

Sygn. akt: I C 258/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 listopada 2019 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Piotr Suchecki
Protokolant:	Renata Klepek

po rozpoznaniu w dniu 6 listopada 2019 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa W. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w Z.

o uchylenie uchwał

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 377 (trzysta siedemdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Piotr Suchecki

Sygn. akt I C 258/19

UZASADNIENIE

W. M. wniósł o uchylenie dwóch uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w Z. - nr (...) z dnia 1 kwietnia 2019 roku oraz nr (...) z dnia 1 kwietnia 2019 roku. Uzasadniając swoje żądanie wyjaśnił, że zaskarżonymi uchwałami umożliwiono jednemu z członków wspólnoty nieodpłatne korzystanie z powierzchni wspólnych wspólnoty oraz podwyższono wysokość i sposób naliczenia zaliczek na koszty zarządu oraz koszty remontów. Oświadczył, że zaskarżone uchwały naruszają jego interes prawny, a co za tym idzie interes całej wspólnoty, albowiem stanowią wyraz niegospodarności zarządu wspólnoty i prowadzą do ograniczenia uprawnień współwłaścicieli do korzystania z części wspólnych.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w Z. domagała się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia od powoda na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Uzasadniając swoje stanowisko podniosła, iż niewielka i pierwsza od kilku lat podwyżka zaliczek na poczet kosztów funduszu remontowego oraz kosztów zarządu wspólnoty podyktowana była względami obiektywnymi, wynikającymi z ogólnego wzrostu cen i usług, z których korzysta Wspólnota. W zakresie nieodpłatnego udostępnienia pomieszczenia jednemu z mieszkańców wskazała, iż uchwała stanowiła usankcjonowanie istniejącego od wielu lat stanu faktycznego, albowiem w udostępnionym pomieszczeniu znajduje się urządzenie grzewcze obsługujące lokal tego członka wspólnoty.

Stan faktyczny

Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w Z. jest od dnia 1 stycznia 2012 roku zarządzana przez (...) z siedzibą w Z.. Nieruchomość wspólna składa się z działki o nr gruntu (...) o powierzchni 662 m⁽²⁾ oraz budynku, dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą numer (...). W skład nieruchomości wspólnej wchodzi lokale mieszkalne oraz użytkowe, obejmujące także wspólne pomieszczenia strychowe oraz piwniczne. Nie wszystkie pomieszczenia użytkowe zostały wyodrębnione jako pomieszczenia przynależne przez pierwotnego właściciela – Gminę G., co miało wpływ na wysokość udziałów właścicieli nowo wyodrębnianych lokali. Członkowie Wspólnoty, aby zachować równomierność ponoszonych obciążeń przyjęli, że płatność zaliczek na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej będzie uzależniona wyłącznie od metrażu powierzchni użytkowej lokalu (bez uwzględnienia metrażu pomieszczeń przynależnych). Członkowie tej wspólnoty w zdecydowanej większości znają się od wielu lat i nigdy nie było pomiędzy nimi konfliktu co do użytkowania wspólnych części – pomieszczeń użytkowych usytuowanych w piwnicy i na strychu budynku. Pomieszczeń tych jest na tyle dużo, że wszyscy chętni korzystają z nich w miarę swoich potrzeb. Nadto pozostawały też wolne pomieszczenia i Wspólnota borykała się z problemem nieformalnego zajmowania ich przez osoby spoza kręgu mieszkańców, które dewastowały te pomieszczenia i wykorzystywały jako miejsce do libacji. Relacje między członkami Wspólnoty układały się dobrze i nigdy nie utrudniali oni sobie wzajemnie korzystania ze wspólnej nieruchomości. Nigdy też nikt nie był zainteresowany odpłatnym korzystaniem z pomieszczeń użytkowych. Członkowie wspólnoty byli informowani przez zarządcę, iż możliwe jest wprowadzenie odpłatności za korzystanie z poszczególnych pomieszczeń strychowych oraz piwnicznych, jak i z elewacji pod montaż nośników reklamowych, jednakże żaden z członków wspólnoty nie podjął w tym zakresie inicjatywy, co wynikało m.in. z braku chęci do udostępniania osobom obcym powierzchni nieruchomości wspólnej.

