

Sygn. akt I C 197/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lipca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Opolu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Beata Hetmańczyk

Protokolant: sekr. sądowy Michał Kłosa	

po rozpoznaniu w dniu 9 lipca 2013 r. w Opolu

sprawy z powództwa (...) **sp. z o.o. w O.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej w O. przy ul. (...)**

o **uchylenie uchwał**

I. uchyla uchwałę nr 10/2012 z dnia 22 grudnia 2012r.;

II. uchyla uchwałę nr 13/2012 z dnia 22 grudnia 2012r.;

III. uchyla częściowo uchwałę nr 12/2012 z dnia 22 grudnia 2012r. tj. w zakresie § 1;

IV. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

V. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 500 zł tytułem zwrotu opłaty od pozwu oraz kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. akt IC 197/13

UZASADNIENIE

Powód (...) sp. z o.o. w O. w pozwie wniesionym do tut. Sądu w dniu 31.01.2013r. skierowanym przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej w O. wniosła o:

- 1) uchylenie uchwały nr 10/2012 Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w O., podjętej 22 grudnia 2012r, w całości;
- 2) uchylenie uchwały nr 11/2012 Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w O., podjętej 22 grudnia 2012r. w całości
- 3) uchylenie uchwały nr 12/2012 Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w O., podjętej 22 grudnia 2012r. w całości;
- 4) uchylenie uchwały nr 13/2012 Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w O., podjętej 22 grudnia 2012r. w całości

Oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w wysokości prawem przewidzianej.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwana podniosła zarzuty dotyczące braku przesłanek zaskarżenia z art. 25 ust. 1 uowł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 22.12.2012 r. w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęte zostały przez Wspólnotę Mieszkaniową położoną w O. ul. (...) uchwały:

- nr (...) w przedmiocie wypowiedzenia spółce (...) sp. z o.o. stawki czynszu najmu powierzchni strychu i pralni ustalonych w umowie najmu z dnia 1.04.2006 r. z miesięcznym terminem wypowiedzenia i określenia nowej stawki czynszu na kwotę 2000 zł;

- nr (...) w przedmiocie wypowiedzenia spółce (...) sp. z o.o. umowy najmu strychu i pralni z dnia 1.04.2006 r. z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia;

- nr (...) nakazującej w § 1 z dniem 1.01.2013 r. zdjęcie wszystkich reklam i tablic informacyjnych znajdujących się na elewacji budynku (...), za wyjątkiem reklam i tablic informacyjnych należących do lokali handlowych mieszczących się na parterze budynku, a wiszących w obrębie tych lokali i bezpośrednio nad witrynami tych lokali. W § 2 wskazano, iż w obrębie frontowych drzwi wejściowych mogą być powieszone tablice informacyjne dotyczące lokali mieszkalnych i usługowych mieszczących się w kamienicy 9-11 i tu obowiązuje zasada jeden lokal jedna tablica. Tablice powinny być estetyczne i wymiarami nie powinny zaburzać współistnienia pozostałych tablic. W § 3 w/w uchwały wskazano, iż powieszenie reklam i tablic informacyjnych na elewacjach budynku (...) wymaga zgody zarządu wspólnoty mieszkaniowej i podpisania umowy na wynajęcie czy użyczenie powierzchni budynku na ten cel;

- nr (...) w której Wspólnota Mieszkaniowa nakazuje spółce (...) sp. z o.o. przywrócić stan pierwotny na klatce schodowej i elewacjach, w szczególności usunąć dziury pozostawione po zdjęciu tablic informacyjnych, urządzeń klimatyzacyjnych, usunąć bądź przerobić instalacje, które znajdują się na klatce schodowej między parterem, a I piętrzem, w taki sposób, aby nie psuły estetyki wspólnej klatki schodowej.

Za przyjęciem w/w uchwał głosowało 4 właściciele posiadających 50,71 % udziałów.

Dowód: uchwały nr 10/201, nr (...), nr (...), nr (...) wraz kartami

podpisów k. 41-43

pismo z dnia 27 grudnia 2012r. k. 44

uchwała nr 6/2012 z 1 grudnia 2012 k. 58-59

W dniu 1.04.2006 r. Wspólnota Mieszkaniowa O. 9-11 w O. przy ul. (...) zawarła z (...) sp. z o.o. w O. umowę nazwaną „umową najmu powierzchni wspólnej”. Z treści w/w umowy wynika, iż na podstawie uchwały wspólnoty z dnia 16.03.2006 r. nr (...) Wspólnota Mieszkaniowa O. 9-11 w O. zezwoliła (...) sp. z o.o. w O. na użytkowanie części lokalu strychowego (części wspólnej) o powierzchni 72,9 m² na cele biurowe. Koszt modernizacji pomieszczeń obciążał wyłącznie (...) sp. z o.o. w O.. Należność za najem (użytkowanie zgodnie z w/w umową) strony uzgodniły na kwotę 200 zł miesięcznie (§ 2). W§ 3 strony ustaliły, iż umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony z możliwością jej wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia na podstawie decyzji wspólnoty wyrażonej uchwałą.

