

Sygn. akt IC 491/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lutego 2013 r.

Sąd Okręgowy w Opolu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSA w SO Halina Jagieła

Protokolant: st. sekr. sądowy Katarzyna Michocka	

po rozpoznaniu w dniu 6 lutego 2013 r. w Opolu

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. K. (1) i A. K.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej Plac (...) w O.**

o uchylenie uchwał

I. uchyła uchwałę nr 10/2012 Wspólnoty Mieszkaniowej Plac (...) z dnia 10 lipca 2012r.,

II. uchyła uchwałę nr 9/2012 Wspólnoty Mieszkaniowej Plac (...) z dnia 10 lipca 2012r.,

III. zasądza od pozwanej Wspólnoty na rzecz powodów kwotę 400 zł tytułem zwrotu opłaty sądowej.

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. akt **IC 491/12**

UZASADNIENIE

Powodowie A. K. i M. K. (1) wnieśli o uchylenie dwóch uchwał:

uchwały nr 10/2012 Wspólnoty Mieszkaniowej w O. z siedzibą na Pl. (...) z dn. 10.07.2012r. jako naruszającej ich interesy w ten sposób, że zmierza do ograniczenia ich praw jako właścicieli lokalu do swobodnego otwierania i zamykania bramy wjazdowej, uzależniając ich od stanowiska Zarządu oraz utrudnia swobodne dysponowaniem podwórkiem dla służb takich jak Policja, Pogotowie czy Straż Pożarna, pomimo że powodowie mają prawo do swobodnego używania bramy wjazdowej;

uchwały nr 9/2012 Wspólnoty Mieszkaniowej przy Pl. (...) z dnia 10 lipca 2012r., jako naruszającej interesy powodów w ten sposób że nie mają oni swobodnego dostępu do pomieszczeń pralni i są zmuszeni uzależniać swoje sprawy od terminów wskazywanych przez Zarząd pomimo że mają prawo swobodnego dysponowania częściami wspólnymi.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w O. z siedzibą na Pl. (...) wniosła o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu wskazała, że lokal mieszkalny którym dysponują powodowie został zaadoptowany na lokal użytkowy i posiada osobne wejście od ul. (...). Ponadto wskazała, że w bramie znajduje się furtka, do której klucz posiadają wszyscy mieszkańcy, w tym powodowie, i mogą swobodnie korzystać z tego wejścia. Powodowie przez 10 lat prowadzonej działalności nie zwracali się do Zarządu o udostępnienie klucza do bramy oraz 15 lat o uzyskanie klucza do pralni. Pozwana wskazała, iż podwórko nieruchomości stanowi własność miasta i nie mogą tam być parkowane samochody mieszkańców, ponadto zamknięta brama wjazdowa pozwala na utrzymanie w czystości podwórza na którym bawią się dzieci oraz zapobiega parkowaniu samochodów osób nie będących mieszkańcami. Podała również że nie udostępnianie klucza przez Zarząd nie wpływa w żadnym stopniu na możliwość jej otwarcia dla służb, czy też ekip remontowo naprawczych – brama na każde takie żądanie była otwierana. Ponadto tunel wjazdowy uniemożliwia wprowadzenie na podwórze większych pojazdów.

Sąd ustalił stan faktyczny:

Powodowie są właścicielami nieruchomości nr 28-30/1 położonej w O. przy Placu (...) w O. i z tego tytułu są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej w O. z siedzibą na Pl. (...). wysokość ich udziału wynosi 4,4397 %.