/ dowód:

- 1. notarialna umowa właścicieli lokali z dnia 6 listopada 2017r (k. 47-51),***
- 2. zeznania świadka M. R. (k. 72-74),***
- 3. zeznania członka zarządu pozwanej A. K. (k. 80-81).***

Początkowo powód był najemcą lokalu, a od 2017 roku jest członkiem pozwanej wspólnoty, będąc właścicielem lokalu o numerze (...), wraz z przynależnym do niego pomieszczeniem piwnicznym. Poza tym powód od wielu lat użytkuje wyodrębnioną część wspólnego pomieszczenia strychowego o powierzchni około 35-40 m². Powód w sposób wyłączny dysponuje kluczami do tego pomieszczenia, przy czym nikt z członków Wspólnoty nie miał o to do niego pretensji. W podobny sposób T. Ł. – członek pozwanej wspólnoty - od wielu lat korzysta z dwóch pomieszczeń piwnicznych, które formalnie nie stanowią pomieszczeń przynależnych do jego lokalu. Są to pomieszczenia zlokalizowane bezpośrednio pod jego mieszkaniem, które własnymi środkami wyremontował i w jednym z nich znajduje się urządzenie grzewcze (kocioł) obsługujące lokal mieszkalny. T. Ł. jest przy tym właścicielem wyodrębnianego pomieszczenia przynależnego do lokalu mieszkalnego w postaci komórki usytuowanej na podwórku.

Wynik finansowy pozwanej Wspólnoty jest obecnie ujemny. Ujemne saldo na rachunku bieżącym z końcem 2018 roku wynosiło 1.850,00 złotych, w 2017 r. 1050 zł, w 2016 r. ok. 700 zł. Przez ostatnie lata wzrastały koszty utrzymania wspólnoty, co wynikało m.in. ze wzrostu w 2019 r. cen za usługi porządkowe o 700 złotych w skali roku oraz wzrostu cen energii elektrycznej. Nadto w ostatnim czasie pozwana przeprowadzić musiała niezaplanowane prace porządkowe i remontowe, w związku z czym poniosła dodatkowe koszty związane z wywozem gruzu, kontrolą instalacji elektrycznej, wymianą odcinka pionu instalacji wod-kan. Ogólna tendencja cenowa wskazuje na stały, stopniowy wzrost wartości usług związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Z końcem 2018 roku środki zgromadzone na funduszu remontowym pozwanej wynosiły 56.912,02 złotych, przy czym pozwana zachowuje dodatnie saldo tegoż funduszu co najmniej od 2016 roku. Do 2019 roku wspólnota nie podwyższała zaliczek uiszczanych przez jej członków

w poczet ogólnych kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które kilka lat temu ustalone zostały na poziomie 1,52 za m² powierzchni mieszkalnej.

/ dowód:

1. sprawozdania finansowe Wspólnoty za lata 2016-2018 (k. 34-36), uchwały o pokryciu niedoboru w zakresie kosztów zarządu za lata 2016-2018 (k. 37-39), uchwała o przyjęciu planu gospodarczego na rok 2018 (k. 40-41), aneks do umowy o świadczenie usług za utrzymanie porządku (k. 42), uchwała z dnia 25 marca 2018r o upoważnieniu zarządcy do przekazywania informacji w ramach (...) (k. 43), protokół z dnia 28 marca 2019r z zebrania w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2018 (k. 44-45),

2. rzut obejmujący powierzchnię użytkową poddasza (k. 46),

3. pisma zarządcy, pisma powoda i wydruk korespondencji mailowej (k. 52-64).

Uchwała nr (...) z dnia 1 kwietnia 2019 roku w przedmiocie wyrażenia zgody na nieodpłatne użytkowanie dwóch pomieszczeń piwnicznych przez T. Ł. została skutecznie podjęta podczas zebrania w dniu 1 kwietnia 2019 roku. Za podjęciem uchwały głosowali członkowie reprezentujący 64,2% wszystkich udziałów. Przeciwno podjęciu uchwały głosował jedynie powód. Głosowanie nad uchwałą zostało podjęte na skutek umotywowanego wniosku faktycznego dysponenta tych pomieszczeń.

