

Sygnatura akt XVIII C 976/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 9 maja 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Tomasz Józkowiak

Protokolant: Emilia Staszkiwicz

po rozpoznaniu w dniu 25 kwietnia 2018 r., w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa C. Ż.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...),B,C w P.

o uchylenie uchwały

1. uchyla uchwałę pozwanej wspólnoty mieszkaniowej nr 03/03/2017,
2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 200 zł (dwieście złotych) z tytułu zwrotu kosztów procesu,
3. nakazuje ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 82,31 zł (osiemdziesiąt dwa złote i trzydzieści jeden groszy).

/-/ SSO Tomasz Józkowiak

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym do tutejszego sądu w dniu 27 czerwca 2017 r. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...),B,C w P. powódka C. Ż. wniosła o uchylenie uchwały pozwanej wspólnoty mieszkaniowej nr 03/03/2017 i zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), przy ul. (...) w P.. Pismem przesłanym drogą elektroniczną w dniu 16 maja 2017 r. została zawiadomiono o podjęciu uchwały w sprawie przyjęcia „Regulaminu korzystania z miejsc parkingowych” znajdujących się na nieruchomości wspólnej. Powódka podniosła, że ma pełną świadomość, że na nieruchomości brakuje miejsc parkingowych, niemniej jednak żadna uchwała nie może pozbawić żadnego z właścicieli prawa do korzystania z nieruchomości. Zdaniem powódki pozostawienie w obrocie zaskarżonej uchwały spowoduje, że powódka zostanie w sposób trwały pozbawiona korzystania z miejsc parkingowych, albowiem nie zamierza ona zamieszkać w należącym do niej lokalu mieszkalnym, a od tej okoliczności pozwana uzależniła możliwość uzyskania prawa do korzystania z miejsc parkingowych. Powódka podniosła, że zaskarżona uchwała ogranicza prawa powódki jako właściciela i w sposób oczywisty narusza jej interes. (k. 2-4)

W piśmie przygotowawczym z dnia 18 grudnia 2017 r. pozwana wspólnota mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, łącznie z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

Zdaniem pozwanej zaskarżona uchwała nie jest niezgodna z prawem. Brak też podstaw, aby uznać, że stoi w sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, bądź narusza interes powódki. Pozwana

podniosła, że zaskarżona uchwała powstała w reakcji na problemy w uregulowaniu sposobu korzystania z miejsc parkingowych znajdujących się na nieruchomości wspólnej. W ocenie pozwanej, mając na uwadze ograniczoną liczbę miejsc parkingowych zasadnym jest uprzywilejowanie członków wspólnoty mieszkaniowej zamieszkujących na nieruchomości. W konsekwencji, zdaniem pozwanej, zaskarżona uchwała nie ogranicza prawa powódki, a jedynie ustala sposób korzystania z części wspólnych. Pozwana podniosła zarzut naruszenia przez powódkę przepisu art. 5 k.c. W ocenie pozwanej roszczenie powódki nie podlega ochronie jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, gdyż powódka domaga się uprzywilejowania jej pozycji kosztem innych członków wspólnoty mieszkaniowej. (k. 87-94)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka C. Ż. jest właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...), przy ul. (...) w P.. Dla tej nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta (...). Do przedmiotowego lokalu mieszkalnego przynależy udział wynoszący (...) części we współwłasności nieruchomości wspólnej. Powódka nie zamieszkuje w powyższym lokalu i nie zamierza w nim zamieszkiwać w przyszłości.

Ogół właścicieli, których lokale znajdują się w budynku posadowionym na nieruchomości przy ul. (...) w P. tworzy Wspólnotę Mieszkaniową ul. (...),B,C w P..

okoliczności bezsporne, a nadto dowód:

- wydruk elektronicznej księgi wieczystej - k. 7-9,
- zeznania powódki

W 2017 r. pozwana wspólnota mieszkaniowa podjęła częściowo na zebraniu w dniu 9 marca 2017 r., a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr 03/03/2017 przyjmującą „Regulamin korzystania z miejsc parkingowych Wspólnoty Mieszkaniowej Bułgarska 102 A,B,C w P.”.

W przyjętym powołaną uchwałą regulaminie postanowiono m.in., że:

- miejsca parkingowe są niestrzeżone i są do wyłącznej dyspozycji członków wspólnoty mieszkaniowej (pkt 1.),
- prawo do korzystania z miejsc parkingowych mają samochody z identyfikatorem wydanym przez wspólnotę mieszkaniową (pkt 4.),
- miejsca parkingowe przeznaczone są wyłącznie dla właścicieli zamieszkujących w nieruchomości Bułgarska 102 A,B,C (pkt 13.).