- okoliczności niesporne

W dn. 10.07.2012r. pozwana Wspólnota podjęła dwie uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów: nr (...) o usankcjonowaniu pod względem formalno-prawnym przyjętych wcześniej zasad dotyczących korzystania z pralni, która stanowi część wspólną nieruchomości, właściciele lokali położonych w nieruchomości przy pl. (...) w O. i nr (...) o usankcjonowania pod względem formalno-prawnym przyjętych wcześniej zasad dotyczących korzystania z bramy przejazdowej, która stanowi część wspólną nieruchomości. Zgodnie z postanowieniami uchwały nr 9/2012 pomieszczenie pralni, znajdujące się na ostatniej kondygnacji nieruchomości przy pl. (...) w O., będące częścią wspólną, pozostawać będzie do dyspozycji właścicieli, jako zaplecze gospodarcze, w celach krótkotrwałego przechowywania przedmiotów, w związku z prowadzeniem prac remontowych, w lokalach mieszkalnych i udostępniane w tym celu przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (tylko członkowie Zarządu posiadać będą klucze), terminach z nim wcześniej uzgodnionych. Natomiast zgodnie z treścią uchwały nr 10/2012 postanowiono, że uwagi na to, że brama przejazdowa jest jedynym ciągiem komunikacyjnym umożliwiającym członkom wspólnoty mieszkaniowej, wyjście na ulicę, będzie spełniała tylko funkcję przejścia przez furtkę, która jest częścią integralną bramy. Mieszkańcy i właściciele lokali posiadają klucz od furtki; dla zabezpieczenia bramy i utrzymania jej w należyтым stanie technicznym oraz zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom i mieszkańcom sąsiednich budynków ustalono, iż wjazd na wewnątrz podwórkowe będzie udostępniane tylko w celach i przypadkach wymagających dostawy do lokali mieszkalnych niezbędnego sprzętu i przedmiotów związanych z funkcjonowaniem gospodarstw domowych, tj. sprzętu AGD, RTV, mebli, zaopatrzenia zimowego, materiałów na potrzeby remontowe lokali itp. Wjazd będzie udostępniany dla członków wspólnoty i dla mieszkańców innych budynków korzystających z podwórka przez członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej -pl. (...) w O. (tylko oni posiadać będą klucze do bramy), w terminach wcześniej z nimi uzgodnionych. Za przyjęciem uchwały nr 9/2012 i nr (...) oddano po 71,4459% udziałów. Powodowie nie oddali głosu w stosunku do żadnej z uchwał. O treści podjętych uchwał zostali zawiadomieni poprzez przesłanie ich pocztą (listem zwykłym) przez zarządcę nieruchomości firmę (...) sp. z o.o. w O..

dowód:

- uchwała nr 9/2012 – k. 5
- uchwała nr 10/2012 – k. 6
- pismo z dn. 13.06.2012r. – k. 4
- pismo z dn. 19.12.2012r. – k. 62
- zawiadomienie – k. 64

Nieruchomość położona przy Placu (...) w O. ma dostęp do podwórza, które stanowi własność Gminy O.. Do podwórza od placu/ulicy prowadzi wjazd w formie tunelu, który zamknięty jest bramą (kratą) dla osób postronnych. Brama zamykana jest na klucz, który posiadają trzy osoby – członkowie Zarządu pozwanej Wspólnoty: R. P. (1), E. Z. i M. K. (2). W bramie znajduje się uchylna furtka, do której klucz posiadają wszyscy mieszkańcy w tym powodowie. Podwórze jest wspólne, przylegają do niego budynki wspólnot przy ul. (...). Do podwórza prowadzi również brama od ul. (...), nie jest ona zamykana. W budynku pozwanej Wspólnoty znajduje się również pralnia, służąca jako pomieszczenie gospodarcze, w którym mieszkańcy tymczasowo mogą przechowywać swoje rzeczy. Pralnia jest również zamykana na klucz, który posiadają również tylko członkowie Zarządu. W celu pozyskania klucza do bramy i pralni należy zwrócić się o jego udostępnienie do członków Zarządu.

dowód:

- zezn. J. K. – k. 53
- zezn. D. I. – k. 54
- zezn. G. B. – k. 54
- zezn. N. S. – k. 54-55
- zezn. Powoda – 55
- zezn. R. P. (1) – k. 55-56
- dokumentacja fotograficzna – k. 19

Powodowie są właścicielami lokalu nr (...) położonego w budynku pozwanej Wspólnoty, jest to lokal użytkowy przekształcony z lokalu mieszkalnego za zgodą mieszkańców. Obecnie nie jest tam prowadzona żadna działalność gospodarcza, powodowie chcą lokal wynająć, okazując lokal osobom zainteresowanym wynajmem pragną wykazać, iż jest swobodny i nieograniczony dostęp do podwórza oraz do pomieszczenia gospodarczego – pralni. Powód i członek Zarządu pozwanej R. P. (1) są skonfliktowani, konflikt powstał, gdy powód wyrzucając śmieci pozostawił przy kontenerze większe kawałki makulatury i baner foliowy. Wówczas R. P. (1) zwrócił mu uwagę na temat prawidłowego wyrzucania śmieci. Od tej pory powód i w/w członek Zarządu są sobie niechętni. Niechętni są powodowi również pozostali członkowie zarządu, którzy uznają autorytet R. P.. Powód kontaktował się z pozwaną Wspólnotą na piśmie w sprawie wydania kluczy z pośrednictwem zarządcy, jednakże pismo pozostało bez odpowiedzi.

dowód:

- zezn. powoda – 55
- zezn. R. P. (1) – k. 55-56
- uchwała o zmianie sposobu użytkowania lokalu – k. 26
- pismo z dn. 08.11.2001r. – k. 27

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali – dalej u.w.l. (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) podstawę do uchycenia uchwały może być wystąpienie jednej z następujących przesłanek: niezgodność z prawem; niezgodność z umową właścicieli lokali; naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszenie interesu właściciela lokalu.