Uchwała nr (...) z dnia 1 kwietnia 2019 roku w przedmiocie przyjęcia planu gospodarczego na 2019 rok oraz ustalenia wysokości zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną została skutecznie podjęta podczas zebrania w dniu 1 kwietnia 2019 roku. Za podjęciem uchwały głosowali członkowie reprezentujący 72,4% wszystkich udziałów. Przeciwno podjęciu uchwały głosował jedynie powód. Intencją uchwały było zapewnienie poprawnej gospodarki finansowej wspólnoty, która uległa pogorszeniu w wyniku niespodziewanych, wpadkowych wydatków oraz wzrostu cen usług związanych z zarządem nieruchomością wspólną. Motywem podwyższenia zaliczek członków wspólnoty była chęć ochrony m.in. funduszu remontowego, z którego pokrywane były bieżące starty finansowe wspólnoty w przypadku przekroczenia ustalonego uprzednio funduszu w poczet kosztów bieżących. Zgodnie z treścią tej uchwały ustalono, iż wysokość zaliczki na pokrycie kosztów zarządu będzie wynosić 1,70 zł za m² (z czego o, 70 zł wyodrębnione zostało w poczet wynagrodzenia za zarządzanie), natomiast zaliczka na fundusz remontowy wynosić będzie 2,00 zł za m². Poprzednio obowiązująca zaliczka w poczet kosztów zarządu wynosiła 1,52 zł za m², a więc uchwała ustaliła rzeczywistą podwyżkę zaliczki o 0,18 zł za m².

dowód:

4. uchwała nr (...) (k. 13),

5. uchwała nr (...) (k. 14-15),

6. zeznania świadka M. R. (k. 72-74),

7. zeznania powoda W. M. (k. 74-75),

8. zeznania członka zarządu pozwanej A. K. (k. 80-81).

Ustaień w zakresie stanu faktycznego przyjętego za podstawę do przeprowadzenia rozważań sąd dokonał w oparciu o wszechstronną analizę całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego - w zakresie niemal w pełni odpowiadającym inicjatywie dowodowej stron, kierując się przy tym dyrektywami określonymi w art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 229 i 230 k.p.c. Przedstawione dokumenty nie były kwestionowane co do autentyczności, a wobec wewnętrznej spójności i logicznej korelacji z zeznaniami świadka i stron mogły stanowić podstawę dokonywania

ustaleń w oparciu o ich treść. Zeznania świadka oraz stron były zasadniczo zgodne co do faktów, a różniły się jedynie w warstwie ocennej, dlatego pozwalały na racjonalne ustalenia w zakresie wszelkich okoliczności faktycznych, pozwalających na ocenę postanowień kwestionowanych uchwał w każdym ze wskazanych przez powoda aspektów. Sąd oddalił wniosek powoda o przesłuchanie świadka K. S., albowiem uznał ten dowód za spóźniony – złożony w toku przesłuchiwania stron, a nadto nieprzydatny, skoro sam powód oświadczył, że nie wie jaką wiedzę posiada świadek w zakresie dotyczącym zaskarżonych uchwał.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 737 z późn. zm.) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności prawem lub z umową właścicieli albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Powód, jako posiadający legitymację czynną członek wspólnoty, w ustawowym terminie zaskarżył uchwały nr (...) z dnia 1 kwietnia 2019 roku oraz nr (...) z dnia 1 kwietnia 2019 roku podnosząc, iż naruszają one zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszają jego interesy.

