

Sygnatura akt I C 880/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Konin, dnia 29-04-2016 r.

Sąd Okręgowy w Koninie Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Jan Bartniak

Protokolant: sekr. Sąd. Joanna Piwońska

po rozpoznaniu w dniu 29-04-2016 r. w Koninie

sprawy z powództwa R. G. (1)

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

o uchylenie uchwały nr (...)

1. oddała powództwo.

Sędzia

SSO Jan Bartniak

sygn. akt I C 880/15

UZASADNIENIE

Powód R. G. (1) wniósł pozew o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. w sprawie przydziału miejsc postojowych na nieruchomości należącej do współwłaścicieli oraz zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że jest właścicielem lokalu przy ul. (...) w K.. W wyniku głosowania podjętego w drodze indywidualnego zbierania głosów Wspólnota podjęła uchwałę w sprawie przydziału miejsc postojowych. Uchwała ta została podjęta w dniu 13 sierpnia 2015 roku, zatem niezrozumiałym dla powoda jest, dlaczego protokół w sprawie przedmiotowej uchwały datowany jest na dzień 17 sierpnia 2015 roku i stwierdza, że uchwała wchodzi w życie w dniu 13 sierpnia 2015 roku. Ponadto powód uczestniczył w głosowaniu w dniu 21 lipca 2015 roku i jego zdaniem do podjęcia uchwały doszło w tym dniu. Pozwany odmawiał także wydania treści uchwały, co jest dla powoda równoznaczne z próbą pozbawienia właścicieli niezadowolonych z uchwały prawa do sądu. W ocenie powoda uchwała została podjęta z naruszeniem obowiązujących przepisów ustawy oraz w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami oraz narusza interesy właściciela lokali. Zdaniem powoda, skoro z art. 14 ustawy o własności lokali wynika, że właściciel ponoszą koszty utrzymania i zarządu nieruchomością wspólną stosownie do zużycia i wielkości lokalu, to w takim stopniu winni również korzystać z miejsc postojowych. Powód zwrócił także uwagę na błędy w głosowaniu i jego tryb: zdaniem powoda, głosowanie winno być na podstawie udziałów, a nie na zasadzie jeden właściciel-jeden głos. Ponadto uchwałę podpisał jeden członek Zarządu, co jest sprzeczne z przepisami (k. 2-8).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w K. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów procesu. Pozwana zaznaczyła, iż w dniu 19 marca 2015 roku podjęto uchwałę w sprawie oznakowania parkingu przed budynkiem Wspólnoty. W odpowiedzi na informację o sposobie wykonania uchwały powód wskazał, iż nie zgadza się z zaproponowanym podziałem miejsc parkingowych i wniósł o przydzielenie

mu dwóch miejsc parkingowych. W tej sprawie w dniu 21 lipca 2015 roku odbyło się nieformalne zebranie, w trakcie którego mieszkańcy nie zaakceptowali sposobu przydziału miejsc zaproponowany przez powoda. W tej sprawie postanowiono o przegłosowaniu uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów, a przegłosowanie uchwały nastąpiło w dniu 13 sierpnia 2015 roku. W dniu 8 sierpnia 2015 roku współwłaścicielka mieszkania nr (...) zwróciła się z prośbą o przesłanie treści uchwały, a w odpowiedzi administrator wskazał, że jeszcze nie jest ona uchwalona. Pozwany podkreślił, że we Wspólnocie jest 5 mieszkań mających większy metraż, niż lokal powoda, ale żaden z właścicieli nie wnioskował o przydzielenie większej ilości miejsc postojowych, co skutkowałoby zresztą utratą tych miejsc dla właścicieli mniejszych lokali. Pozwany wskazał, że takie postępowanie jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, tym bardziej, że powód korzysta dodatkowo z pomieszczenia gospodarczego na zasadzie wyłączności, mimo że ma do niego takie prawo jak pozostali członkowie Wspólnoty (k. 31-33).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w K. składa się z 28 lokali (bezsporne). Wszyscy kupujący lokale w budynku przy ul. (...) kupowali jedno miejsce parkingowe (dowód: zeznania członka zarządu pozwanego M. S. k. 94v-95).

