskarżonej części – jest w ocenie Sądu chybiona.

Przede wszystkim zaskarżona uchwała podjęta została przez większość właścicieli lokali i dotyczyła czynności faktycznej, polegającej na ustawieniu w bramie przejazdowej (na nieruchomości wspólnej) uchylnego słupka. Takiego rodzaju wola większości właścicieli lokali, odnosząca się do nieruchomości wspólnej a nie cudzej, jest zgodna z prawem, gdyż nie można wskazać, które przepisy ustawy narusza. Tymczasem nie budzi też wątpliwości, że choć omawiana uchwała ma charakter czynności faktycznej i skierowana została bez wątpienia do właścicieli lokali

mieszkalnych (członków wspólnoty mieszkaniowej), to pociąga za sobą określone konsekwencje prawne. Po pierwsze, uchwała przewiduje sfinansowanie tego rodzaju wydatku ze środków funduszu remontowego, co pozostaje w zgodzie z ustawą, po drugie zaś, zmienia dotychczasowy sposób korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości wspólnej (bramy przejazdowej i przejściowej), co jest prawem dopuszczone.

Zgodnie z powołanym już wyżej art. 12 ust. 1 u.w.l., przy zachowaniu wynikającego z art. 140 k.c. prawa do wyłącznego korzystania z własności indywidualnej (z lokalu), każdy właściciel jest ograniczony w prawach do korzystania ze współwłasności w ten sposób, że nie może z niej korzystać wyłącznie dla swoich potrzeb, a jedynie może z niej współkorzystać (korzystać razem z innymi), i to tylko zgodnie z jej przeznaczeniem. Skoro interes większości właścicieli lokali wyrażony w treści podjętej uchwały w omawianej części, miał na celu przede wszystkim zniesienie sporu pomiędzy właścicielami lokali odnośnie sposobu korzystania z dziedzica stanowiącego niewielką nieruchomość cudzą, wykorzystywaną do parkowania pojazdów z ograniczoną liczbą miejsc parkingowych (mniejszą od liczby zainteresowanych parkowaniem pojazdów właścicieli lokali), a w dalszej perspektywie urządzenia na prawie całym dziedzicu terenu zielonego (z wyłączeniem części zajmowanej przez śmietnik), to wprowadzona dla właścicieli lokali zaskarżoną uchwałą ograniczona możliwość korzystania z nieruchomości wspólnej (przechodu, z wykluczeniem przejazdu celem parkowania pojazdów na dziedzicu) jest zgodnie z ustawą dopuszczalna.

Zgodzić się można co do zasady z tym, że prawo poszczególnych właścicieli lokali do współkorzystania z nieruchomości wspólnej nie powinno być nadmiernie ograniczane, np. przez nieuprawnioną ingerencję wspólnoty jako całości. Dotyczy to jednak sytuacji, kiedy dochodzi do ograniczenia prawa właścicieli lokali w większym stopniu, niż to konieczne do uregulowania zasad współkorzystania z nieruchomości wspólnej. Jeżeli jednak – jak wskazano – ograniczenie dotychczasowego sposobu korzystania z rzeczy wspólnej (bramy wjazdowej) zmierza do wyeliminowania zarzewia konfliktów pomiędzy właścicielami lokali, jakim jest możliwość parkowania ograniczonej tylko liczby pojazdów właścicieli lokali na nieruchomości cudzej, to takiego rodzaju ograniczenia nie można uznać za naruszenie przepisu art. 12 ust. 1 u.w.l.

Tego rodzaju zasady korzystania z rzeczy wspólnej – przyjęte w zaskarżonej uchwale – mogą być, stosownie do okoliczności i woli większości właścicieli lokali, zmienione w każdym czasie w granicach obowiązującego prawa. Koszt zaś wykonania tego rodzaju uchwały (finansowanej ze środków funduszu remontowego) ponoszą właściciele lokali stosownie do zasad uiszczania zaliczek na fundusz remontowy (proporcjonalnej do swoich udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej).

W konkluzji stwierdzić należało, iż uchwała pozwanej wspólnoty nr (...) z dnia 7 marca 2013 r. w zaskarżonej części, nie jest dotknięta wadami oświadczeń woli skutkującymi bezwzględna nieważność czynności prawnych (art. 82 i 83 k.c.) oraz nie jest rażąco sprzeczna z przepisami prawa i zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 1 i 2 k.c.), dlatego w konsekwencji zarówno powództwo główne oparte na art. 189 k.p.c. jako nie znajdujące uzasadnionych podstaw, jak i żądanie ewentualne oparte na przepisie art. 25 ust. 1 u.w.l. należało oddalić.

Z przytoczonych względów Sąd Okręgowy w Lublinie orzekł jak w wyroku.