Stosownie do brzmienia art. 23 ust. 1, ust. 2, ust. 2a, ust. 3 cyt. 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. Jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwa te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

Wspólnota mieszkaniowa jest formą organizacji właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Funkcjonowanie nieruchomości wymaga współdziałania właścicieli w zakresie zarządu, tj. podejmowania czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla utrzymania nieruchomości. Właściciele lokali liczących razem nie więcej niż siedem mogą sprawować zarząd bezpośredni, odpowiadający rodzajowi kontaktów w małych wspólnotach, natomiast wspólnoty większe obowiązane są wybrać zarząd (art. 19 i 20 u.w.l.). Samodzielność zarządu jest jednak ograniczona w sprawach wymagających podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. W takich przypadkach potrzebna jest bowiem uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej (art. 22 ust. 2 Ustawy o własności lokali). Ustawodawca nie uznał za stosowne ingerować w szczegóły proceduralne to znaczy, że uznał je za mniej istotne i pozostawił regulacji wewnętrznej. Zapatrywanie takie usprawiedliwia lokalny (w najmniejszym wymiarze) charakter uchwał, wymaganych poza tym tylko dla czynności ważniejszych, wykraczających poza granice zwykłego zarządu. Kryterium pozwalającym przypisać im moc wiążącą wszystkich członków wspólnoty stanowi wola większości i zgodność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami. Ustawa chroni nie tylko partykularne interesy członków wspólnoty ale i dobro wspólne. Dlatego art. 25 Ustawy o własności lokali każdemu właścicielowi lokalu przyznaje prawo zaskarżenia do sądu uchwały podjętej również z jego udziałem, jeżeli jest niezgodna z przepisami prawa, umową, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Zaskarżenie do sądu uchwały właścicieli lokali na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. będzie skuteczne, jeśli zostanie spełniona któraś z określonych w tym przepisie przesłanek: uchwała nie jest zgodna z prawem; uchwała nie jest zgodna z umową właścicieli lokali; uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną; uchwała w inny sposób (niż przez naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną) narusza interesy właściciela lokalu, który składa skargę. Zatem uchwała zgodna z przepisami prawa i umową właścicieli lokali oraz zgodna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną może być zaskarżona do sądu z powodu innego sposobu naruszenia interesów właściciela lokalu. Upoważnia to sąd do oceny merytorycznej treści zaskarżonej uchwały i ostatecznych skutków jej wykonania dla zainteresowanych stron.

Stosownie do brzmienia powołanych wyżej przepisów stwierdzić należy, że czynności przekraczające zwykły zarząd nieruchomością wspólną obejmujące m.in. rozporządzenie, obciążanie nieruchomości wspólnej, modernizację i większy remont, nadbudowę i przebudowę, podział nieruchomości i łączenie lokali, zmianę wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej albo ustanowienie lub zmianę sposobu zarządu nieruchomością wspólną wymagają, zasadniczo, zgody większości właścicieli lokali, rozumianej zgodnie z art. 23 lub zgody wszystkich właścicieli, jeżeli przepis szczególny tak stanowi, a w stosunkach zewnętrznych ponadto pełnomocnictwa do zawarcia umowy danego rodzaju, sporządzonego w formie prawem przewidzianej. Przykładowe wyliczenie tych czynności zawiera ust. 3 art. 22. Z kolei art. 3 ust. 6 i 7 oraz art. 18 ust. 1 wskazują czynności, których podjęcie wymaga zgody i współdziałania wszystkich właścicieli. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku (budynków) i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu. Zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej może polegać zarówno na podziale quoad usum, który wyłącza ze wspólnego użytkowania określoną część wspólnej nieruchomości

na rzecz określonego lub określonych właścicieli, z wyłączeniem pozostałych, jak i na „typowej” zmianie funkcji użytkowych lub gospodarczych określonych części wspólnej nieruchomości.

