

Sygnatura akt XVIII C 900/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 22 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Jan Sterczała

Protokolant: Protokolant sądowy Anna Malak

po rozpoznaniu w dniu 26 listopada 2015 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa H. O.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) ul. (...) w P.

o uchylenie uchwały

1. uchyla w całości uchwałę pozwanej nr 4/2015 z dnia 16 marca 2015 roku,
2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych oraz kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

/-/ SSO Jan Sterczała

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 16 kwietnia 2015r., powódka H. O., domagała się uchylenia uchwały nr 4/2015 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w P. z dnia 16 marca 2015r., w sprawie ciszy nocnej, udzielenie zabezpieczenia powództwa poprzez wstrzymanie wykonania uchwały do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy oraz zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka podała, że jest właścicielką lokalu niemieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w P., w którym prowadzi restaurację. W dniu 16 marca 2015r., odbyło się zebranie pozwanej Wspólnoty, na którym poddano pod głosowanie uchwałę dotyczącą ciszy nocnej, która przewidywała, że za naruszenie ciszy nocnej Wspólnota będzie miała prawo wystawić obciążenie finansowe w kwocie 100zł. Do wpłaty tej sumy na konto Wspólnoty miał być zobowiązany właściciel mieszkania, z którego dobiegały hałasy. Powódka podała, iż nie ogłoszono wyników głosowania przedmiotowej uchwały, zaś Przewodnicząca Zebrania wręczyła jej tylko kartkę z wynikiem. Powódka zarzuciła powyższej uchwale naruszenie art. 64 ust. 3 Konstytucji, art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali oraz art. 140 k.c.

W odpowiedzi na pozew z 10 lipca 2015r., pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa w całości, oddalenie wniosku powódki o zabezpieczenie oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swe stanowisko, strona pozwana podała, iż zaskarżona uchwała nie narusza przepisów Konstytucji, bowiem nie dotyczy ona prawa własności do lokali, jak również art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali, ponieważ artykuł ten dotyczy współkorzystania z nieruchomości wspólnej, zaś przedmiotowa uchwała jedynie doprecyzowuje postanowienia § 9 ust. 1 Regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej. Pozwana zaprzeczyła również naruszeniu art. 140 k.c., podając, że powódka w sposób niezakłócony może korzystać z przedmiotu swej własności. Wspólnota wskazała, iż

Regulamin i zaskarżona uchwała stanowią swoistą umowę społeczną, zaś kara finansowa jest rodzajem kary umownej za jej nieprzestrzeganie w zakresie normowań o ciszy nocnej.

Postanowieniem z dnia 13 lipca 2015r., Sąd oddalił wniosek powódki o udzielenie zabezpieczenia. (k. 56-58 akt)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka H. O. jest właścicielką lokalu niemieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy Poznań- Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr (...). W lokalu tym powódka prowadzi działalność gospodarczą w formie restauracji (...).

Lokal należący do powódki położony jest w budynku, dla którego utworzona została Wspólnota Mieszkaniowa (...) ul. (...) w P. (dalej jako: Wspólnota). Zarządcą pozwanej Wspólnoty jest (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo- akcyjna z siedzibą w P. (KRS (...)).

Dowód: wydruk odpowiadający treści kw nr (...) (k. 5-11), akt notarialny rep. A (...) (k. 38-40), odpis KRS (...) (k. 75-81)

W dniu 16 marca 2015r. odbyło się zebranie Wspólnoty, na którym poddano pod głosowanie uchwałę nr 4/2015 w sprawie ciszy nocnej. Uchwała w swym §1 wskazywała, iż z uwagi na częste łamanie §9 ust. 1 Regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej mówiącego, że cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 6.00, a głośne prace remontowe mogą być przeprowadzane od poniedziałku do soboty w godzinach od 9.00 do 16.00, Wspólnota postanawia, że po otrzymaniu informacji o łamaniu powyższego zapisu, pracownik ochrony zwróci uwagę mieszkańcowi, z którego mieszkania wydobywa się hałas, zaś jeżeli po upomnieniu zapis będzie dalej łamany, pracownik ochrony w imieniu Wspólnoty wystawi obciążenie finansowe w kwocie 100zł za każde kolejne upomnienie. Uchwała przewidywała, iż właściciel mieszkania będzie zobowiązany do zapłaty 100zł w terminie 7 dni na konto Wspólnoty, a w przypadku braku zapłaty w wyznaczonym terminie, Wspólnota ma prawo dochodzić zapłaty na zasadach jak przy płatnościach z tytułu opłat czynszowych. Zasada ta miała dotyczyć również innych zaległości finansowych wynikających, np. z tytułu obciążenia za nieprawidłowe parkowanie na terenie Wspólnoty.

