

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Kraków dnia 12 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Wojciech Żukowski (del.)

Protokolant: starszy protokolant Marzena Stępkowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu (...) lutego 2014 r. w K.

sprawy z powództwa A. B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K.

przy interwencji ubocznej W. Z.

o uchylenie uchwały ewentualnie o stwierdzenie nieważności uchwały

**I. uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. nr (...) z dnia 15 marca 2013 r.,**

**II. zasądza od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. na rzecz powódki A. B. kwotę 397 (słownie: trzysta dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 lipca 2013 r. (wysłanym pocztą) powódka A. B. wniosła przeciwko stronie pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 15 marca 2013 r. bądź ewentualnie o stwierdzenie jej nieważności.

Na uzasadnienie żądania pozwu podała, że jest właścicielką lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...), który nabyła umową sprzedaży z dnia 25 lutego 2013 r. W dniu 16 stycznia 2006 r. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa o zarząd nieruchomością i w jej § 7 ust. 1 pkt (...) została zawarta umowa o podział do korzystania nieruchomości wspólnej, w ten sposób, że - między innymi - każdocześni właściciele lokali nr (...) mają prawo korzystać na zasadzie wyłączności ze znajdującego się na podwórku nieruchomości miejsca parkingowego nr (...). Przyjęty sposób zarządu i podział do korzystania jest wiążący dla kolejnych nabywcy wyodrębnianych lokali.

W dniu 15 marca 2013 r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów podjęto zaskarżoną uchwałę, w pozbawiono powódkę prawa korzystania z miejsca parkingowego nr (...)i postanowiono, że z miejsc postojowych będą korzystać wszyscy współwłaściciele nieruchomości. O podjęciu uchwały powódkę poinformowano na piśmie w dniu 31 maja 2013 r. Uchwała ta narusza przepisy prawa, umowę właścicieli lokali i narusza interesy powódki. Postanowienia umowy o podział do używania nie mogą być zmienione uchwałami podejmowanymi przez właścicieli lokali większością głosów, ale poprzez zmianę umowy dokonaną przez wszystkich właścicieli lokali. Ponadto powódka nabyła lokal ze świadomością przysługującego jej prawa do korzystania z miejsca postojowego i pozbawienie tego miejsca stanowi dla niej realną stratę.

W złożonej w dniu 25 października 2013 r. odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu strona pozwana zarzuciła, że sprzeczne z art. 206 k.c. jest korzystanie z miejsca parkingowego przez jednego ze współwłaścicieli. Zaprzeczyła aby zaskarżona uchwała ingerowała w podział w sposób zarezerwowany jedynie dla formy aktu notarialnego. Zarzuciła, że wobec rozbieżności pomiędzy wartością lokalu a wartością miejsca postojowego twierdzenia o decydującym znaczeniu przy zakupie miejsca postojowego są nielogiczne, a nadto, zarzuciła, że powódce jako właścicielce lokalu nr (...) przysługuje również miejsce w garażu podziemnym i garaż na 2 samochody.

W interwencji ubocznej z dnia 12 listopada 2013 r. W. Z. wniósł o oddalenie powództwa i o zasądzenie na jego rzecz od powódki kosztów postępowania według norm przepisanych.

Zarzucił, że umowa o podział do korzystania stwierdza nieprawdę i narusza interesy pozostałych członków wspólnoty. Prawo powódki zostało nabyte w sposób niezgodny z zasadami współzycia społecznego. Miejsca parkingowe na części wspólnej nieruchomości winne być wykorzystywane przez wszystkich członków wspólnoty na takich samych zasadach, zwłaszcza że to członkowie wspólnoty ponoszą koszty związane z utrzymaniem i korzystaniem z tych parkingów, wraz z obciążeniami podatkowymi.

W piśmie z dnia 15 listopada 2013 r. powódka podtrzymała dotychczasowe zarzuty i oświadczyła dodatkowo, że zmiana umowy o podział do korzystania zawartej w formie aktu notarialnego powinna nastąpić w formie aktu notarialnego.