Powód R. G. (1) jest właścicielem mieszkania nr (...). Na wyłączność korzysta z pomieszczenia gospodarczego, w którym znajdują się liczniki wody, trzyma tam rower i słoiki. Kwestia ta nie jest uregulowana żadną umową, powód nie został obciążony przez Wspólnotę kosztami związanymi z korzystaniem z tego pomieszczenia. Przed marcem 2015 roku każdy członek Wspólnoty formalnie miał przydzielone jedno miejsce parkingowe na terenie nieruchomości wspólnej – oznakowane literami, natomiast na klatkach schodowych rozwieszono mapy informujące o tym, które miejsce przypisano do danego lokalu. Z mapy tej wynikało, że powód ma przydzielone jedno miejsce parkingowe. Powód korzystał z dwóch miejsc parkingowych, gdyż użytkował miejsce przydzielone innemu lokalowi, ale nie zamieszkałemu. Między członkami Wspólnoty zdarzały się konflikty na tle użytkowania miejsc parkingowych – kiedy ktoś zaparkował na miejscu dla niego nie przeznaczonym – gdyż niektórzy z mieszkańców mają więcej niż jeden samochód przypadający na lokal (dowód: wydruk treści KW nr (...) k. 10-18, zeznania powoda R. G. k. 79, 94).

W dniu 19 marca 2015 roku na zebraniu Wspólnoty została podjęta uchwała nr (...) dotycząca oznakowania parkingu w taki sposób, aby osoby przyjezdne „goście” mieli wskazane miejsca do parkowania, a także umieszczenia informacji, iż stawanie w miejscu przeznaczonym na inny samochód grozi odholowaniem na koszt parkującego. Ponadto postanowiono, że zostaną poszerzone miejsca parkingowe i ponownie oznakowane miejsca parkingowe. Uchwała została podjęta większością 66,28% (dowód: kserokopia uchwały nr (...) k. 43)

Po podjęciu uchwały administrator Wspólnoty zwrócił się w drodze mailowej do mieszkańców – w tym do powoda – z informacją na temat nowego planu rozkładu miejsc parkingowych, informując m.in. że miejsca parkingowe zostaną poszerzone - i wszystkie będą miały tę samą szerokość oraz że zostanie oznakowane miejsce dla gości. Według planu dla powoda przeznaczono jedno miejsce parkingowe, oznaczone numerem 15 (dowód: wydruk mail z dnia 10 lipca 2015 roku wraz z planem k. 44-45).

W odpowiedzi powód nie zgodził się na zaproponowany sposób podziału miejsc, argumentując iż z uwagi na metraż mieszkania winien mieć przydzielone dwa miejsca parkingowe (dowód: wydruk maila z dnia 16 lipca 2015 roku k. 46)

W dniu 20 lipca 2015 roku administrator Wspólnoty poprosił mieszkańców o zejście w dniu 21 lipca 2015 roku przed blok celem przedyskutowania tematu parkingu. Powód był obecny na zebraniu (k. 4- oświadczenie w treści pozwu), był przeciwny nowemu podziałowi parkingu. Podjęto wtedy decyzję o głosowaniu w tej sprawie (dowód: wydruk maila z dnia 20 lipca 2015 roku k. 47, zeznania członka zarządu pozwanego M. S. k. 94v-95).

W dniu 17 sierpnia 2015 roku sporządzono protokół, w którym poinformowano, że w drodze indywidualnego zbierania głosów większością głosów 57,75% podjęto uchwałę nr (...) w sprawie przydzielenia miejsc parkingowych dla poszczególnych lokali, postanawiając, że każdemu lokalowi będzie przypisane jedno miejsce parkingowe. Protokół ten został podpisany przez dwóch członków Zarządu Wspólnoty na jego odwrocie, został także doręczony

powodowi (dowód: kserokopia protokołu uchwały nr (...) k. 48, kserokopia głosowania k. 20, 49, 92-93, kserokopia potwierdzenia odbioru k. 50)

Wcześniej bo w dniu 8 sierpnia 2015 roku żona powoda zwróciła się do administratora Wspólnoty z prośbą o przesłanie uchwały dotyczącej podziału miejsc parkingowych. W odpowiedzi administrator wskazał, że prześle uchwałę, kiedy będzie przegłosowana. Pismem z dnia 13 sierpnia 2015 roku powód zwrócił się do administratora Wspólnoty o niezwłoczne wydanie uchwały, a administrator poinformował, że w związku z podjęciem uchwały prześle jej treść w kolejnym dniu (dowód: wydruk maila z dnia 8 sierpnia 2015 roku k. 51, wydruk mail z dnia 10 sierpnia 2015 roku k. 52, pismo z dnia 13 sierpnia 2015 roku k. 53, 21-22, wydruk maila z dnia 17 sierpnia 2015 roku k. 54)

Powód zlecił J. K. sporządzenie opinii w sprawie określenia ilości miejsc postojowych, które powinny być wskazane i oddane do użytku powodowi (dowód: kserokopia opinii z dnia 19 sierpnia 2015 roku k. 23-24)

Teren Wspólnoty Mieszkaniowej znajduje się na terenie objętym uchwałą nr (...) Rady Miasta K. z dnia 23 września 2009 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta K. - S., przewidującego dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wskaźnik miejsc postojowych minimum 1 (dowód: wydruk z Dziennika Urzędowego k. 57-58).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zeznań powoda R. G. (1), członka Zarządu Wspólnoty M. S. (2) oraz wskazanych w ustaleniach faktycznych dokumentów.