Podczas głosowania nad przyjęciem powyższych zapisów, 51,49% głosów oddano za jej przyjęciem, zaś 1,64% głosów przeciw.

Dowód: okoliczności bezsporne, kartka obrazująca wynik głosowania (k. 12 akt)

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie powołanych wyżej dokumentów urzędowych oraz kserokopii dokumentów prywatnych. Autentyczność dokumentów prywatnych i urzędowych oraz prawdziwość treści dokumentów urzędowych nie była kwestionowana przez żadną ze stron w oparciu o treść art. 232 k.p.c. w zw. z art. 252 k.p.c. i art. 253 k.p.c. Także Sąd nie znalazł podstaw do tego, aby uczynić to z urzędu. Tym samym okazały się one przydatne dla sprawy. Fakt, iż żadna ze stron nie kwestionowała treści kserokopii dokumentów znajdujących się w aktach sprawy pozwolił na potraktowanie tych kopii jako dowodów pośrednich istnienia dokumentów o treści im odpowiadającej.

Na rozprawie w dniu 26 listopada 2015r. Sąd Okręgowy pominął dowód z przesłuchania powódki z uwagi na jej nieusprawiedliwione niestawiennictwo. Wobec niekwestionowania przez stronę pozwaną okoliczności faktycznych wskazanych przez powódkę, brak było podstaw do rozszerzenia postępowania dowodowego poza dokumenty znajdujące się w aktach sprawy. Jak wskazano wyżej, stan faktyczny w niniejszej sprawie nie był co do zasady sporny, odmienna była natomiast jego ocena prawna prezentowana przez strony, zaprezentowana przede wszystkim w pismach procesowych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się zasadne.

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.), 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, 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 od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zgodnie z treścią art. 25 ust. 2 cytowanej ustawy, zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy. Powyższej czynności ze strony Sądu powódka domagała się, jednakże Sąd odmówił jej udzielenia zabezpieczenia. Nie budzi wątpliwości okoliczność zachowania przez powódkę 6-tygodniowego terminu do zaskarżenia uchwały, skoro pozew w niniejszej sprawie wywieziony został dnia 17 kwietnia 2015r., zaś sporną uchwałę nr 4/2015 podjęto 16 marca 2015r.

Zaskarżona uchwała jest niewątpliwie czynnością prawną. Zgodnie z treścią art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. To na powódce spoczywał ciężar wykazania przesłanek z art. 25 komentowanej ustawy, czemu zdaniem Sądu zadośćuczyniła. Jak wskazuje się w literaturze i orzecznictwie przedmiotu, uchwałę można uchylić nie tylko z uwagi na jej merytoryczną wadliwość, ale i z uwagi na uchybienia formalne, którymi jest dotknięta. W niniejszej sprawie powódka zasygnalizowała uchybienia formalne dotyczące procedury jej podejmowania, tj. fakt nieogłoszenia jej wyników na zebraniu, lecz nie naprowadziła w tym zakresie żadnego materiału dowodowego. Wskazać należy, iż powódka zakwestionowała ją jednak przede wszystkim pod względem merytorycznym, a mianowicie naruszania przez tę uchwałę przepisów prawa.

Zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali, 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. Do podjęcia uchwały wymagana jest zwykła większość głosów właścicieli lokali liczona według wielkości udziałów, zgodnie z regułą wyrażoną w art. 23 ust. 2 ustawy, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

W analizowanej sprawie, uchwała z 16 marca 2015r., której uchylenia domaga się powódka, zapadła zwykłą większością głosów, w wyniku głosowania: 51,49% „za” i 1,64% „przeciw”. Powódka była obecna na tym zebraniu, jednakże z uwagi na stosunki własnościowe, sprzeciw jej i innych członków spółdzielni wyrażony w głosowaniu, stanowił jedynie nikły procent.

