

Sygn. akt **IC 1001/13**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Mariusz Tchórzewski

Protokolant: Katarzyna Radek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 marca 2014 r. w Lublinie

sprawy z powództwa D. Ż., A. K., P. Ż., M. Ż.

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

o uchylenie uchwały

I. uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w L. z dnia 19.08.2013 r. w sprawie korekty planu gospodarczego na 2013 r.;

II. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w L. na rzecz powodów D. Ż., A. K., P. Ż., M. Ż. kwoty po 99,25 (dziewięćdziesiąt dziewięć 25/100) zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

IC 1001/13 UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 2.10.2013 r. D. Ż., A. K., P. Ż., M. Ż. pozwali Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w L. o uchylenie uchwały z dnia 19.08.2013 r. w sprawie korekty planu gospodarczego na 2013 r., uzasadniając roszczenie:

sprzecznnością uchwały z zasadami zarządzania nieruchomością wspólną, wskutek:

- jej niejasności i niesprecyzowania
- określenia wyłącznie sposobu finansowania nowego przedsięwzięcia budowlanego, a nie remontu budynku, z funduszu remontowego wspólnoty, bez sprecyzowania kosztów nowej inwestycji

naruszenie interesów gospodarczych skarżących.

Pozwana, reprezentowana przez zarządcę, któremu powierzono zarząd w trybie art. 18 u.w.l., wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy ustalił bezsporny między stronami stan faktyczny.

Powodowie są współwłaścicielami nieruchomości lokalowej – lokalu użytkowego o przeznaczeniu na działalność handlową i członkami „dużej” wspólnoty mieszkaniowej w budynku nr (...) przy ul. (...) w L.. Ich lokal był zaprojektowany i wykonany, jako lokal wyłącznie użytkowy (sklep), z oddzielnym, specjalnym wejściem, z przeznaczeniem na działalność handlową, w formie wysuniętej części budowli, przyległej bezpośrednio do placu manewrowo-parkingowego wykonanego na nieruchomości wspólnej, pozostałe nieruchomości lokalowe mają przeznaczenie mieszkalne. Ze względu na przeznaczenie lokalu powodowie opłacają wyższe, niż inni członkowie wspólnoty, zaliczki na koszty związane z zarządaniem nieruchomością wspólną. Powodowie wynajmują

lokal przedsiębiorcy prowadzącemu sklep „(...)”. Miejsce, skala i rodzaj prowadzenia tej działalności, w połączeniu z określoną konfiguracją przestrzenną posadowienia budynku (bez sąsiedztwa jakichkolwiek publicznych parkingów i miejsc postojowych o charakterze ogólnodostępnym) sprawiają, że zarówno dostawa towarów do lokalu sklepowego w nieruchomości powodów wymaga stałego i swobodnego dojazdu do wejścia do lokalu, jak też taki swobodny dostęp jest kategorię, koniecznym warunkiem dla pozyskiwania klientów dyskontu odzieżowego – oferta tak dużego sklepu jest bowiem adresowana do ogółu mieszkańców miasta/dzielnicy, a nie bezpośrednich sąsiadów lokalu. Budynek nr (...) jest usytuowany wzdłuż ul. (...), ale oddzielony od niej skarpą z terenami zielonymi i dojazd do budynku jest realizowany wyłącznie z bocznej drogi osiedlowej o nawierzchni asfaltowej, od której poprowadzono wewnętrzną drogę dojazdową wspólnoty (o szer. ok. 4,1 m), na działce oznaczonej numerem geodezyjnym (...). Lokal powodów i wejście do niego usytuowane są na końcu tego wewnętrznego przejazdu, przechodzącego w plac parkingowy przy budynku. Z przejazdu tego korzystają także mieszkańcy sąsiednich budynków, członkowie wspólnot mieszkaniowych w budynkach nr (...), co stało się zarzewiem konfliktu z członkami wspólnoty budynku (...) i wyłączną przyczyną podjęcia zakwestionowanej uchwały (fakt przyznany przez przedstawiciela pozwanej L. J. k.36). Nieruchomość wspólnoty budynku (...) nie jest bowiem ogrodzona od terenów miejskich i wspólnot sąsiednich, przejazd wzdłuż budynku (od uliczki osiedlowej), w północnej części działki (...) został usytuowany na terenie przeznaczonym w planie zagospodarowania przestrzennego na ogólnodostępną komunikację pieszą, z dopuszczalną realizacją ścieżek rowerowych, z zakazem jakiegokolwiek ograniczania korzystania z ciągu komunikacyjnego.