Zeznania powoda i członka zarządu pozwanego Sąd uznał za wiarygodne, gdyż korespondują one ze zgromadzonym materiałem dowodowym.

Za wiarygodne Sąd uznał przedłożone w sprawie dokumenty, nie znajdując podstaw do kwestionowania ich autentyczności i prawdziwości. Sąd nie znalazł w szczególności podstaw do kwestionowania treści ani faktu podjęcia skarżonej uchwały, z uwagi na argumenty podniesione w dalszej części uzasadnienia. Natomiast opinia sporządzona na zlecenie powoda nie mogła stanowić podstawy rozstrzygnięcia, gdyż nie jest opinią biegłego sądowego i to nawet wówczas, gdy sporządza ją ta sama osoba, która na liście Sądu Okręgowego figuruje jako biegły sądowy. „Nie może być traktowana jako dowód w procesie opinia biegłego, choćby nim był stały biegły sądowy, sporządzona na piśmie na polecenie strony i złożona do akt sądowych” (tak SN w wyroku z dnia 29 września 1956 roku, sygn. III CR 121/56) . Opinia ta traktowana jest jako wyjaśnienie stanowisko powoda.

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie powoda okazało się niezasadne.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali 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 zarządu 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 do dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (ust. 2).

Przed wszystkim należy zaznaczyć – aczkolwiek fakt ten nie był kwestionowany - że powód wytoczył przedmiotowe powództwo w ustawowym terminie. Licząc bowiem termin od dnia sporządzenia protokołu z dnia 17 sierpnia 2015 roku oraz informacji mailowej w sprawie przesyłania informacji o treści uchwały (k. 54), powód wnosząc pozew w dniu 24 września 2015 roku, zachował wskazany 6-tygodniowy termin.

Powód w pozwie powołał się na niezgodność przedmiotowej uchwały z ustawą, dobrymi obyczajami oraz narusza interesy właściciela lokalu.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutów powoda odnośnie sposobu podjęcia kwestionowanej uchwały. Zgodnie z art. 23 ust. 1 i 2 ustawy, uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Zaskarżona uchwała została podjęta większością głosów, liczoną według wielkości udziałów (nie doszło do żadnej zmiany w sposobie podejmowania uchwał), w drodze indywidualnego zbierania głosów, co spełnia wymagania wskazane w art. 23 ust. 1 i 2 ustawy. Powód był obecny na zabranii, na którym podjęto decyzję o głosowaniu w trybie indywidualnego zbierania głosów, został też powiadomiony o treści podjętej uchwały, zgodnie z art. 23 ust. 3 ustawy (wniósł przecież w ustawowym terminie pozew). Protokół uchwały podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów został podpisany przez dwóch członków Zarządu, zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy. Wprawdzie faktycznie podpisy te znajdują się na odwrotnej stronie uchwały, ale zdaniem Sądu okoliczność ta nie przesądza o nieważności uchwały. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nie jest podmiotem fachowym, od którego wymagana jest taka staranność i uwaga w redagowaniu pism, jak od np. radców prawnych czy adwokatów. Nie można w związku z tym zapominać, że uchwały dotyczące nieruchomości wspólnej muszą godzić interesy ogółu z interesami poszczególnych właścicieli, a ochrona - w formie zaskarżania uchwał do sądu - została ustanowiona w interesie nie tylko konkretnego właściciela, lecz także interesów wspólnoty mieszkaniowej i nieruchomości wspólnej jako (niepodzielnej - co do zasady) całości. Drobne uchybienia, nawet uchybienia w uchwale, jeżeli nie miały wpływu na jej treść, nie będą skutkować jej uchynieniem. Zresztą aby doszło do uchynienia uchwały z powodów „proceduralnych”, należy wykazać, iż uchybienie to mogło mieć lub miało wpływ na treść uchwały.

Za niezasadne Sąd uznał także zarzuty dotyczące „daty” podjęcia uchwały. Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego, uchwała została przegłosowana w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniu 13 sierpnia 2015 roku, a protokół został sporządzony w dniu 17 sierpnia 2015 roku. Rozbieżność tych dat nie stanowi jednak podstawy do uchynienia uchwały.

Zatem przy jej podejmowaniu nie doszło do naruszenia żadnych wymogów proceduralnych, wskazanych w art. 22 ustawy.

