

Sygn. II C 1216/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 listopada 2014 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Grażyna Kunicka
Protokolant:	sekretarz sądowy Edyta Wołowicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 października 2014 r. w Warszawie

sprawy z powództwa (...) **Sp. z o.o. w W.**

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

o uchylenie uchwały

I. **powództwo oddala**

II. **zasądza od powoda (...) Sp.zo.o. w W. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W. kwotę 180 (sto osiemdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania**

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 19 sierpnia 2013 r. (data stempla pocztowego) wniesionym do Sądu Rejonowego dla Warszawy – Pragi Południe w Warszawie i skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. powódka (...) **spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.** domagała się uchylenia uchwały nr (...) z dnia 14 marca 2013 r. jako niezgodnej z umową właścicieli lokali, z przepisami prawa oraz naruszającej zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością i jej interesy. Powódka wniosła także o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych /pозew, k. 1-9 akt/.

Postanowieniem z dnia 30 sierpnia 2013 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie uznał swoją niewłaściwość i na podstawie 17 ust. 4² k.p.c. w zw. z art. 200 § 1 k.p.c. sprawę przekazał do rozpoznania Sądowi Okręgowemu Warszawa – Praga w Warszawie /k. 55 akt/.

W odpowiedzi na pozew **Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W.** wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych /odpowieź na pozew, k. 70-74 akt/.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka jest właścicielem lokalu niemieszkalnego (...) o powierzchni 586,65 m⁽²⁾ położonego na parterze przy ul. (...) w W., dla którego Sąd Rejonowy (...) w W. prowadzi księgę wieczystą numer (...) i członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.. Z własnością ww. lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania

wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący 61714/1508703. Nabycie lokalu nr (...) wraz z prawami z nim związanymi nastąpiło na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego i jego sprzedaży, pełnomocnictwa oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z 5 czerwca 2009 r., sporządzonej w formie aktu notarialnego przez notariusza J. J. (Repertorium A nr (...)). Zgodnie z § 6.2 ww. umowy strony dokonały podziału do korzystania z przedmiotowego lokalu w ten sposób, że powodowi przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania z miejsca na dachu budynku o powierzchni około 2 m⁽²⁾ przeznaczonego na skraplacze obsługujące ten lokal, z części elewacji budynku, to jest dwóch miejsc o powierzchniach około 6,50 m⁽²⁾ każde, z usytuowanych od ul. (...) z przeznaczeniem na logo i znaki informacyjne, z miejsca na strefę dostaw o powierzchni około 60 m⁽²⁾ – zatoka parkingowa od ul. (...). Przeniesienie posiadania lokalu nr (...) nastąpiło 5 stycznia 2009 r.. Cena nabycia obejmowała przedmiotowy lokal oraz prawa z nim związane.

dowód: umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego i jego sprzedaży, pełnomocnictwo oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, k. 34-46 akt; wydruk z elektronicznej księgi wieczystej (...), k. 20-32 akt; zeznania świadka J. J., k. 123 v.- (...) akt; zeznania powoda, k. 138-139 akt

W dniu 14 marca 2013 r. na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na podstawie art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 ustawy o własności lokali została podjęta uchwała nr (...). Na mocy § 1 tej uchwały ustalono, że właścicielowi lokalu nr (...) (powódce) przysługuje **odpłatne** prawo do wyłącznego korzystania z miejsca na dachu budynku przy ul. (...) w W. o powierzchni 2 m⁽²⁾ przeznaczonego na skraplacz oraz z części elewacji budynku, to jest dwóch miejsc o powierzchniach około 6,50 m⁽²⁾ każde. Głosowanie nad ww. uchwałą odbywało się udziałami w nieruchomości wspólnej. Za podjęciem uchwały nr (...) opowiedzieli się właściciele dysponujący udziałem wynoszącym o, (...), przeciwko uchwale byli właściciele dysponujący o, (...) udziałem, zaś od głosu wstrzymali się właściciele których udziały stanowiły o, (...) nieruchomości wspólnej. O podjęciu uchwały nr (...) powódka dowiedziała się poprzez doręczenie jej treści drogą pocztową.

dowód: bezsporne; uchwała nr (...), k. 33 akt; zeznania świadka M. M., k. 124 v. -125 akt; zeznania powoda, k. 138-139 akt

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o okoliczności bezsporne między stronami oraz powołane dokumenty, których prawdziwość i autentyczność nie była kwestionowana przez strony, a Sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu.