Nie sposób kwestionować legalności podjętych uchwał, zarówno w sferze materialnej, jak i w odniesieniu do procedury jej podejmowania. Uchwała podjęta została w trybie przewidzianym w art. 23 ust. 1 powołanej na wstępie ustawy, a powód miał możliwość wzięcia udziału w dyskusji i oddania głosu. Treść uchwał nie narusza przy tym żadnego z powszechnie obowiązujących przepisów prawa. W szczególności nie można mówić – wbrew sugestiom powoda - o naruszeniu art. 206 k.c. poprzez uchwałę nr (...). Przepis ten, uprawniający członków wspólnoty mieszkaniowej do współposiadania części wspólnych nieruchomości, nie ma charakteru normy bezwzględnie obowiązującej. Ustawodawca zaoferował w art. 206 k.c. ustawowy model współposiadania i korzystania z nieruchomości wspólnej. Dopuszcza przy tym możliwość odmiennego uregulowania tej problematyki w drodze woli członków wspólnoty, wyrażanej w formie uchwały. Takie uregulowanie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej jest zresztą najbardziej pożądane. Usuwa bowiem, w możliwie łagodny i wyważający interesy członków wspólnoty, źródła ewentualnych konfliktów. Od strony podmiotowej patrząc, właściwą uchwałę podejmują członkowie wspólnoty. Taka uchwała, stanowiąca oświadczenie woli wspólnoty stanowi wiążącą regulację sposobu korzystania z rzeczy wspólnej (przy jej współposiadaniu). Brak odpowiedniej uchwały podjętej we właściwym trybie oznaczałoby konieczność stosowania zwykłych reguł ustawowych. Treść uchwały regulującej zasady korzystania z części wspólnych nieruchomości zależy od inwencji wspólnoty. Możliwych rozwiązań jest wiele i w konkretnych okolicznościach wszystko zależy od rodzaju i przeznaczenia poszczególnych części nieruchomości wspólnej oraz życzeń samych współwłaścicieli. W wyniku przyznania jednemu z członków wspólnoty określonej części nieruchomości do wyłącznego korzystania uzyskuje on posiadanie zależne tej części nieruchomości, przy czym pozostali członkowie wspólnoty nie tracą przymiotu współposiadaczy samoistnych. Na mocy zaskarżonej uchwały w żadnym wypadku T. Ł. nie stał się użytkownikiem rzeczy w rozumieniu art. 252 k.c. Nie przysługuje mu też żadne prawo rzeczowe do wydzielonej części nieruchomości. Rozwierając obawy powoda należy wyjaśnić, że przyznanie T. Ł. prawa do korzystania z dwóch pomieszczeń piwnicznych w żadnym razie nie oznacza zniesienia współwłasności nieruchomości. Nadal bowiem wszyscy członkowie wspólnoty pozostają w stosunku współwłasności wobec tych pomieszczeń, a T. Ł. nie ma prawa ich zbyć, obciążyć, czy wynająć. Co więcej, wspólnota w każdym czasie może podjąć uchwałę o cofnięciu zgody na nieodpłatne korzystanie z tych pomieszczeń. Z tych względów sytuacja T. Ł. istotnie różni się od sytuacji powoda, który mocno podkreślał, że wiele wysiłku kosztowało go uzyskanie prawa do pomieszczenia piwnicznego jako przynależności do lokalu mieszkalnego. Powód czuł się pokrzywdzony tym, że T. Ł. uzyskał takie pomieszczenia bez podejmowania tego rodzaju starań. Różnica polega jednak na tym, że powód jest właścicielem pomieszczenia piwnicznego i nikt nie może w jego prawo ingerować, ani tego prawa go pozbawić. Natomiast T. Ł. jest uzależniony od woli wspólnoty i musi liczyć się z tym, że w każdym czasie może zostać zmuszony do opuszczenia tych pomieszczeń, ponoszenia płatności za korzystanie nich, itp.

Powód nie wykazał, aby zaskarżone uchwały godziły w zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, bądź naruszały jego interes wynikający z członkostwa we wspólnocie. Powód nie neguje samego wzrostu kosztów