Podstawą zaskarżenia uchwały może być także naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszenie istotnych interesów właściciela. Ciężar wykazania tych okoliczności, zgodnie z art. 6 k.c. spoczywa na powodzie żądającym uchynienia uchwały. O sprzeczności z interesem właściciela można mówić natomiast wtedy, gdy uchwała jest dla członka niekorzystna z gospodarczego, czy też z osobistego punktu widzenia. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu cytowanego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego.

Przenosząc to na kanwę rozpoznawanej sprawy nie sposób dopatrzeć się wskazanych wyżej naruszeń. Powód nie wykazał, aby kwestionowana uchwała naruszała zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, jak i interes powoda jako członka Wspólnoty. Powód w swym pozwie argumentował, że skoro stosowanie do art. 14 ustawy o własności lokali, ponosi koszty utrzymania i zarządu nieruchomością wspólną stosownie do zużycia i wielkości lokalu, to także w takim „stosunku” winien mieć zapewnioną odpowiednią ilość miejsc parkingowych.

Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że każdy właściciel lokalu przy zakupie lokalu otrzymywał do dyspozycji jedno miejsce parkingowe. Do czasu podjęcia uchwały każdy właściciel lokalu miał przydzielone formalnie jedno miejsce parkingowe, oznaczone w taki sposób, że inny mieszkaniec nie był uprawniony do parkowania na tym miejscu. Kwestionowana uchwała tej zasady nie zmienia. Powód wprawdzie dotychczas zajmował dwa miejsca parkingowe, ale wynikało to tylko z faktu, że w sposób „nieuprawniony” zajmował miejsce przydzielone formalnie do lokalu niezamieszkałego. Ponadto na terenie Wspólnoty jest obecnie wydzielonych 28 miejsc dla członków Wspólnoty oraz 7 miejsc dla „gości”, nadto jedno miejsce dla osób niepełnosprawnych i jedno miejsce wolne przy placu zabaw.

Taki sposób organizacji nieruchomości wspólnej zapewnia, że każdy członek wspólnoty – każdy właściciel lokalu, ma zapewnione jedno miejsce parkingowe, nadto zapewnione są miejsca dla osób odwiedzających. Taka organizacja parkingu jest w ocenie Sądu jak najbardziej racjonalna i podyktowana interesem wszystkich członków Wspólnoty oraz samej Wspólnoty. Proponowany zaś przez powoda podział miejsc spowoduje, że miejsc tych zabraknie albo dla mieszkańców – którzy przecież także uczestniczą w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, albo dla osób odwiedzających (np. członków rodziny właścicieli lokali). Takie działanie nie można uznać za zgodne z zasadami współzycia społecznego. Przecież interes powoda w kontekście ilości miejsc parkingowych nie może być oceniany jako oczywiście ważniejszy od interesów pozostałych członków lokali - tym bardziej, że przy „wyliczeniu” powoda zaproponowanym w mailu z dnia 16 lipca 2015 roku (k. 46), osoba mająca lokal niewiele mniejszy (np. 80 m²), miałaby w wyniku tych „przeliczeń” powoda otrzymać jedynie jedno miejsce parkingowe.

Należy zauważyć, że odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy właściciela musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych danej sprawy. Dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylecia danej uchwały musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Wówczas spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy dobrem wspólnoty, a dobrem jej indywidualnego członka (tak SA w Krakowie w wyroku z dnia 4 września 2015 roku, sygn. I ACa 671/15, Lex nr 1927532). O takiej sytuacji można by mówić dopiero wtedy, gdyby większość podjęła uchwałę realizującą jej partykularne interesy, bez jakiegokolwiek liczenia się z interesami mniejszości, a wręcz działając na szkodę mniejszości.

W tym kontekście nie można stwierdzić, iż istnieje podstawa do uchylecia kwestionowanej uchwały. Zdaniem Sądu, uchwała przypisująca każdemu lokalowi jedno miejsce parkingowe jest obiektywnie zgodna z interesem wszystkich członków Wspólnoty i zasadami współzycia społecznego, a także z prawem miejscowym tj. planem zagospodarowania przestrzennego.

Podkreślić także należy, że powód kwestionując podjętą uchwałę w kontekście zasad współzycia społecznego, sam korzysta – bez żadnych ekwiwalentnych obciążeń – z pomieszczenia gospodarczego, z wyłączeniem pozostałych członków Wspólnoty. Ponadto żaden z właścicieli lokali o większym niż powód metrażu, nie wnioskował o przydział więcej niż jednego miejsca parkingowego.

W związku z powyższym Sąd, na podstawie cytowanych przepisów oddalił powództwo.

SSO Jan Bartniak