Podjęcie powołanej uchwały podyktowane było chęcią uregulowania przez właścicieli lokali sposobu korzystania z miejsc parkingowych znajdujących się na nieruchomości wspólnej, których ilość jest mniejsza niż liczba lokali mieszkalnych. Parking został wyremontowany kilka lat temu na koszt właścicieli lokali. Ograniczona liczba miejsc parkingowych była źródłem konfliktów i niezadowolenia mieszkańców, którzy pozostawali w przekonaniu, że umowy na korzystanie z miejsc postojowych zawierane są w sposób dowolny, zaś z samych miejsc korzystają często osoby spoza kręgu właścicieli lokali.

Po podjęciu powołanej wyżej uchwały w pozwanej wspólnocie mieszkaniowej przyjęła się praktyka, że osoby uprawnione do korzystania z miejsc parkingowych wybierane były w drodze losowania, a następnie - stosownie do postanowień regulaminu - zawierano z nimi odpowiednie umowy.

Ponieważ w bieżącym roku liczba zgłaszających się chętnych do korzystania z miejsc parkingowych była mniejsza niż liczba tychże miejsc, umowy o korzystanie z nich zawarto również z osobami, które nie są właścicielami lokali.

dowód:

- protokół z zebrania wspólnoty mieszkaniowej - k. 97-101,
- uchwała nr 03/03/2017 - k. 109,
- „Regulamin korzystania z miejsc parkingowych Wspólnoty Mieszkaniowej Bułgarska 102 A,B,C w P.” - k. 102,
- umowa o korzystanie - k. 103-104,
- zeznania świadka C. A.,
- zeznania świadek A. S.,
- zeznania świadek K. N.,
- zeznania świadek K. M.,
- zeznania stron

Powódka została zawiadomiona o treści uchwały nr 03/03/2017 drogą elektroniczną w dniu 16 maja 2017 r.

Okoliczność podniesiona w pozwie i wobec jej niezaprzeczenia przez pozwaną, na podstawie art. 230 k.p.c., uznana za przyznaną, a nadto dowód:

- wydruk wiadomości e-mail - k. 5

Przedstawiony stan faktyczny sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów, które uznał za wiarygodne.

Sąd nie prowadził postępowania dowodowego w szerszym zakresie, albowiem strony się tego nie domagały (por. oświadczenia stron złożone na posiedzeniu w dniu 25 kwietnia 2018 r. - k. 189), a i sąd nie znalazł podstaw, by postępowanie dowodowe uzupełnić z urzędu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. 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.

Rozważania prawne w niniejszej sprawie należy rozpocząć od oceny czy powódka dochowała terminu do zaskarżenia objętej pozwem uchwały. W myśl art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, powództwo o uchylenie uchwały może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zaskarżona uchwała została podjęta częściowo na zabranie, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. O jej treści - jak wynika z uzasadnienia pozwu oraz załączonego do pozwu wydruku wiadomości e-mail - powódka została zawiadomiona drogą elektroniczną w dniu 16 maja 2017 r. Okoliczność ta nie była przez pozwaną kwestionowana. Pozew został złożony do sądu w dniu 27 czerwca 2017 r., a więc przed upływem powołanego wyżej terminu.

Zaskarżona uchwała podlegała uchyleniu jako sprzeczna z prawem i naruszająca interesy właściciela lokalu (powódki).

Nie budziła wątpliwości sądu okoliczność, że pozwana wspólnota mieszkaniowa, jak wiele innych wspólnot mieszkaniowych, zmagają się z problemem niedostatecznej liczby miejsc parkingowych. Nie sposób w tej sytuacji odmówić jej prawa do podjęcia próby uregulowania tej niewątpliwie ważnej z punktu widzenia właścicieli lokali kwestii. W ocenie sądu zaskarżona uchwała, mocą której przyjęto „Regulamin korzystania z miejsc parkingowych Wspólnoty Mieszkaniowej Bułgarska 102 A,B,C w P.” czyni to w sposób niewłaściwy jako sprzeczny z prawem i

naruszający interes niektórych właścicieli lokali (w tym powódki). Przyjęty mocą tej uchwały regulamin zawiera postanowienia niedopuszczalne, wiele istotnych kwestii pomija, co w efekcie powoduje, że nie jest respektowany przez samą wspólnotę mieszkaniową.