Jedną z przesłanek zaskarżenia uchwały jest naruszenie przez nią interesu właściciela. Nie jest możliwe, ani celowe opracowywanie katalogu uchwał, które mogą być kwalifikowane jako naruszające zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy właściciela. Spełnienie każdej z przesłanek z art. 25 u.w.l. powoduje zasadność zaskarżenia uchwały, a zakresy przesłanek nie są rozdzielne. Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy 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 zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Z uwagi na samodzielny charakter powołanych przesłanek wystarczy zatem istnienie jednej z określonych w art. 25 ust. 1 ustawy podstaw do uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej, aby uznać pozew za uzasadniony. Uchwała, która narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną może być także uchwałą niezgodną z prawem albo i z umową właścicieli lokali, przesłanką może być nadto inny sposób naruszenia interesu właściciela lokalu składającego skargę. Istnieją zatem cztery samodzielne podstawy zaskarżenia uchwały wspólnoty do sądu.

Powódka wnosząc o uchylenie uchwały z dnia 16 marca 2015r. podnosiła, iż uchwała ta naruszyła przepisy prawa, w szczególności art. 64 ust. 3 Konstytucji, art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali oraz art. 140 k.c. Powódka wywodziła, że

ustalenie kary za drugie i kolejne naruszenie ciszy nocnej jest niezgodne z prawem i prowadzi może do podejmowania przez pracowników ochrony arbitralnych decyzji, które byłyby zgodne jedynie z dobrem zatrudniającego ich podmiotu.

Artykuł 64 ust. 3 Konstytucji gwarantuje ochronę własności i praw majątkowych oraz warunki ograniczenia tych praw, stanowiąc, że własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.

Uprawnienia właścicieli względem ich lokali związane z własnością określa art. 140 k.c. W myśl zawartych tam postanowień każdy właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, a w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach (tj. zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa) może rozporządzać rzeczą. Co prawda, właściciel nie może korzystać ze swego prawa w sposób sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa oraz naruszający zasady współżycia społecznego, ale ocena sposobu korzystania z prawa własności do lokalu nie leży w kompetencjach wspólnoty a odpowiednich sądów (na przykład w sprawach o immisje) lub organów administracyjnych (na przykład w przypadku samowoli budowlanej). Nie budzi wątpliwości Sądu, że Wspólnota nie jest również władna do ustalenia kar porządkowych, zbliżonych do mandatów karnych nakładanych przez organy państwowe, jak np. policja czy straż miejska, bowiem tego rodzaju działalność uznać należałoby za zbyt daleko idącą ingerencję w sferę praw właścicielskich. Jak wskazane zostało powyżej, korzystanie z prawa własności w sposób naruszający zasady współżycia społecznego, spotyka się z represją ze strony powołanych w tym celu organów, a brak jest podstaw do stwierdzenia, że uprawnienia te mogą być delegowane na inne podmioty, w szczególności w ramach samodzielnego do tego ustanowienia, jak miało to miejsce w analizowanym przypadku.

Wobec powyższego, podkreślić należy, iż Wspólnota nie może podejmować uchwał o dowolnym zasięgu normowania. W analizowanej sprawie, przedmiot objęty zaskarżoną uchwałą nr 4/2015, tj. stosowanie kar pieniężnych za naruszenie ciszy nocnej stanowi w praktyce wstąpienie w uprawnienia organów państwa do nakładania kar porządkowych. Uchwała nr 4/2015 nadawała uprawnienia władcze pracownikom ochrony, od których uznania zależało nałożenie kary pieniężnej, co w praktyce mogłoby prowadzić do arbitralnych decyzji godzących w dobro właściciela danej nieruchomości. W ocenie Sądu, Wspólnota nie dysponuje w żadnym razie tak szerokimi kompetencjami.