Wobec podniesionego na rozprawie zarzutu powódki co do umocowania zarządcy do reprezentowania pozwanej wspólnoty należy zauważyć, że w wypadku zarządcy, któremu powierzono zarząd zgodnie z art. 18 ust. 1 u.w.l. (a taka sytuacja ma miejsce w wypadku strony pozwanej) kompetencja zarządcy do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej wynika z postanowień umowy powierzającej zarząd, gdzie wyraźnie taka kompetencja została zarządcy przyznana w § 18 pkt 1 umowy z dnia 16 stycznia 2006 r. Treść tego postanowienia umownego stanowi powtórzenie uregulowania zawartego w art. 21 ust. 1 u.w.l. określającego zakres reprezentacji zarządu wspólnoty mieszkaniowej, co przemawia za wykładnią, że strony umowy z dnia 16 stycznia 2006 r. zamierzały wyposażyć w tym zakresie zarządcę, któremu zarząd powierzyli, w analogiczne kompetencje, jakie ustawa o własności lokali przyznaje zarządowi wspólnoty, a zarazem nie powołali zarządu wspólnoty lub innego organu, który miałby zamiast zarządcy reprezentować wspólnotę. Nawet jednak gdyby uznać, że postanowienia umowy nie umocowały wyraźnie zarządcy do reprezentowania wspólnoty, to kompetencja zarządcy do reprezentowania wspólnoty (w tym również i w postępowaniach sądowych) wynika z art. 21 u.w.l. stosowanego na podstawie art. 33 u.w.l. odpowiednio do zarządcy, któremu powierzono zarząd w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l. (por. uzasadnienie postanowienia SN z dnia 14 września 2005 r. III CZP 62/05, Lex nr 171751).

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

A. B. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w K..

**Dowód:** - odpis aktu notarialnego, k. 28

- odpis zawiadomienia, k. 26

- wydruk elektronicznej księgi wieczystej, k. 16

W dniu 16 stycznia 2006 r. została zawarta w formie aktu notarialnego rep. (...) umowa o zarząd nieruchomością wspólną pomiędzy właścicielami lokali w budynku przy ul. (...) w K.. W §(...) tej umowy dokonano podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej w ten sposób, że między innymi z części gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej, która obejmuje trzy miejsca postojowe zlokalizowane na podwórku posesji korzystać będą na zasadzie wyłączności każdorazowi właściciele lokali oznaczonych numerami (...) w ten sposób, że licząc od ściany budynku ze stanowiska nr (...)korzystać będą na zasadzie wyłączności każdorazowi właściciele lokali nr (...), ze stanowiska nr (...)każdorazowi właściciele lokalu nr (...) a ze stanowiska nr (...)każdorazowi właściciele lokalu nr (...).

**Dowód:** - odpis umowy, k. 39

Podczas zebrania w dniu 15 marca 2013 r. została poddana pod głosowanie między innymi uchwała nr (...) o treści „na podstawie art.22 ust. (...) pkt (...) i (...) ustawy o własności lokali ustala się zmianę postanowienia podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej, poczynionego w aktach notarialnych (między innymi w akcie notarialnym z dnia 16-01-2006 rep. (...) paragraf (...)ust.(...) pkt (...)/ obejmujących umowy nabycie poszczególnych lokali – w zakresie dotyczącym wyłączności korzystania przez właścicieli lokali (...) z miejsc postojowych nr (...), (...), i (...) zlokalizowanych w podwórzu posesji – w ten sposób, że, obecnie korzystać z tych miejsc postojowych będą wszyscy współwłaściciele nieruchomości wspólnej. Za uchwałą oddano głosów 51,76%, przeciw oddano głosów 18,18%. Na tym samym zebraniu została podjęta uchwała nr (...) w przedmiocie kontynuowania głosowania nad uchwałą nr (...),(…), (...)/(…)w trybie indywidualnego zbierania głosów co do nieobecnych właścicieli.