Parking, którego dotyczy przyjęty regulamin położony jest na nieruchomości wspólnej, którą - zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali - stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Należy pamiętać, że zgodnie z art. 206 k.c., każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, w jakim daje się to pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Co więcej, jak stanowi przepis art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Przyjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwałą nr 03/03/2017 regulaminu, który reguluje sposób korzystania z nieruchomości wspólnej stanowi dokonanie swego rodzaju podziału *quoad usum*. Służyć ono ma, jak słusznie podnosi pozwana, uporządkowaniu budzącej szereg problemów kwestii korzystania z miejsc parkingowych, których ilość jest mniejsza niż ilość wyodrębnionych lokali mieszkalnych. W żadnym razie jednak nie sposób jest, zdaniem sądu, zaakceptować sytuacji, w której z korzystania z miejsc parkingowych całkowicie wykluczeni zostają niektórzy właściciele lokali. Zaskarżona uchwała powoduje zaś, że prawo do korzystania z miejsc parkingowych tracą właściciele lokali, którzy nie zamieszkują na nieruchomości (pkt 13 regulaminu). Taka regulacja nie daje się zaakceptować. Fakt niezamieszkiwania w lokalu nie może ograniczać praw właściciela lokalu przyznanych mu z mocy ustawy. W przeciwnym wypadku w sposób oczywisty narusza zarówno powołany wyżej przepis ustawy, jak również interes części z właścicieli lokali. Prawo własności, które realizowane jest m.in. poprzez korzystanie z rzeczy jest prawem chronionym konstytucyjnie. Zdaniem sądu każdy z właścicieli lokali winien mieć takie samo prawo do korzystania ze znajdujących się na nieruchomości miejsc parkingowych. W sytuacji, gdy miejsc tych jest mniej niż lokali, w istocie konieczne może się okazać wprowadzenie procedury porządkującej korzystanie z parkingu. Pozwana wspólnota mieszkaniowa zdecydowała się, jak wynikało z zeznań przesłuchanych osób, na wyznaczenie uprawnionych do korzystania z miejsc parkingowych w trybie losowania. Możliwość udziału w tym losowaniu winni mieć jednak wszyscy właściciele lokali. Podkreślić jednocześnie należy, że przyjęty regulamin nie wspomina o procedurze losowania, mimo że winna ona zostać w nim uregulowana. W przeciwnym wypadku, dokonywanie wyboru osób uprawnionych do korzystania z miejsc parkingowych nie znajduje podstawy. Przyjęty regulamin stanowi jedynie, że miejsca parkingowe przeznaczone są wyłącznie dla właścicieli zamieszkujących na nieruchomości, nie wskazuje jednak w jaki sposób wybierani będą ci właściciele zamieszkujący na nieruchomości, którzy z tego parkingu mogą korzystać. Brak opisanie w regulaminie procedury losowania (*de facto* stosowanej w pozwanej wspólnotie mieszkaniowej) może powodować, że będzie ona przeprowadzana w sposób dowolny, a przy tym wymykać się będzie spod kontroli właścicieli lokali. Tak zresztą jest w rzeczywistości. Należy zwrócić uwagę, że w ostatnim roku uprawnienie do korzystania z miejsc parkingowych zostało przyznane również osobom, które nie są właścicielami lokali, a więc wbrew postanowieniom przyjętego regulaminu. Oznacza to zatem, że osoby zarządzające wspólnotą mieszkaniową same nie stosują regulaminu, do którego przyjęcia doprowadziły. Podkreślić przy tym wypada, że pozwana wspólnota mieszkaniowa z jednej strony podnosi, że „zasadnym jest uprzywilejowanie członków wspólnoty mieszkaniowej stale zamieszkujących na terenie wspólnoty” (k. 92), z drugiej natomiast akceptuje sytuację, w której - wbrew treści przyjętego zaskarżoną uchwałą regulaminu - uprawnienie do korzystania z miejsc parkingowych przyznawane jest osobom nie będącym nawet właścicielami lokali, przy jednoczesnym uregulowaniu w regulaminie, że dostępu do miejsc parkingowych nie mają właściciele, którzy nie zamieszkują na nieruchomości. Jak to już wyżej wskazano, sąd nie neguje możliwości dokonywania wyboru osób uprawnionych do korzystania z miejsc parkingowych w sposób losowy. Procedura losowania winna być jednak w sposób jasny i precyzyjny określona w regulaminie, a przy tym nie może pomijać w dostępie do niej żadnego z właścicieli. Zatwierdzony zaskarżoną uchwałą regulamin tego nie czyni. Należy przy tym zauważyć, że wszyscy właściciele, również ci, którzy na nieruchomości nie zamieszkują, w takim samym stopniu partycypują w kosztach utrzymania nieruchomości.