Sąd dał również wiarę zeznaniom złożonym przez świadków J. J. (notariusza) i M. M. (administrатора budynku), bowiem były one spójne, logiczne i pokrywały się z przedłożonymi dokumentami.

Ustalenia stanu faktycznego Sąd oparł także na zeznaniach prezesa powoda słuchanego w charakterze strony, ale jedynie w takim zakresie, w jakim korespondowały one z zebrany w sprawie materiałem dowodowym.

Sąd oddalił wniosek dowodowy zgłoszony przez powoda na rozprawie z dnia 1 września 2014 r., uznając, iż na tle ustalonego stanu faktycznego przeprowadzenie powyższych dowodów pozostaje bez związku z przedmiotem sprawy / k. 125-125 v. akt/.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu.

Problematykę związaną z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych reguluje ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903), dalej zwana także jako u.w.l.. Ustawa ta w sposób wyczerpujący określa zasady ustanawiania odrębnej własności lokali, prawa i obowiązki właścicieli lokali, zarząd nieruchomością wspólną oraz zasady działania wspólnoty mieszkaniowej, jej kompetencje, a także tryb i sposób podejmowania uchwał. Zgodnie z art. 6 u.w.l. ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej

nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Z przepisów tej ustawy wynika, że wspólnota mieszkaniowa powstaje w celu gospodarowania nieruchomością wspólną i ma za zadanie realizować wspólny interes właścicieli, wyrażający się w utrzymaniu należytego stanu wspólnej nieruchomości.

Bezspornym w niniejszej sprawie jest fakt podjęcia zaskarżonej uchwały objętej żądaniem pozwu. Kwestią sporną pozostaje natomiast ważność uchwał w świetle przepisów ustawy o własności lokali. Powódka zarzucała, że uchwała nr (...) narusza przepisy prawa, z uwagi na brak uprawnień poszczególnych właścicieli lokali do jej podjęcia. W tym zakresie wskazała również, że korzysta z części wspólnych nie zakłócając współkorzystania przez innych właścicieli. Zdaniem powoda uchwała nr (...) została podjęta z naruszeniem postanowień umowy z dnia 5 czerwca 2009 r., gdyż powódka nabyła prawo własności lokalu nr (...) wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części dachu oraz elewacji budynku, zaś za te prawo zapłaciła, już przy akcie notarialnym co zostało ujęte w cenie nabycia lokalu. Wreszcie wskazała, że zarówno powódka jak i pozostali właściciele zrzekli się roszczeń co do sposobu korzystania. Według powódki uchwała nr (...) została podjęta niezgodnie z art. 22 ustawy o własności lokali, albowiem przepis ten pozwala podjąć uchwałę wyłącznie w celu udzielenia zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia stosownych umów. Z treści przedmiotowej uchwały nie wynika natomiast na co właściciele mają wyrazić zgodę, a nawet czy taką zgodę wyrażają. Nadto powódka podniosła, że uchwała nr (...) narusza zasady współżycia społecznego, gdyż narusza nabyte przez nią prawo do wyłącznego korzystania z części wspólnych umożliwiające prawidłowe korzystanie z lokalu nr (...).

Wskazane przez powódkę wady, jakimi – jej zdaniem – obarczona jest zaskarżona uchwała mają charakter materialny, związany z samą treścią tejsze uchwały.

Podstawę prawną żądania uchylenia uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej stanowi art. 25 ust. 1 u.w.l., zgodnie z którym 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 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 (art. 25 ust. 1a u.w.l.). Wskazany termin 6 tygodni został dotrzymany przez powódkę, albowiem pozew został złożony w dniu 19 sierpnia 2013 r., natomiast doręczenie przedmiotowej uchwały nastąpiło w dniu 8 lipca 2013 r..

Przechodząc do merytorycznej oceny żądań pozwu należy wskazać, iż Sąd nie dopatrył się w zaskarżonej uchwale jej sprzeczności z prawem. W pierwszej kolejności podnieść należy, iż niewątpliwie powódce przysługuje prawo do wyłącznego korzystania z miejsca na dachu budynku przy ul. (...) w W. oraz części elewacji tego budynku. Okoliczność ta była bezsporna między stronami, a nadto wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w pierwszej kolejności w postaci umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego i jego sprzedaży, pełnomocnictwa oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki zawartej w dniu 5 czerwca 2009 r.. W dalszej kolejności idąc w ślad za stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w wyroku z dnia 29 czerwca 2010 r. (III CSK 325/09), które Sąd orzekający w pełni aprobuje, trzeba wskazać, że jeżeli właściciele lokali określili w umowach z dotychczasowym właścicielem sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, to taki podział *quoad* usum części nieruchomości wspólnej może być w każdej chwili zmieniony uchwałą większości właścicieli lokali. Nadto jak twierdził Sąd Najwyższy, taka uchwała zmieniająca sposób korzystania z pewnością narusza subiektywny interes dotychczasowego właściciela. Nie jest to jednak takie naruszenie, które uzasadniałoby uchylenie uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l.. Powyższe sprawia, że Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. była uprawniona do podjęcia zaskarżonej uchwały.