Dowód: umowa z dnia 1 kwietnia 2006r. k. 60

Sąd zważył:

Powództwo w części zasługiwało na uwzględnienie.

W odniesieniu do uchwał zebrania wspólnoty właścicieli lokali tryb zaskarżenia uchwał określony jest w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. (t.jedn. Dz. U. 2000r., nr 80 , poz.903 z póź. zm.). Zgodnie z tym przepisem właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Termin do zaskarżenia uchwały wynosi sześć tygodni od dnia jej podjęcia albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (ust. 1a).

W niniejszej sprawie wszystkie uchwały zostały zaskarżone w przewidzianym prawem przepisami prawa terminie.

W niniejszej sprawie strona powodowa zaskarżając uchwałę zobowiązana była wykazać, iż zachodzą okoliczności wskazane w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzących do jej podjęcia, właściciel lokalu może więc podnosić zarówno zarzuty merytoryczne, skierowane przeciwko treści uchwały, jak i formalne. Okoliczności takie powód (według wymagań art. 6 kodeksu cywilnego) w toku postępowania częściowo udowodnił. Przedstawił bowiem argumenty przemawiające za stwierdzeniem niezgodności z prawem zaskarżonej uchwały nr 10/2012 z dnia 22 grudnia 2012r. i nr (...) z dnia 22 grudnia 2012, a także argumenty, które uzasadniały częściowe uchylenie uchwały nr 12/2012 z dnia 22 grudnia 2012, a mianowicie w zakresie § 1.

W stosunku natomiast do uchwały nr 11/2012r. z dnia 22 grudnia 2012r. brak było podstaw do jej uchylenia.

Uchwała nr 10/12 jest niezgodna z prawem, tak co do zasady, jak i samej kwoty. Wysokość opłaty z tytułu oddania stronie powodowej do korzystania części wspólnych była przedmiotem umowy. Uchwała nr 10/12 dotyczy bowiem sytuacji faktycznej, mającej miejsce w odniesieniu do wydzielonej powierzchni strychowej, stanowiącej część wspólną nieruchomości budynkowej, będącej przedmiotem współwłasności wszystkich właścicieli lokali. Powierzchnię tę, za zgodą współwłaścicieli wyrażoną w uchwale z dnia 16.03.2006 r., powód objął w posiadanie, na warunkach ustalonych w umowie będącej realizacją tejże uchwały. Powód w zamian za możliwość wyłącznego korzystania z tej powierzchni uiszcza na rzecz Wspólnoty kwotę 200 PLN miesięcznie. Umowa ta nie przewidywała żadnych unormowań co do zmiany wysokości tej opłaty. Natomiast zaskarżona uchwała zakłada, że powód wynajmuje od Wspólnoty część nieruchomości wspólnej, a co za tym idzie, wspólnota jest władna dokonać jednostronnej zmiany domniemanego czynszu najmu. Jest to oczywiście pogląd całkowicie błędny. Powód, jako współwłaściciel części wspólnych nieruchomości, a więc i powierzchni strychu, której wyłącznie używa, nie może być - z uwagi na zasadę konfuzji praw - jednocześnie najemcą takiej powierzchni. Nie można bowiem najmować rzeczy własnej. Skoro zatem, co słusznie podnosił powód, nie jest to umowa najmu, brak jest podstaw do zastosowania tu wprost przepisów z części kc o najmie, w tym art. 685(1) kc. Brak jest zatem podstaw do usankcjonowania zmiany wysokości tej opłaty w drodze jednostronnego oświadczenia woli. Działanie takie jest sprzeczne z postanowieniami umowy z 2006 i nie znajduje oparcia w przepisach prawa, zwłaszcza tych, które pozwany wskazywał w odpowiedzi na pozew. Brak jest natomiast przeszkód, by strony tejże umowy dokonały zmiany jej postanowień.

Odnosząc się z kolei do treści uchwały nr 13/2012 podkreślić należy, iż uchwały wspólnoty regulują działania właścicieli w obrębie wspólnej nieruchomości. Jeżeli nakładają one na właścicieli określone obowiązki muszą być redagowane w taki sposób, by nie budziło wątpliwości jaki jest zakres tego obowiązku. Podzielić należy zastrzeżenia powoda, że uchwała ta nie precyzuje jakie instalacje ma przerobić bądź usunąć powód, ani też do przywrócenia jakiego stanu pierwotnego (w jakim zakresie, na jaką datę) został zobowiązany.