zarządu nieruchomością wspólną, których racjonalność została w toku procesu wykazana przez stronę pozwaną. Powód wywodzi jednak, że podwyższenia zaliczki na poczet tych kosztów można by uniknąć, przy prawidłowym zarządzaniu nieruchomością. A jako przykład niegospodarności traktuje oddanie T. Ł. pomieszczeń piwnicznych do nieodpłatnego korzystania. Z ustalonych okoliczności wynika, że pozwaną Wspólnotę tworzą w większości wieloletni sąsiedzi, darzący się sympatią i zaufaniem, ceniący sobie spokój i dobrosąsiedzkie relacje. Nigdy nie było między nimi konfliktu na tle korzystania z pomieszczeń piwnicznych czy strychowych. Przykładem jest tu sam powód, który w sposób wyłączny korzysta z takiego pomieszczenia na strychu. Wprawdzie powód twierdzi, że nikomu nie zabrania korzystania z tego pomieszczenia, ale faktem jest, że od lat tylko on posiada do niego klucze i tylko on je użytkuje. Podkreślić należy, że nikt z członków wspólnoty nie ma o to pretensji. Na podobnej zasadzie pozostali członkowie wspólnoty korzystają z innych wolnych, wspólnych pomieszczeń. We wspólnocie brak jest woli, aby korzystanie to miało charakter odpłatny, a propozycja w tym zakresie spotkała się z deklaracjami opuszczenia tych pomieszczeń, gdyby wprowadzono odpłatność. Wspólnota w przeszłości borykała się z problemem dzikich zasiedleń nieużywanych pomieszczeń i w powszechnym przekonaniu jej członków lepszym rozwiązaniem jest, gdy pomieszczenia użytkują i dbają o nie lokatorzy, niż gdy stoją puste i stanowią pokusę dla osób z zewnątrz, które korzystając z nich stwarzają zagrożenie dla spokojnego funkcjonowania wspólnoty. Twierdzenia powoda o tym, że poszczególne pomieszczenia w budynku można by wynajmując podmiotom zewnętrznym ocenić należy jako gołosłowne. Postulaty powoda, jakkolwiek dotyczą w równym stopniu interesów wszystkich członków Wspólnoty, to jednak nie znalazły wśród nich uznania. W tych okolicznościach powód przyjął, że jako jedyny świadomy członek wspólnoty będzie domagał się wyjaśnienia swoich wątpliwości na drodze sądowej. Powód może oczywiście mieć odmienny od ogółu pogląd w kwestii wynajmowania pomieszczeń wspólnych, ale nie powinien utożsamiać braku akceptacji swojego stanowiska i porażki w legalnym głosowaniu z naruszeniem swoich interesów jako członka wspólnoty. Żądanie uchylenia uchwał z powodu przegranego głosowania i zastrzeżeń wobec podmiotów zarządzających wspólnotą, ocenić należy wyłącznie jako kwestionowanie ustawowej zasady majorystacji, tj. konieczności podporządkowania się woli większości przez pozostałych, przegłosowanych właścicieli. Prawo właścicieli lokali do zaskarżania uchwał nie oznacza bowiem, że mają oni możliwość wymuszania na drodze sądowej, by wspólnota nie podejmowała określonej uchwały, nawet jeśli pozostają w przekonaniu, że są jedynymi, którzy interesują się losem wspólnoty. Nic nie blokuje powoda, aby przekonał do swoich racji odpowiednią liczbę właścicieli lokali i zgodnie z art. 31 b powołanej na wstępie ustawy doprowadził do zwołania zebrania i przyjęcia uchwały zgodnej z wolą większości. W obecnym stanie prawnym powód musi jednak podporządkować się woli wyrażanej przez większość wspólnoty oraz pogodzić się z tym, że nie każda uchwała, która godzi w jego przekonania, czy potrzeby kwalifikuje się do uznania za godzącą w interes wspólnoty, czy jego interes, ale w rozumieniu interesu członka wspólnoty.

O kosztach postępowania pomiędzy stronami sąd rozstrzygnął zgodnie z zasadami dotyczącymi obowiązku zwrotu kosztów niezbędnych do celowego prowadzenia procesu oraz odpowiedzialności za jego wynik, opierając się przy tym na treści art. 108 § 1 k.p.c. w związku z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i w związku z §8 ust. 1 pkt 1 w zw. z §20 i § 15 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.jedn. Dz.U. nr 2016 poz. 265). Na kwotę zasądzoną na rzecz pozwanej tytułem zwrotu poniesionych przez nią kosztów procesu złożyły się: opłata skarbową od złożonego dokumentu pełnomocnictwa (17zł) i wynagrodzenie radcy prawnego w stawce minimalnej za prowadzenie sprawy przed sądem pierwszej instancji (360 zł).

Gliwice, 28 listopada 2019 r.

SSO Piotr Suchecki