W świetle powyższego zdaniem Sądu bezzasadny pozostaje więc zarzut powódki dotyczący zapisu w umowie o zrzeczeniu się roszczeń co do sposobu korzystania z części wspólnych nieruchomości przez pozostałych właścicieli, gdyż zapis ten nie miał żadnego wpływu na zasadność podjęcia uchwały nr (...).

Wbrew twierdzeniom powódki **nie sposób też przyjąć**, że przysługujące jej prawo do wyłącznego korzystania nabyła **nieodpłatnie**, albowiem treść § 6.2 umowy z dnia 5 czerwca 2009 r. nie przesądza o charakterze tego prawa. W § 6.2 tym strony umowy dokonały podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej, określając, że właścicielowi

lokalu niemieszkalnego (...) (powódce) będzie przysługiwało prawo **do wyłącznego korzystania** z wymienionych enumeratywnie w tym postanowieniu części nieruchomości wspólnej. Z aktu notarialnego nie wynika w żadnym jego zapisie uiszczenie opłaty za korzystanie z określonych w nim części wspólnych. Podkreślić należy, że akt notarialny zawiera dwa odrębne zapisy, paragrafy 6.1 dotyczący lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i paragraf 6.2 dotyczący **podziału do użytkowania z przyznaniem prawa do wyłącznego użytkowania części dachu i elewacji**. Z zapisu tego nie można wywodzić, że uprawnienie powyższe jest bezpłatne i to w dowolnie długim okresie czasu, gdyż oba paragrafy wyraźnie odrębne, dotyczą innego zakresu uprawnień.

Wreszcie nie można uznać, że uchwała nr (...) narusza prawa nabyte przez powoda w umowie z dnia 5 czerwca 2009 r. oraz zasady współżycia społecznego. W ocenie Sądu uchwała ta jedynie precyzuje, że korzystanie z poszczególnych części nieruchomości wspólnej ma charakter odpłatny. Stwierdzenie takie nie narusza przepisów prawa, nie jest też sprzeczne z treścią aktu notarialnego z 5 czerwca 2009. Sąd rozpoznający sprawę w ramach wskazanej podstawy zaskarżenia uchwały powinien każdorazowo wyważyć interesy wspólnoty i skarżącego uchwałę właściciela, badając uzasadnienie decyzji oraz jej cel przez pryzmat celowości, gospodarności oraz rzetelności. Nie powinno budzić wątpliwości, że własność lokalu nie może prowadzić do tego, iż współwłaściciel nie będzie ograniczony w korzystaniu z części wspólnej nieruchomości. Ze skraplacza zamieszczonego na dachu oraz tablic informacyjnych umieszczonych na elewacji budynku, a więc na częściach nieruchomości wspólnej, korzysta jedynie powódka. Ewentualne koszty związane z naprawą dachu i elewacji, powstałe w związku z eksploatacją tych urządzeń (np. naprawa uszkodzonego dachu przez skorodowany skraplacz), obciążają wspólnotę mieszkaniową, czyli wszystkich właścicieli lokali. A zatem w ocenie Sądu brak jest podstaw by wspólnota mieszkaniowa nie mogła pozyskiwać pożytków związanych z wykorzystaniem części wspólnych budynku (m.in. na cele reklamowe) z przeznaczeniem na utrzymanie nieruchomości wspólnej, nawet od swoich członków. Powyższe implikuje wniosek, że pozwana miała prawo określić zasady korzystania z części wspólnych i czerpać z tego tytułu określone dochody (zob. wyrok z dnia 23 lutego 2010 r., I ACa 33/10).

Reasumując Sąd uznał, że brak jest podstaw do kwestionowania prawidłowości skarżonej uchwały pozwanej wspólnoty i powództwo zostało oddalone.

O kosztach zastępstwa procesowego w kwocie 180 zł zasądzonych od powódki na rzecz pozwanej (pkt II) orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn.: Dz. U. 2013 r., poz. 490).