W protokole zebrania zostało odnotowane, że bierze w nim udział notariusz A. C., gdyż niezbędne jest zaprotokołowanie uchwał.

Pismem awizowanym w dniu 20 maja 2013 r. u A. B. zarządca M. R. powiadomił, że w formie aktów notarialnych sporządzonych w dniu 30 kwietnia 2013 r. (rep.(…), (...), (...) i (...)) została podjęta uchwała nr (...) większością głosów 64/47% do 23,79%.

**Dowód:** - odpis protokołu, k. 64-65

- odpis powiadomienia, k. 66

Przy ustalaniu stanu faktycznego oparł się sąd na dowodach z dokumentów publicznych – odpisach aktów notarialnych i księgi wieczystej – które stanowiły dowód na okoliczności urzędowo w dokumentach tych stwierdzone.

Dokumentem prywatnym w postaci protokołu zebrania właścicieli lokali oraz zawiadomienia o podjęciu uchwały sąd dał wiarę co do okoliczności treści oświadczeń osoby podpisanej pod tymi dokumentami.

Oddalono wniosek interwenienta ubocznego o przesłuchanie albowiem okoliczności, na które zgodnie z pismem z dnia 23 grudnia 2013 r. dowód miał być przeprowadzony, albo nie mogły być wykazane tym dowodem (kwestia niezgodności z prawem i sprzeczności ze stanem faktycznym umowy o podział do używania, ponieważ są to zagadnienia oceny prawnej, a nie fakty) albo nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszym postępowaniu lub – pomimo pytań przewodniczącego na rozprawie (00:14:56 i następne) – nie zostały sprecyzowane.

**Sąd zważył co następuje:**

Zgodnie z art. 25. ust. 1. i ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm., dalej cytowana jako u.w.l.) 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.

Fakt, że powódka jest właścicielką lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w K. został wykazany przez powódkę dokumentami publicznymi i nie był kwestionowany przez stronę pozwaną i interwenienta. Jako właścicielka tego lokalu powódka jest legitymowana do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały. Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego zaskarżona uchwała została ostatecznie podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów, albowiem wprawdzie podczas zebrania w dniu 15 marca 2013 r. oddana została za nią ponad połowa głosów, jednakże właściciele lokali podjęli uchwałę o kontynuowaniu głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów. Ponieważ zaskarżoną uchwałę ostatecznie podjęto w trybie indywidualnego zbierania głosów bieg terminu do jej zaskarżenia zgodnie z

art. 25 ust. 1a u.w.l. rozpoczyna się od dnia doręczenia powódce zawiadomienia o treści podjętej uchwały. Strona pozwana ani interwenient nie kwestionowali zawartego w pozwie twierdzenia powódki, że powódka zawiadomienie to otrzymała w dniu 31 maja 2013 r. Ponieważ powództwo wytoczone zostało w dniu 12 lipca 2013 r. uznać należy, że powódka dochowała sześciotygodniowego terminu do jego wytoczenia.