Na wniosek części członków wspólnoty budynku nr (...) (mieszkańców), nie godzących się na przejeżdżanie po nieruchomości wspólnej przez członków innych wspólnot mieszkaniowych, nie zgłaszających jednocześnie jakichkolwiek pretensji i roszczeń w związku z określonym funkcjonowaniem dyskontu odzieżowego w ich budynku, zarządca wspólnoty, na nieformalnym zebraniu w dniu 19.08.2013 r. (zwołanym na parking przed budynkiem w innym celu), w drodze indywidualnego zbierania głosów poddał pod głosowanie obecnym członkom wspólnoty uchwałę w sprawie „korekty planu gospodarczego” o treści: „uchwała się przyjąć do realizacji następujące zadania remontowe: wykonanie i montaż bramy wjazdowej na nieruchomość łącznie z automatyką”. Za uchwałę zagłosowało 52,15% udziałów (obecni na spotkaniu z zarządcą), pozostali członkowie wspólnoty zostali pisemnie powiadomieni przez zarządcę o jej podjęciu, D. Ż. odebrała stosowne pismo w dniu 12.09.2013 r. Dopiero w trakcie kolejnych rozmów z zarządcą nieruchomości wspólnej D. Ż. powzięła wiedzę, że planowane jest przez niego usytuowanie przedmiotowej bramy w miejscu uniemożliwiającym w ogóle wjazd na nieruchomość wspólnoty, bezpośrednio przy zjeździe z uliczki osiedlowej, zarządca planuje wyposażenie wyłącznie członków wspólnoty w piloty umożliwiające automatyczne otwieranie bramy, natomiast istotnie – poza zamierzeniem inicjatorów uchwały (mieszkańców) – całkowicie uniemożliwi to dojazd klientów do lokalu sklepowego w lokalu powodów i parkingu przy nim zlokalizowanego oraz znacząco utrudni dostawy towarów.

W dniu 14.11.2013 r. zarządca wspólnoty zgłosił w Urzędzie Miasta L. zamiar wykonania robót związanych z „montażem bramy jednoskrzydłowej z automatyką na drodze dojazdowej do budynku”. Postanowieniem z dnia 3.12.2013 r. w sprawie (...) zobowiązał inwestora do uzupełnienia zgłoszenia, w tym poprzez usunięcie niezgodności zgłoszenia z załączoną dokumentacją (w świetle której inwestycja miała objąć również teren skarpy i urządzonego terenu zieleni) oraz przedstawienie opisu projektowanej automatyki bramy. Decyzją nr (...) z dnia 14.01.2014 r. Prezydent Miasta L. zgłosił sprzeciw wobec planowanej inwestycji wspólnoty, z uwagi na niewłaściwe, dokonane dodatkowo po upływie zakreślonego terminu wykonanie zobowiązania z dnia 3.12.2013 r. (do chwili obecnej nie skonkretyzowano projektu bramy i jej „automatyki” poza ogólnym wskazaniem zasilania akumulatorowego, bez sprecyzowania lokalizacji akumulatora).

Opisany stan faktyczny był bezsporny między stronami, reprezentująca wszystkich powodów D. Ż. oraz reprezentujący zarządcę wspólnoty (...) Sp. z o.o. w L. L. J. (2) zgodnie przyznawali powyższe, podawane wzajemnie okoliczności (k.36), znajdujące dodatkowe potwierdzenie w dowodach z dokumentów urzędowych i prywatnych (w tym złożonych w formie kopii i odpisów, których prawdziwości nikt nie kwestionował): odpisie KW nr (...) (k.10), postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku (k.13), umowy najmu (k.15), uchwały (k.17 i 51), odpisu KRS-u (k.32), aktu notarialnego

(k.38), decyzji (...) (k.41), formularza uzupełnienia (k.42-44), map sytuacyjnych (k.46, 47, 53), postanowienia (k.48), zgłoszenia (k. 49-52), szkicu bramy (k.54), zdjęć lokalu powodów (k.56-57).

W konsekwencji, żaden z dowodów nie został uznany za niewiarygodny.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo podlega uwzględnieniu.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 i 1a u.w.l. właściciel lokalu może zaskarżyć do sądu uchwałę wspólnoty z powodu:

1. niezgodności z przepisami prawa
2. niezgodności z umową właścicieli lokali
3. naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną
4. naruszenia jego interesów w inny sposób.