Argumenty podnoszone przez stronę pozwaną, iż kara pieniężna za naruszenie ciszy nocnej stanowi swego rodzaju karę umowną, co czyni niemożliwym przyrównanie jej do mandatu karnego wydanego przez, np. Policję za naruszenie porządku, są w ocenie Sądu błędne. Instytucja kary umownej unormowana została w art. 483 § 1 k.c., który stanowi, iż można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy. Kara umowna, wbrew literalnemu brzmieniu nie jest karą a jedynie swego rodzaju sankcją cywilną zastrzeżoną na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego. Przyjmując, że kara umowna jest surogatem odszkodowania za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania wskazuje się na jej funkcję kompensacyjną. Pozwala bowiem wierzycielowi dochodzić wyrównania poniesionej szkody bez konieczności wykazywania jej wysokości. Jednocześnie jednak kara umowna ma za zadanie zabezpieczenie wykonania zobowiązania, tym samym zwiększenie realności jego wykonania gdyż jej nieuchronność w razie uchylecia się od zobowiązania przymusza dłużnika do jego wykonania- funkcja prewencyjna (zabezpieczająca). Dla oceny argumentacji strony pozwanej, przywołać należy również normowanie art. 353¹k.c., który stanowi, że strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego, a więc statuuje zasadę swobody umów.

Powyższe prowadzić musi do wniosku, że możliwym jest takie unormowanie stosunków między dwoma podmiotami, które w pewnych warunkach przewiduje możliwość nałożenia kary umownej. Jednakże, sytuacja taka jest możliwa jedynie w przypadku, gdy obie strony zgodzą się na tego rodzaju zastrzeżenie. W niniejszej sprawie, można by mówić o wyrażeniu zgody na taki zapis jako zapis umowny jedynie w sytuacji, w której wszyscy członkowie Wspólnoty w sposób jednomyślny wyraziliby zgodę na podjęcie przedmiotowej uchwały. Skoro jednak część właścicieli lokali

głosowała „przeciw” przyjęciu uchwały, nie może ona zostać uznana za umowę bądź jej element, a więc tym samym sankcja w postaci obowiązku zapłaty kwoty 100zł nie może być postrzegana jako kara umowna. Wyrażony wprost brak jednomyślności stron umowy co do jej treści nie może prowadzić do uznania, że umowa mimo wszystko została zawarta.

Zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. W analizowanej sprawie brak jest jednak podstaw do uznania, że przedmiotowa uchwała narusza prawo właścicieli do korzystania z nieruchomości wspólnej. Wskazuje ona co prawda, że regulację dotyczącą kar pieniężnych stosuje się również do kar za parkowanie w miejscach niedozwolonych na nieruchomości wspólnej, jednakże z uwagi na brak materiału dowodowego w tej materii, Sąd odstąpił od rozpoznawania tego zarzutu.

Kwestionowana przez powódkę, zainteresowaną w swobodnym korzystaniu z lokalu użytkowego stanowiącego jej własność, uchwała wprowadzając istotne ograniczenie w tym zakresie doprowadziła niewątpliwie do pokrzywdzenia powódki. Powództwo nawet jednego niezadowolonego z treści uchwały właściciela może okazać się zasadne i bez znaczenia jest, czy pozostali właściciele zamierzają ją kwestionować czy też nie. Z przywołanych wyżej względów Sąd uznał, iż w niniejszej sprawie zachodzi przesłanka naruszenia przez zaskarżoną uchwałę prawa.

Z powyższych względów uchwała numer 4/2015, która przewiduje możliwość nałożenia przez pracowników ochrony zatrudnionych przez Wspólnotę kar pieniężnych za naruszenie ciszy nocnej, jest sprzeczna z treścią art. 140 k.c., jak słusznie podniosła powódka. Z tej zatem przyczyny podlega ona uchyleniu bez badania okoliczności, czy sposób jej podjęcia był zgodny z prawem.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., obciążając nimi w całości pozwaną Wspólnotę jako przegrywającą proces. Na koszty poniesione przez powódkę złożył się koszt opłaty od pozwu w wysokości 200zł, ustalonej na podstawie art. 27 pkt 9 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz koszty wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 180 zł ustalone na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 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 prawnego ustanowionego z urzędu powiększone o 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

SSO Jan Sterczała