Powódka zarzuciła, że zaskarżona uchwała narusza przepisy prawa, interesy powódki oraz umowę zawartą przez właścicieli lokali. Odnosząc się do tych zarzutów należy zauważyć, że - jak to wyjaśniono w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r. III CSK 325/09, LEX Nr 602266 - jeżeli właściciele lokali określili w umowach z dotychczasowym właścicielem sposób korzystania z miejsc postojowych, to taki podział quoad usum części nieruchomości wspólnej może być w każdej chwili zmieniony uchwałą większości właścicieli lokali. Taka uchwała 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. Odnosząc ten pogląd, który sąd rozpoznający niniejszą sprawę podziela, do realiów niniejszej sprawy, należy uznać, że zawarcie w dniu 16 stycznia 2006 r. umowy o podział do korzystania nieruchomości wspólnej nie odebrało właścicielom lokali kompetencji do uregulowania w sposób odmienny kwestii korzystania z nieruchomości wspólnej. Fakt, że umowa o podział do korzystania została zawarta w tym samym akcie notarialnym co umowa określająca sposób zarządu nieruchomością wspólną (art. 18 u.w.l.) w niczym powyższej oceny nie zmienia. Podział do korzystania ze swej natury nie ma charakteru definitywnego i może podlegać zmianom, z tym że zmiana taka ma charakter czynności przekraczającej zwykły zarząd. W przypadku wspólnoty mieszkaniowej kompetencja do dokonywania czynności przekraczających zwykły zarząd została zastrzeżona w art. 22 ust. 2 u.w.l. właścicielom lokali wykonującym tę kompetencję poprzez podejmowanie uchwał. Uregulowanie to wyłącza możliwość zastosowania w odniesieniu do wspólnot mieszkaniowych uregulowań kodeksu cywilnego dotyczących czynności zarządu rzeczą wspólną, w szczególności zaś zawartego w art. 199 k.c. wymogu zgody wszystkich współwłaścicieli na czynność przekraczającą zwykły zarząd. Brak byłoby nadto podstaw do wprowadzenia tego typu kwalifikowanego wymogu w odniesieniu do czynności zarządu polegającej na podziale do korzystania nieruchomości wspólnej skoro wymóg taki nie został przewidziany w odniesieniu do dużo bardziej poważnych rozstrzygnięć w przedmiocie nieruchomości wspólnej, np. jej podziału (art. 22 ust. (...) pkt (...) u.w.l.) czy zgody na nadbudowę lub przebudowę (art. 22 ust. (...) pkt (...) u.w.l.).

Oceny wymaga natomiast kwestia, czy skorzystanie z tej kompetencji poprzez podjęcie zaskarżonej uchwały nie naruszało interesów powódki. W realiach niniejszej sprawy takiego naruszenia sąd się nie dopatrzył. Rzecz jasna przedmiotowa uchwała jest dla powódki niekorzystna, albowiem ograniczeniu ulegają jej uprawnienia do korzystania z nieruchomości wspólnej. Jako interesy właściciela w rozumieniu art. 25 u.w.l. należy rozumieć jednak obiektywnie godne ochrony interesy właściciela oceniane przy uwzględnieniu interesów pozostałych właścicieli lokali i zasad współzycia społecznego. Powódka przyznała natomiast, że poza spornym miejscem postojowym na podwórku jest uprawniona również do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym podziemnym i dwóch miejsc w osobnym garażu na parterze (oświadczenie na rozprawie: czas 00:23:52 i następne) oraz, że w kamienicy są dwa mieszkania, których właściciele nie mają miejsc postojowych. Skoro zatem powódka ma zabezpieczoną możliwość parkowania samochodów, to jej interes w posiadaniu dodatkowo miejsca postojowego na wyłączność na podwórku należy ocenić jako nie zasługujący na ochronę albowiem jest on z założenia niezgodny z zastrzeżonymi w art. 12 ust. 1 u.w.l. uprawnieniami wszystkich właścicieli lokali do współkorzystania z nieruchomości wspólnej. W tym kontekście wyłączone korzystanie przez powódkę z miejsca postojowego na podwórku wymagałoby uzasadnienia szczególnymi okolicznościami przemawiającymi za odstąpieniem od ogólnej zasady z art. 12 ust. 1 u.w.l. a takiego uzasadnienia powódka nie przedstawiła. Nie stanowi go w szczególności powołanie się na znaczenie jakie dla powódki miało mieć rzekomo uprawnienie do tego miejsca przy zawieraniu umowy zakupu lokalu ponieważ treść umowy zakupu bynajmniej na takie istotne znaczenie tego miejsca nie wskazuje, skoro brak w niej oświadczeń stron umowy w przedmiocie uprawnienia do korzystania z miejsca postojowego na podwórku.

Uznać w konsekwencji należy, że właściciele lokali w budynku przy ul. (...) w K. co do zasady byli władni dokonać zmiany sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej ustalonego w umowie z dnia 16 stycznia 2006 r. a w realiach niniejszej sprawy skorzystanie z tej kompetencji nie naruszyło obiektywnie godnych ochrony interesów powódki.

Uwzględnić jednakże należy, że umowa o podział do użytkowania z dnia 16 stycznia 2006 r. została zawarta w formie aktu notarialnego, a zatem do jej zmiany zgodnie z art. 77 § 1 k.c. wymagane jest zachowanie formy jaką strony przewidziały w celu jej zawarcia. Z uregulowania tego wynika zatem, że uchwała w przedmiocie zmiany podziału do użytkowania w realiach niniejszej sprawy wymaga zachowania tej samej formy, w jakiej została dokonana czynność prawna określająca zmieniany sposób korzystania z nieruchomości wspólnej. W realiach niniejszej sprawy, skoro dokonano tego umową w formie aktu notarialnego, to uchwała zmieniająca ten sposób korzystania wymaga sporządzenia w formie aktu notarialnego, a zatem zaprotokołowania jej przez notariusza (art. 104 par. 4 ustawy – Prawo o notariacie). Powódka zarzuciła, że czynność prawna zmieniająca podział do korzystania powinna nastąpić w formie aktu notarialnego (k. 124), a strona pozwana w odpowiedzi na pozew zaprzeczyła aby zaskarżona uchwała ingerowała w podział nieruchomości w sposób zarezerwowany jedynie dla formy aktu notarialnego (k. 115). Zatem uznać należało, że zagadnienie formy w jakiej podjęto zaskarżoną uchwałę było pomiędzy stronami sporne i jako takie wymagało dowodu. Do akt sprawy został jedynie złożony odpis protokołu z zebrania w dniu 15 marca 2013 r. sporządzonego przez M. R. oraz odpis sporządzonego przez M. R. zawiadomienia o podjęciu uchwały. W dokumentach tych znajdują się wzmianki wskazujące na zaprotokołowanie przez notariusza zaskarżonej uchwały oraz głosów oddanych w trybie indywidualnego zbierania. Dokumenty te są jednak dokumentami prywatnymi, a zatem stanowią jedynie dowód na okoliczność zawartych w nich treści oświadczeń M. R. co do przebiegu zebrania i oddawania głosów w trybie indywidualnego zbierania. Nie mogą one jednak stanowić dowodu na okoliczność, że zaskarżona uchwała rzeczywiście została zaprotokołowana przez notariusza. Dowodem takim mógłby być wypis aktu notarialnego, w którym uchwała zostałaby zaprotokołowana. Taki dowód jednak nie został zawnioskowany ani przedłożony. Sąd, mając na względzie, że strona pozwana - na której ciążył zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia prawidłowości podjęcia zaskarżonej uchwały - była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, nie znalazł podstaw aby w tym przedmiocie prowadzić postępowania dowodowe z urzędu. W konsekwencji ocenił, że zgromadzony w sprawie materiał faktyczny nie pozwala na ustalenie, że zaskarżona uchwała została rzeczywiście zaprotokołowana przez notariusza. Wobec niewykazania tej okoliczności przez stronę pozwaną uznać należało, że zaskarżona uchwała narusza ona art. 77 § 1 k.c. gdyż nie została sporządzona w formie wynikającej z tego uregulowania. W konsekwencji tego uchwałę tę należy uznać za sprzeczną z prawem i jako taka podlegała ona uchyleniu.

Mając to na uwadze żądanie główne powództwa uchylenia zaskarżonej uchwały podlegało uwzględnieniu o czym orzeczono w pkt I sentencji na podstawie wyżej powołanych przepisów.

Na zasądzone w pkt II wyroku na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c. od przegrywającej proces strony pozwanej na rzecz wygrywającej powódki koszty postępowaniałożyło się wynagrodzenie pełnomocnika powódki w kwocie 180 zł. opłata od pozwu w kwocie 200 zł. i opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.