Wskazane „zaskarżenie” może być realizowane m.in. w drodze wniesienia pozwu o uchylenie uchwały, a pozwaną zawsze jest wspólnota mieszkaniowa, reprezentowana w procesie przez zarząd lub zarządcę, któremu powierzono zarząd w trybie art. 18 u.w.l. (por. post. SN z 27.02.2001 r. V CZ 4/01 OSNC 2001/7-8/124 oraz E.Bończak-Kucharczyk „Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz” Lex 2012, tezy do art. 23 i 25). Zaskarżenie uchwały będzie skuteczne, jeżeli zostanie spełniona którakolwiek z wymienionych przesłanek (por. wyrok SA w Poznaniu z 24.02.2011 r. I ACa 88/11; wyrok SA w Krakowie z 23.11.2012 r. I ACa 1069/12). Nie budzi wątpliwości w doktrynie i judykaturze, że zgodnie z art. 23 ust. 1 u.w.l. ogół właścicieli lokali podejmuje uchwały w sprawach przekraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną albo na zebraniu, albo w drodze indywidualnego zbierania głosów pod uchwałą przez zarząd, albo na oba sposoby, wszystkie sposoby głosowania są równorzędne zaś właściciele nie są związani projektem uchwał przedstawionym im przez zarząd, mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub je zmieniać (wyrok SA w Poznaniu z 7.02.2013 r. I ACa 1203/12; wyrok SN z 11.01.2007 r. II CSK 370/06; E.Bończak-Kucharczyk op.cit). Poza sporem jest to, że uchwała zaskarżona przez powodów mogła zostać uchwalona w trybie przyjętym przez członków wspólnoty, że podpisy właścicieli lokali zbierał uprawniony zarządca i że została skutecznie podjęta w momencie podpisania się pod projektem właścicieli lokali dysponujących łącznie ponad 50% udziałów we współwłasności, a głosujący nie zmienili projektu przygotowanego przez zarządcę. W takiej sytuacji zbędnym było już kontynuowanie zbierania podpisów, natomiast obowiązkiem zarządcy było poinformowanie wszystkich członków wspólnoty o podjęciu uchwały i w stosunku do powodów taki obowiązek został wypełniony, w terminie do 6 tygodni złożyli oni pozew do Sądu.

Rozstrzygając w przedmiocie zarzutów zgłoszonych w pozwie przeciwko przedmiotowej uchwale, Sąd zważył, co następuje.

Nie mogły odnieść zamierzonego skutku zarzuty powodów w części, w jakiej odwoływali się oni do sprzeczności uchwały z zasadami prawidłowego zarządu w postaci „odcięcia mieszkańców wspólnot mieszkaniowych Wyżynna 20 B oraz Wyżynna 20 C od ich miejsc parkingowych, które znajdują się od północnej strony budynku i nie mają innej drogi dojazdowej” oraz jej „szkodliwości z punktu widzenia mieszkańców bezpośredniego sąsiedztwa” (k.5), gdyż zarzuty te, odnoszące się do sytuacji osób trzecich, trudno łączyć z zarządem nieruchomością wspólną członków wspólnoty. Ten element stanu faktycznego wykreowanego przez zaskarżoną uchwałę stanowi podstawę sprzeciwu władz miasta w postępowaniu administracyjnym, związanym z niewyrażeniem zgody na planowaną inwestycję budowlaną i de facto pozostaje poza zakresem rozważań w niniejszej sprawie.

Mimo powyższego zastrzeżenia, Sąd uznał za zasadne pozostałe zarzuty powodów, a każdy z nich samodzielnie skutkować już musiał uchyleniem zaskarżonej uchwały.

Jak wskazano wcześniej, każdy z trybów głosowania nad uchwałami wspólnoty jest równorzędny, lecz podejmowanie uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów pod projektem uchwały wymaga szczególnej staranności ze strony projektodawcy. W doktrynie i judykaturze wskazuje się bowiem, że o ile obowiązujące przepisy nie wymagają żadnej formy szczególnej dla samej uchwały (ma ona tylko znaczenie dowodowe) i jej istotne elementy mogą być wyrażone przez głosujących nawet ustnie, to przy zastosowanym w dniu 19.08.2013 r. trybie głosowania, koniecznym jest jednoznaczne stwierdzenie pełnej treści uchwały i jej przedmiotu, właściciele lokali głosujący w drodze indywidualnego zbierania głosów pod projektem uchwały, przed podjęciem decyzji muszą znać przedmiotowo istotne postanowienia projektu uchwały w sposób nie budzący wątpliwości, że ewentualna nieświadomość nie pływa na sposób głosowania i treść samej uchwały (E.Bończak-Kucharczyk op.cit, por. wyrok SA w Warszawie z 11.09.2008 r. VI ACa 187/08 Apel.W-wa 2009/2/19).