W przedmiotowej sprawie powodowie dochodzili uchylecia uchwał nr 9/2012 i nr (...) ustalających, iż klucze do bramy wjazdowej do podwórza oraz pomieszczenia gospodarczego – pralni posiadać będą jedynie trzej członkowie zarządu pozwanej Wspólnoty, a każdy właściciel w przypadku chęci skorzystania z otwartej bramy czy też pralni będzie musiał zwracać się o udostępnienie klucza. Zdaniem powodów uchwały te naruszają ich interes jako właścicieli lokalu. W ocenie Sądu argumentacja powodów zasługuje na uwzględnienie. Powodowie jako właściciele lokalu nr (...) mają pełne prawo do korzystania w sposób nieograniczony również z części wspólnych nieruchomości – w tym przypadku bramy wjazdowej na podwórze oraz pomieszczenia gospodarczego – pralni. Sąd uznał, że przechowywanie kluczy do bramy i pralni jedynie przez trzy osoby spośród wszystkich mieszkańców pozwanej wspólnoty to prawo ogranicza. Powodowie mają bowiem ograniczony czasowo dostęp do w/w części wspólnych, może bowiem zdarzyć się sytuacja, że w chwili gdy powodowie będą potrzebowali udostępnienia klucza to żaden z dysponentów nie będzie obecny, lub też będą potrzebować kluczy w porze nocnej, bo taka sytuacja też może się zdarzyć. Sąd stoi na stanowisku, iż każdy właściciel powinien mieć nieograniczone czasowo prawo do korzystania z części wspólnych nieruchomości i żaden inny właściciel nie powinien mu tego prawa nawet w najmniejszym stopniu ograniczać. Strona pozwana podnosiła, że zamknięta brama zabezpiecza podwórze przed parkowaniem na jego terenie samochodów osób postronnych czy też spożywaniu w porze nocnej alkoholu przez inne osoby, zaśmiecaniu i oddawaniu potrzeb fizjologicznych na terenie posesji. W ocenie Sądu argumentacja taka nie może zasługiwać na uwzględnienie. Jak wykazało bowiem postępowanie dowodowe, przedmiotowe podwórze nie jest podwórzem zamkniętym, istnieje bowiem dostęp do tego podwórza z innej strony, zatem osoby postronne pomimo zamkniętej bramy na klucz i tak mogą bez trudności przedostać się na teren podwórza. W ocenie Sądu fakt, iż każdy z właścicieli (również powód) będzie dysponował swoim kluczem do bramy wjazdowej nie jest jednoznaczny, że brama będzie pozostawała przez cały czas otwarta. Uznać należy, iż każdemu z właścicieli zależy na tym, by posesja była utrzymana w czystości, bezpiecznie na podwórzu mogły bawić się dzieci i by nie były parkowane samochody. Tymczasem ograniczenie dostępu do podwórza poprzez wydawanie klucza przez członków zarządu, zdaniem Sądu jest zbyt dużą ingerencją w prawa wszystkich właścicieli, w tym powodów. I dlatego też każdy właściciel powinien mieć możliwość posiadania takiego klucza indywidualnie. Z tych samych względów również klucz do pralni powinien być udostępniony każdemu z właścicieli. Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, iż powodowie są właścicielami lokalu użytkowego, który zamierzają wynająć na prowadzenie działalności gospodarczej. Osoba zainteresowana wynajmem niewątpliwie będzie zwracała uwagę na możliwość nieograniczonego czasowo dostępu do wszystkich części nieruchomości wspólnej, okoliczność ta będzie wpływała na cenę czynszu, jakiego będą mogli zażądać powodowie. Wprowadzone przez zaskarżone uchwały ograniczenia niewątpliwie obniżą tę kwotę lub też ograniczą grono osób zainteresowanych wynajmem lokalu. Okoliczność ta zdaniem Sądu spełnia przesłankę naruszenia słusznego interesu właściciela, o którym mowa w cyt. wyżej przepisie. Uwadze Sądu nie mogła ująć okoliczność, iż powód i reprezentujący wspólnotę R. P. (1), dysponent klucza są skonfliktowani, co niewątpliwie może również utrudniać możliwość uzyskania klucza o dowolnej wybranej przez powoda porze, Wskazywała na to obserwacja relacji stron podczas posiedzenia Sądu, na którym R. P. (3), niewątpliwie człowiek o silnej osobowości, podczas przesłuchania stwierdził, że „musi wychować” powoda. Postawa taka świadczyć może o potencjalnej możliwości stwarzania przez niego przeszkód, by wydać klucz. Wskazać należy, iż R. P. (1) zeznając, że za jego sprawą powodom udało się przekształcić lokal mieszkalny w użytkowy, gdyż ma on duży wpływ na członków wspólnoty, zasygnalizował swoim zachowaniem, iż prowadząc politykę „wychowania” powoda może wpływać również na pozostałych członków Zarządu co do terminów wydawania kluczy i w ogóle podejmowania decyzji o ich wydaniu.

Z powyższych względów obie zaskarżone uchwały należało uchylić.

Zarzut pozwanej co do tego, że powodowie od razu wytoczyli proces, bez uprzedniego zawiadomienia pozwanej, okazał się bezpodstawny w kontekście pisma zarządcy nieruchomości (...) sp. z o.o.”.

Orzeczenie o kosztach procesu uzasadnia treść art. 98 k.p.c.