Sąd podziela też zastrzeżenia co do formy uchwały: przekreślenia są wprawdzie opatrzone parafą, ale brak jest informacji w jakiej dacie skreślenia te zostały uczynione, w szczególności czy miały one miejsce przed przystąpieniem do zbierania głosów oddawanych w trybie ich indywidualnego zbierania. Ciężar dowodu w tym zakresie obciążał pozwanego, zwłaszcza, że powód nie brał udziału w procesie głosowania.

Odnosząc się natomiast do uchwały nr 12/2012r. wskazać należy, iż postępowanie które toczy się w niniejszej sprawie oparte jest na dyspozycji art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali i ma charakter postępowania odwoławczego. Zatem na skarżącym spoczywa obowiązek wykazania okoliczności i argumentów, które miałyby uzasadniać uchylenie uchwały. Powód nie wykazał jakie przepisy prawa naruszają postanowienia w/w uchwały, bądź też jaki wpływ miałyby jej postanowienia na zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Natomiast na uwzględnienie zasługuje trzeci zarzut, a mianowicie naruszenie interesu jednego z właścicieli. Z treści zaskarżonej uchwały wynika, iż usunięte mają być wszystkie tablice reklamowe i informacyjne za wyjątkiem tych, które należą do lokali znajdujących się na parterze, a wiszących w obrębie tych lokali i bezpośrednio nad witrynami tych lokali. Nie budzi wątpliwości Sądu, że okna i witryny stanowią część lokalu, a zatem będąc przedmiotem własności konkretnego właściciela, co do zasady, mogą być przez niego dowolnie wykorzystywane, w tym również na cele reklamowe. Budzi natomiast zastrzeżenia zapis uchwały o powierzchniach nad witrynami (ścianami), gdyż te stanowią już część wspólną. Dlatego też zezwolenie tylko niektórym właścicielom na korzystanie z części wspólnych na cele reklamowe, gdy większość lokali w tym budynku to lokale użytkowe, może być potraktowane jako działanie dyskryminujące jednego z właścicieli. Pozwany nie wskazał żadnych argumentów uzasadniających takie działanie w tym zakresie, skutkiem czego paragraf 1 uchwały uchylono jako naruszający interes powoda. W pozostałym zakresie brak jest podstaw do uchylenia zaskarżonej uchwały. Powód nie wskazał bowiem z jakich przyczyn ustalenia co do możliwości wieszania tablic przy drzwiach wejściowych przy zastosowaniu zasady 1 tablica =1 lokal naruszałaby jego interes. Ustalenia co do odpłatnego charakteru mocowania tablic reklam w terminie po dacie wejścia w życie uchwały w żaden sposób nie naruszają również zdaniem Sądu przepisów prawa, zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także nie naruszają w inny sposób interesu właścicieli lokali w tym również powoda.

Przechodząc natomiast do uchwały nr 11/2012r. zauważyć należy, iż strona powodowa, jak i Wspólnota, złożyły oświadczenia woli o treści zawartej w umowie z 1.04.2006 r., nazwanej umową najmu. Podkreślić należy, iż wola wspólnoty w tym zakresie wyrażona została w uchwale z 16.03.2006 r. Uchwała ta weszła do obiegu prawnego z chwilą jej podjęcia i nie została przez nikogo zaskarżona.

W tym miejscu podkreślić należy, iż strony mogą swobodnie kształtować wzajemne stosunki prawne o tyle, o ile zgodne są one z przepisami prawa i zasadami współżycia społecznego. Zgodnie z treścią art. 65 par 2 kc w umowie należy badać jaki był zgodny zamiar stron stosunku prawnego, bez względu na nazwę jaka temu stosunkowi została nadana. Przedmiotem umowy z 2006 było oddanie I. do odpłatnego korzystania części strychu, będącego częściami wspólnymi członków wspólnoty. Można zatem przyjąć, iż ustalony został podział do korzystania (quod usum), ale odpłatny. Świadczyć o tym może ustalenie, iż opłata z tego tytułu zasila fundusz remontowy, nie zaś współwłaściciele oraz że nie nastąpiły żadne zmiany w zakresie udziałów poszczególnych właścicieli w częściach wspólnych. Tenże stosunek prawny może być wypowiedziany przez jedną z jego stron poprzez złożenie stosownego oświadczenia. Umowa z 2006 r. wprowadzała terminy jej wypowiedzenia i uchwała nr 11/2012 rygory ten zastosowała. Tym samym zarzut niezgodności uchwały z przepisami prawa jest chybiony.

Mając na uwadze powyższe przepisy i argumenty orzeczono jak w sentencji wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach uzasadnia treść art. 100 kpc. Zasadzono na rzecz strony powodowej proporcjonalnie zwrot opłaty od 2 zaskarżonych uchwał, które doprowadziło do ich uchylenia oraz połowę opłaty w związku z częściowym uchyleniem trzeciej z zaskarżonych uchwał. Proporcjonalnie przyznano też koszty zastępstwa procesowego.

Na oryginale właściwy podpis

za zgodność: