

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Kraków dnia 19 września 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Wojciech Żukowski

Protokolant: starszy protokolant Marzena Stępkowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 września 2016 r. w Krakowie

sprawy z powództwa A. W. i G. S.

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

o uchylene uchwały

I. uchyla uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w K.,

II. zasądza od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w K. solidarnie na rzecz powodów A. W. i G. S. kwotę 397 (słownie: trzysta dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 31 grudnia 2015 r. powodowie A. W. i G. S. wnieśli przeciwko stronie pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. o uchylene uchwały nr (...) oraz o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania od strony pozwanej. Na uzasadnienie podali, że są właścicielami lokalu w budynku przy ul. (...) w K.. W dniu 8 grudnia 2015 r. otrzymali informację o przedmiotowej uchwale. Zarzucili, że zaskarżona uchwała w przedmiocie parkowania na terenie wspólnoty poza miejscami wyznaczonymi jako prywatne miejsca parkingowe i ustawienia odpowiednich znaków, narusza regulacje prawne dot. miejsc postojowych i pozbawia powodów prawa do współkorzystania z nieruchomości wspólnej, zaś podjęcie uchwały nastąpiło w wadliwy sposób. Nadto wskazali, że ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej poprzez wydzielenie niektórym ze współwłaścicieli części nieruchomości wspólnej do wyłącznego korzystania stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd, a zatem wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli.

W złożonej w dniu 25 kwietnia 2016 r. odpowiedzi na pozew (k. 44) strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania. Oświadczyła, że w/w uchwała podejmowana była w trybie indywidualnego zbierania głosów i została podjęta z chwilą uzyskania większości bezwzględnej liczonej według większości udziałów. Treść uchwały i przyczyny jej podjęcia były doskonale znane członkom wspólnoty. Zarzuciła, że powodowie w chwili nabywania lokalu zdawali sobie sprawę, że na terenie nieruchomości wspólnej nie ma innych aniżeli udostępniane na zasadzie podziału quad usum miejsc do pozostawienia pojazdów zaś celem ustanowienia strefy zamieszkania było zapewnienie przejezdności dróg dostępowych do budynków, zachowanie estetyki nieruchomości wspólnej i bezpieczeństwa na jej terenie.

W piśmie z dnia 22 czerwca 2016 r. (k. 25) powodowie zaprzeczyli, ażeby w momencie zakupu przez nich mieszkania brak było ogólnodostępnych miejsc parkingowych czy też miejsca do parkowania pojazdów. Powodowie podali, że nie kwestionują, iż wyznaczone 17 miejsc parkingowych przeznaczonych jest do wyłącznego użytku

niektórych członków wspólnoty. Podtrzymali twierdzenia, że zarząd odebrał części współwłaścicieli, którzy nie mają wykupionych miejsc parkingowych, piloty do bramy wjazdowej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na terenie wspólnoty mieszkaniowej od początku zostało wyznaczonych 17 miejsc jako miejsca parkingowe przeznaczone do wyłącznego użytku osób, którzy zapłacili za nie przy zawieraniu umów odrębnej własności lokali. Miejsca te stanowią części nieruchomości przeznaczone do wyłącznego użytku niektórych członków Wspólnoty na zasadzie podziału quoad usum dokonanego w umowach ustanawiających odrębną własność lokali. Na umowę tę składa się, między innymi, zawarte w akcie notarialnym oświadczenie powodów (pkt VIII umowy), że znany im jest fakt, iż na działkach wchodzących w skład nieruchomości wspólnej – znajduje się 17 miejsc postojowych położonych na dachu garaży wielostanowiskowych – jak oświadcza w miejscu im znanych – i wobec tego stający dokonują podziału do korzystania nieruchomości wspólnej w części obejmującej te miejsca postojowe w ten sposób, że strona kupująca i każdorazowy właściciel przedmiotowego lokalu nr (...) – nie będzie miała prawa do korzystania z tychże siedemnastu miejsc postojowych, a korzystać z tych miejsc postojowych będą osoby samodzielnie wskazane przez sprzedającą spółkę. Powyżej opisane postanowienia, wiążąc będą każdorazowych właścicieli przedmiotowego lokalu mieszkalnego nr (...).

Dowód: - akt notarialny, k. 11 – 16

W chwili sprzedaży mieszkań (tj. co najmniej od 2011 r.) na terenie Wspólnoty Mieszkaniowej faktycznie znajdowały się ogólnodostępne miejsca parkingowe poza wyznaczonymi 17 miejscami parkingowymi. Stan taki trwał aż do podjęcia zaskarżonej uchwały i nie stanowił niedogodności dla mieszkańców ani nie powodował zagrożenia dla ich bezpieczeństwa. Podczas sprząwania garaży, samochody osób posiadających wykupione miejsce parkingowe, parkowane są w miejscu objętym zakazem wedle uchwały.

Dowód: - zeznania świadka M. P. (1), k. 167 – 168,

- zeznania świadka M. P. (2), k. 168 – 169,

- zeznania świadka P. S., k. 169,

- zeznania świadka Ł. D., k. 169 – 170.

Uchwała (...) o treści „uchwalono rozwiązanie problemu z parkowaniem na terenie wspólnoty poza miejscami wyznaczonymi jako prywatne miejsca parkingowe poprzez ustawienie odpowiednich znaków tj. D40, D41 oraz D18 i D18(koniec). Porozumienie ze strażą Miejską odnośnie egzekwowania kar za niestosowanie się do oznakowania na terenie wspólnoty” podjęta została w trybie indywidualnego zbierania głosów. Uchwała została podjęta z chwilą uzyskania większości bezwzględnej liczonej według większości udziałów z końcem sierpnia 2015 r. Powodowie głosowali przeciwko uchwale. Informacja o podjęciu uchwały została przekazana powodom z chwilą zawiadomienia ich przez Zarządcę tj. w dniu 8 grudnia 2015 r. Przy głosowaniu właściciele byli informowani, że skutkiem podjęcia uchwały ma być uniemożliwienie wjazdu na teren osiedla osobom, które nie mają 17 miejsc parkingowych i egzekwowanie usunięcia samochodu gdy ktoś zaparkuje poza tymi miejscami.

Dowód: - informacja o treści uchwał, k. 8,

- zeznania świadka M. P. (1), k. 167 – 168,

- zeznania świadka G. M., k. 168 – 169,

- zeznania świadka P. S., k. 169 – 170,

- zeznania świadka Ł. D., k. 169 – 170.

- tabela k. 34 – 37,
- karty głosowania, k. 38 – 159,
- karty głosowania powodów, k. 9 – 10,
- informacja z dnia 8 grudnia 2015 r.

Po uchwaleniu uchwały, parkowanie poza wyznaczonymi w uchwale miejscami powoduje interwencje Straży Miejskiej. W okresie od 1 stycznia 2016 r. do dnia 31 maja 2016 r. wpłynęło do Straży Miejskiej Oddziału II K. czternaście zgłoszeń, dotyczących nieprawidłowego parkowania na terenie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K.. Strażnicy miejscy podjęli łącznie 9 interwencji w wyniku których ujawniono 31 przypadków postoju pojazdów w strefie zamieszkania, w miejscu innym niż wyznaczone. Straż Miejska Miasta K. wzywała kierującego pojazdem, parkowanego przy ul. (...) w K., celem wyjaśnienia okoliczności popełnienia wykroczenia określonego w art. 97 k.w., polegającego na parkowaniu w strefie zamieszkania w miejscu innym niż wyznaczone.

Dowód: - wezwania i informacje, k. 33 – 34;

- informacja Straży Miejskiej, k. 160,
- zeznania świadka M. P. (2), k. 168 – 169.

Przy ustalaniu stanu faktycznego oparł się sąd na dowodzie z odpisów dokumentów prywatnych, które nie były kwestionowane przez strony co do ich zgodności z oryginałami oraz prawdziwości oryginałów i w konsekwencji stanowiły dowód na okoliczność treści oświadczeń woli stwierdzonych w tych dokumentach.

Sąd oparł się również na zeznaniach świadków, albowiem jako osoby zamieszkałe na terenie Wspólnoty Mieszkaniowej posiadają odpowiednią wiedzę na temat okoliczności faktycznych. Sąd dał wiarę zeznaniom świadków, ponieważ były jasne, logiczne i korelowały ze sobą wzajemnie oraz się uzupełniały. Sąd częściowo nie dał wiary zeznaniom świadka G. M. w części co do utrudnień z związku z parkowaniem aut poza wyznaczonym uchwałą miejscem z uwagi na wewnętrzną niespójność tych zeznań. Świadek z jednej strony podał, że samochody zaparkowane na terenie ogólnodostępnym utrudniały przejazd, a z drugiej strony zeznał, że nie był osobiście świadkiem sytuacji, aby ktoś zaparkował auto poza wyznaczonymi miejscami i utrudniał tym samym innym przejazd.

Sąd oddalił wniosek obu stron o przesłuchanie stron, albowiem pełnomocnicy stron oświadczyli, że dowód ten miał zostać przeprowadzony na okoliczności, które wynikają z dowodu z zeznań świadków i dokumentów (czas rozprawy 00:51:30 i 00:51:59). Toteż z uwagi na wyjaśnienie faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, dowód z przesłuchania stron nie był konieczny i wniosek o jego przeprowadzenie podlegał oddaleniu na podstawie art. 299 k.p.c.

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, 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.

Okoliczność, że powodowie są właścicielami lokali w nieruchomości przy ul. (...) w K., nie była kwestionowana przez stronę pozwaną i sąd uznał ją za bezsporną.

Powodowie zachowali nadto termin 6 tygodni do wytoczenia powództwa. Wiedzę o powzięciu zaskarżonych uchwał powodowie powzięli w dniu 8 grudnia 2015 r. po otrzymaniu informacji o ich treści, zaś powództwo zostało wniesione w dniu 31 grudnia 2015 r.

Jako bezzasadny należy ocenić zarzut niezgodności uchwały z art. 199 k.c. Zgodnie z art. 19 u.w.l. jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. W okolicznościach niniejszej sprawy powodowie nie wykazali, ani nie twierdzili, ażeby liczba lokali nie przekraczała siedmiu. Natomiast w myśl art. 22 ust. 2 u.w.l. do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest 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. W konsekwencji zarzut powodów odnośnie naruszenia art. 199 k.c. nie zasługiwał na uwzględnienie, gdyż podjęcie przedmiotowej uchwały nie wymagała zgody wszystkich właścicieli lokali.

Przeprowadzone postępowanie nie potwierdziło zasadności zarzutu wadliwości sposobu podjęcia uchwały mającej polegać na braku poinformowania właścicieli o istotnych założeniach projektowanej uchwały, jej skutkach dla właścicieli oraz udzieleniu przez część właścicieli pełnomocnictwa Zarządowi do głosowania w sposób wadliwy, co miałyby podważać prawidłowość oddanych w ten sposób głosów. Zeznania przesłuchanych świadków wskazują, że byli zaznajomieni z treścią projektowanych uchwał przed oddaniem głosu (czy to na zebraniu czy to w drodze indywidualnego zbierania głosów). Nadto strona pozwana przedłożyła stosowne karty do głosowania poszczególnych właścicieli, a z przedłożonego zestawienia głosów (k. 34-37) wynika, że wyeliminowała z głos oddany przez pełnomocnika właścicieli lokalu nr (...) w budynku nr (...), zaś głosy oddane jedynie przez jednego z kilku współwłaścicieli uwzględniała stosownie do art. 3 ust. 3a u.w.l. przy czym w niniejszej sprawie żadna ze stron nie twierdziła, że uchwałę podejmowano w trybie głosowania, że na każdego właściciela przypada jeden głos, co wyklucza zastosowanie art. 23 ust. 2b u.w.l.

Zarzut niezgodności uchwały z § 18 – 20 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Należy zauważyć, iż powyższe przepisy określają wymogi kontrolowane na etapie projektowania i budowy (§ 1, § 2 ust. 1 w/w aktu prawnego) i nie ma podstaw do weryfikowania ich w niniejszym postępowaniu.

Zasadny natomiast okazał się zarzut niezgodności uchwały z art. 12 ust. 1 u.w.l. W myśl powołanego przepisu prawa, właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Na wstępie zaznaczyć należy, że – wbrew twierdzeniom strony pozwanej – zawarte w umowach wyodrębnienia własności lokali postanowienia umowy o podział do używania nieruchomości wspólnej, ograniczają się jedynie do wyznaczenie 17 części nieruchomości wspólnej przeznaczonych do wyłącznego używania wskazanych w umowie osób. Umowa ta daje zatem wskazanym w niej osobom gwarancję korzystania z przewidzianych w niej miejsc parkingowych z wyłączeniem pozostałych mieszkańców we wspólnocie. Z tej umowy o podział do używania nie wynika jednak, że wyklucza ona zarazem dopuszczalność parkowania samochodów na pozostałych częściach nieruchomości wspólnej. Takiemu rozumieniu umowy stoi na przeszkodzie jej dosłowna treść: „...dokonują **podziału do korzystania nieruchomości wspólnej w części obejmującej te miejsca postojowe** w ten sposób, że strona kupująca i kaźdoczesny właściciel przedmiotowego lokalu nr (...) – **nie będzie miała prawa do korzystania z tychże siedemnastu miejsc postojowych**, a korzystać z tych miejsc postojowych będą osoby samodzielnie wskazane przez sprzedającą spółkę.”. Takie sformułowanie jednoznacznie wskazuje, że przedmiotem podziału do używania miała być wyłącznie część nieruchomości wspólnej obejmując 17 wyznaczonych miejsc parkingowych a nie cała nieruchomość wspólna. Nie ma również w postanowieniu umownym jakiegokolwiek wzmianki o tym, że osoby nie posiadające tych miejsc mają doznawać jakichkolwiek ograniczeń w parkowaniu poza tymi wyznaczonymi siedemnastoma miejscami. Na preferowane przez stronę pozwaną rozumienie tego postanowienia