Odnosząc się natomiast do podniesionego przez pozwaną zarzutu sprzeczności żądania pozwu z zasadami współzycia społecznego, zauważyć należy, że zgodnie z art. 5 k.c., nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie

działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Wskazuje się, że „zasady współżycia społecznego” w rozumieniu art. 5 k.c. są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego do zastosowania tego przepisu konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego rozpatrywanego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (por. K. Piasecki, komentarz do art. 5 k.c., System Informacji Prawnej „LEX”). Zdaniem sądu, charakter sprawy o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej sprzeciwia się możliwości zastosowania przepisu art. 5 k.c. Nie sposób jest bowiem uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego dążenie do uchylenia uchwał sprzecznych z prawem czy naruszających interes wspólnoty mieszkaniowej, bądź poszczególnych właścicieli lokali. Tego rodzaju działania, mające służyć wyeliminowaniu z obrotu prawnego wadliwych uchwał podejmowane są w interesie całej wspólnoty mieszkaniowej. Niezależnie od powyższego uznać należy, że zarzut ten i tak nie mógł okazać się zasadny. Pozwana upatrywała naruszenia przez powódkę zasad współżycia społecznego w domaganiu się przez nią „uprzywilejowania jej pozycji kosztem innych członków wspólnoty mieszkaniowej”. Taki zarzut, zdaniem sądu, nie jest zasadny i traktować go należy raczej jako wyraz niezrozumienia istoty żądania powódki. Z uzasadnienia pozwu wynika bowiem jednoznacznie, że powódka nie domaga się uprzywilejowania jej pozycji, lecz traktowania jej na równi z pozostałymi właścicielami lokali. Zaskarżona uchwała, z przyczyn wcześniej omówionych, pozbawia powódkę - jako właściciela, który nie zamieszkuje na nieruchomości i nie zamierza na niej zamieszkiwać - możliwości korzystania z miejsc parkingowych. Oczekiwanie przez powódkę, by tak nie było w żadnym razie nie stanowi wyrazu domagania się uprzywilejowania jej sytuacji, będąc jedynie sprzeciwem do ograniczenia ustawowo jej przyznanych uprawnień. Sąd nie dopatrywał się przy tym innych okoliczności, a i pozwana takowych nie naprowadziła, które nakazywałyby uznać, że żądanie pozwu narusza zasady współżycia społecznego.

Z przyczyn wyżej naprowadzonych, sąd okręgowy uznał, że zaskarżona uchwała (przyjmująca „Regulamin korzystania z miejsc parkingowych Wspólnoty Mieszkaniowej Bułgarska 102 A,B,C w P.”) podlega uchyleniu. Przyjęty tą uchwałą regulamin stanowi jedną całość, jego postanowienia ściśle się ze sobą wiążą, a w konsekwencji uchwała podlegała uchyleniu w całości. Wyeliminowanie tylko niektórych z postanowień regulaminu (w szczególności jego punktu 13.), mając na uwadze również jego pozostałe braki (choćby w zakresie opisanego procedury losowania) powodowałoby, że w pozostałej części byłby i tak dysfunkcyjny, nie rozstrzygałby istotnych w punkcie widzenia sposobu korzystania z miejsc parkingowych przez właścicieli lokali kwestii, a wręcz powodował chaos regulacyjny w pozwanej wspólnocie mieszkaniowej.

To mając na uwadze, na podstawie powołanych wyżej przepisów, w punkcie 1. wyroku, sąd uchylił uchwałę pozwanej wspólnoty mieszkaniowej nr 03/03/2017.

O kosztach procesu, w punkcie 2. wyroku, sąd orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c., art. 98 § 1 i 2 k.p.c., obciążając nimi w całości pozwaną jako stronę przegrywającą proces.

Na koszty procesu poniesione przez powódkę składała się wyłącznie opłata sądowa od pozwu w kwocie 200 zł i tę właśnie kwotę sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki.

Nadto, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 k.p.c., w punkcie 3. wyroku, sąd nakazał ściągnąć od pozwanej (jako przegrywającej proces) na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 82,31 zł tytułem pokrytych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa kosztów związanych ze stawiennictwem świadka (o których orzeczono postanowieniem z dnia 19 kwietnia 2018 r.). Należy podkreślić, że z uwagi na treść art. 2 ust. 1 i art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, należność z powyższego tytułu stanowi koszty sądowe (wydatki) i tym samym podlega rozliczeniu w orzeczeniu kończącym postępowanie.

/-/ SSO Tomasz Józkowiak