W sprawie nie budzi wątpliwości, że uchwała pozwanej wspólnoty z 19.08.2013 r. w ogóle nie zawierała takich przedmiotowo istotnych postanowień, ani co do zakresu obciążenia właścicieli poszczególnych lokali kosztami planowanej inwestycji (de facto zezwalała zarządcy na swobodne i nieograniczone – w aspekcie kosztu inwestycji – działania, podejmowane bez żadnej dalszej kontroli członków wspólnoty, na ich koszt i ryzyko finansowe), jak też w żaden sposób nie precyzowała miejsca realizacji planowanej inwestycji oraz sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej przez członków, po jej zakończeniu (to sam zarządca w późniejszym okresie informował powodów o zamiarze wyposażenia członków wspólnoty w piloty do bramy, to zarządca – w świetle treści uchwały – samodzielnie decydować miał o umiejscowieniu tej przeszkody drogowej i jej faktycznym działaniu, a tym samym – kosztach eksploatacji (np. kosztach cyklicznego zakupu akumulatorów zasilających napęd i automatykę). Zwrócić także należy uwagę na zarzut powodów, że planowana inwestycja budowlana, która w żaden sposób nie odnosiła się do prac naprawczych (odtworzeniowych) dotychczasowej substancji budynkowej wspólnoty, nie może być ujmowana, jako „remont” i w konsekwencji bezprawna jest a limine możliwość pokrywania jej kosztów (co najistotniejsze w sprawie – o nieznanym podejmującym uchwałę wysokości łącznej) ze środków wspólnoty zgromadzonych w ramach tzw. funduszu remontowego. Ustawa o własności lokali wspomina o wydatkach na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej przy ogólnym, przykładowym wyliczeniu kosztów składających się na koszty zarządu nieruchomością wspólną (art. 14 ust. 1 u.w.l.), nie budzi jednak wątpliwości, że właściciele lokali mogą utworzyć w tym celu tzw. „fundusz remontowy” – w drodze odrębnej uchwały wspólnoty i określić w drodze uchwały zasady dysponowania nim przez zarząd. Każdy właściciel nieruchomości lokalowej obowiązany jest uczestniczyć w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (art. 13 ust. 1 u.w.l.), ale przyjęcie przez właścicieli określonego zadania inwestycyjnego wymaga przesądzenia przez nich określonych, konkretnych zasad zebrania środków na ten cel, lub możliwości dokonywania ewentualnych wypłat z tego funduszu i reguł dysponowania tymi środkami funduszwymi, na ten cel (por. uzasad. wyroku SN z 22.04.2010 r. V CSK 367/09 OSNC 2010/11/153). O ile, bowiem z mocy przywołanego przepisu współwłaściciele są zobowiązani korzystać z nieruchomości wspólnej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli i współdziałać w ochronie wspólnego dobra, to ich obowiązki finansowe względem ogółu są ściśle zharmonizowane z charakterem i kompetencjami wspólnoty mieszkaniowej, czyli z prawidłowym zarządzaniem współwłasnością. W konsekwencji, wspólnota ma kompetencje wyłącznie do dysponowania i zarządzania pieniędzmi przekazanymi jej przez współwłaścicieli poprzez przeznaczanie ich tylko na ściśle wskazane cele związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (por. E.Bończak-Kucharczyk op.cit; wyrok SA w Warszawie z 16.04.2013 r. VI ACa 1388/12). Dla realizacji tej zasady, reguły korzystania przez organ wspólnoty (lub zarządcę) ze środków finansowych współwłaścicieli muszą być jednoznacznie uchwalone przez współwłaścicieli, w tym poprzez jednoznaczne zakreślenie granic umocowania wspólnoty do przeznaczania określonych środków finansowych przekazanych przez współwłaścicieli na dane zamierzenia budowlane, czy inwestycyjne. Ukształtowane przepisem art. 12 ust. 2 u.w.l. obciążenia właścicieli lokali użytkowych przedmiotowymi kosztami mogą ulec zmianie (zwiększeniu) z woli właścicieli lokali i taki stan istnieje w przedmiotowej wspólnotcie. Wspólnota nigdy nie może jednak zwiększać obciążeń fiskalnych właścicieli lokali nadmiernie, a przy określonej treści zaskarżonej uchwały niemożliwa jest jakkolwiek kontrola tego stanu, także w odniesieniu do niegłosujących powodów, ponoszących zwiększone obciążenia na rzecz wspólnoty, w odniesieniu do członków głosujących za uchwałą. Jak wskazano uprzednio, zaskarżona uchwała w ogóle nie zawierała stosownego unormowania, w żaden

sposób nie zakreślając choćby górnej, hipotetycznej granicy ciężaru fiskalnego obciążającego wszystkich właścicieli lokali, przy podjęciu uchwały przez współwłaścicieli o niewielkiej większości udziałów, a swobodę w tym zakresie, bez żadnych ograniczeń, pozostawiono podmiotowi trzeciemu – osobie prawnej (spółce prawa handlowego) sprawującej zarząd.