nie pozwalają również okoliczności zawarcia tej umowy. Z ustalonego stanu faktycznego nie wynika aby poza treścią aktu notarialnego pomiędzy właścicielami lokali zostało zawarte porozumienie przewidujące wykluczenie korzystania z pozostałych części nieruchomości jako miejsc parkingowych, a przeciwko istnieniu takiemu, chociażby konkludentnemu porozumieniu, przemawia ustalona w sprawie okoliczność, że od samego początku na terenie wspólnoty były parkowane samochody poza 17 miejscami wskazanymi w umowie o podział do użytkowania. Wskutek podjęcia zaskarżonej uchwały dochodzi do natomiast do wyłączenia dopuszczalności parkowania poza wyznaczonymi w umowie o podział do użytkowania 17 miejscami, a zatem do istotnego ograniczenia zakresu współkorzystania z nieruchomości wspólnej przez właścicieli lokali. Jak już wyżej była mowa ustawa o własności lokali daje kompetencję zebraniu właścicieli do podjęcia większością głosów uchwały określającej sposób korzystania z nieruchomości wspólnej. Wszelako kompetencja ta nie może być wykonywana w sposób arbitralny, lecz jej wykonywanie winno prowadzić do pogodzenia – w takim stopniu a jakim to jest możliwe – niezgodnych interesów właścicieli nieruchomości. Wykroczenie uchwałą poza te granice należy oceniać w kategoriach naruszenia interesów właściciela lokalu. Taka właśnie sytuacja ma miejsce w niniejszej sprawie. Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że na terenie nieruchomości wspólnej istnieją faktyczne możliwości parkowania większej liczby samochodów aniżeli 17. Możliwość pozostawienia samochodu blisko domu i na terenie ogrodzonym niewątpliwie leży w żywotnym interesie właściciela lokalu w nieruchomości, chociażby nie nabył on przy zakupie miejsca w garażu albo jednego z wyznaczonych 17 miejsc. Taki też sposób wykorzystywania nieruchomości wspólnej miał miejsce od jej powstania, a przeprowadzone postępowanie dowodowe nie wykazało aby wskutek takiego postępowania doszło do zagrożenia bezpieczeństwa czy choćby ograniczenia dogodności korzystania z nieruchomości wspólnej. Parkujące poza wyznaczonymi miejscami samochody nie blokowały przejścia ani przejazdu. Strona pozwana nie wykazała, ażeby powzięta uchwała służyła zapewnieniu przejezdności dróg, zachowaniu bezpieczeństwa czy estetyki nieruchomości wspólnej. Podnoszone w zeznaniach świadków okoliczności, iż parkujące poza 17 wyznaczonymi miejscami samochody nie pozwalają na mijanie się dwóch samochodów jadących z naprzeciwka albo nie pozwalają na grę dzieci w piłkę w ocenie sądu nie przeważają nad interesem właścicieli lokali parkujących samochody poza 17 wyznaczonymi miejscami w zapewnieniu sobie wygodnego i bezpiecznego miejsca do pozostawienia samochodu. Zaskarżona uchwała nie służy również w żaden sposób zabezpieczeniu godnych ochrony interesów osób uprawnionych do korzystania z wyznaczonych 17 miejsc. Nawet w braku tej uchwały osoby te posiadają z mocy umowy podział do użytkowania wyłączność na korzystanie z przysługujących im miejsc. Właściciele lokali co do zasady posiadają kompetencję do określenia uchwałą sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, w tym do wprowadzenia w tym przedmiocie ograniczeń. Jednakże ograniczenia te muszą znajdować silne uzasadnienie, w realiach niniejszej sprawy - równoważące interes właścicieli chcących parkować samochody poza 17 miejscami wyznaczonymi umową. Takiego silnego uzasadnienia dla wprowadzenia ograniczeń wynikających z zaskarżonej uchwały sąd się nie dopatrywał. Zatem ocenić należało, że zaskarżona uchwała istotnie ogranicza prawa powodów do współkorzystania z nieruchomości wspólnej a ponieważ czyni to bez istotnego i ważnego uzasadnienia narusza interesy powodów co uzasadnia jej uchylenie.

Mając to na uwadze powództwo podlegało uwzględnieniu o czym orzeczono w pkt I sentencji na podstawie wyżej powołanych przepisów.

O kosztach postępowania, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika powodów (180 zł.), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł.) i opłata od pozwu (200 zł.) orzeczono w pkt II sentencji na zasadzie art. 98 par. 1 k.p.c. wobec okoliczności, że powodowie w całości wygrali niniejszy proces.