Nie sposób także nie zauważyć, za stroną powodową, że zaskarżona uchwała narusza interesy powodów w stopniu wskazanym w art. 25 ust. 1 u.w.l. Zgodnie z art. 12 ust. 1 u.w.l. każdy współwłaściciel zostaje ograniczony w prawach do korzystania ze współwłasności w ten sposób, że nie może z niej korzystać wyłącznie dla własnych potrzeb, a jedynie współkorzystać i to tylko zgodnie z jej przeznaczeniem. Oznacza to zarazem, że prawo poszczególnych współwłaścicieli do współkorzystania z nieruchomości wspólnej nie powinno być nadmiernie ograniczane, przez nieuprawnioną ingerencję wspólnoty, jako całości, w stopniu większym, niż to konieczne dla współkorzystania ze współwłasności nawet wtedy, gdy stopień zainteresowania takim współkorzystaniem (i ewentualnej uciążliwości z tym związanej) jest różny (E.Bończak-Kucharczyk op.cit; wyrok SA w Warszawie z 3.11.2010 r. VI ACa 264/10). Z tych względów, o naruszeniu przez uchwałę wspólnoty interesów właściciela konkretnego lokalu musimy zawsze mówić, gdy uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia niekorzystna dla skarżącego. Uchwała może być uznana za krzywdzącą nawet wtedy, gdy cel pokrzywdzenia członka nie leżał u podstaw jej podjęcia, ale treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło, lub może doprowadzić do pokrzywdzenia konkretnego właściciela lokalu (tak wprost SA w Szczecinie w wyroku z 11.10.2012 r. I ACa 507/12). Naruszenie interesu właściciela lokalu jest zatem kategorią obiektywną, ocenianą w świetle zasad współżycia społecznego (tak SA w Warszawie w wyroku z 12.06.2013 r. VI ACa 1727/12).

W sprawie bezspornym było to, że podejmujący zaskarżoną uchwałę członkowie pozwanej wspólnoty nie mieli zamiaru pokrzywdzenia powodów – współwłaścicieli lokalu użytkowego, ale podjęcie tej uchwały, jak również jej nieokreślona treść spowodowały obiektywne naruszenie interesów gospodarczych powodów. Zasady doświadczenia życiowego uwiarygadniają w wystarczającym stopniu ich tezę (czyli obiektywizują fakt), że pozbawienie faktycznej możliwości dojazdu samochodami osobowymi klientów do sklepu z tanią odzieżą, przy ustalonych i opisanych powyżej uwarunkowaniach terenowo-przestrzennych usytuowania budynku, przy tak specyficznym przedmiocie sprzedaży, nastawionym na inne grupy konsumenckie, niż np. osiedlowy sklep spożywczy, w sposób niezamierzony przez członków wspólnoty zniweczy możliwość prowadzenia dotychczasowej działalności gospodarczej w lokalu powodów, istotnie godząc w ich interesy gospodarcze. Zważyć należy, że lokal powodów od samego początku był zaplanowany jako lokal sklepowy (por. opis lokalu w przywołanej księdze wieczystej) i faktyczne uniemożliwienie, lub bezspornie znaczące utrudnienie w dalszym wykorzystywaniu tego dużego lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, jako skutek zaskarżonej uchwały, musi być oceniane, jako działanie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (np. zasadą wolności działalności gospodarczej, zasadą uzasadnionego oczekiwania i zaufania partnerów społecznych).

Konkludując, zaskarżona uchwała pozwanej wspólnoty musiała zostać wyeliminowana z obrotu prawnego z kilku niezależnych od siebie przyczyn, w oparciu o przywołane podstawy normatywne.

Pozwana przegrała proces i na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. winna zwrócić wygrywającym powodom poniesione koszty procesu, obejmujące opłatę od pozwu, opłatę skarbową od dokumentu pełnomocnictwa oraz wynagrodzenie pełnomocnika ustalone zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. (t.j. Dz.U. z 16.04.2014 r., poz.461), z uwagi na podzielną przedmiotową świadczenia, dokonano jego podziału pomiędzy wnoszących pozew.