

Sygn. akt III C 1638/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 25 czerwca 2018 rok

Sąd Okręgowy w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mariusz Solka
Protokolant	Sekretarz sądowy Tamara Oktaba

po rozpoznaniu w dniu 28 maja 2018 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **T. B. (1), E. K., M. L., M. K.;**

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

o stwierdzenie nieistnienia ewentualnie nieważności ewentualnie uchylenie uchwały nr (...) z dnia 19 września 2017 roku;

orzeka:

1. uchyła uchwałę nr (...) z dnia 19 września 2017 roku **Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w (...)** ;
2. zasądza od pozwanej **Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w (...)** solidarnie na rzecz powodów **T. B. (1), E. K., M. L., M. K., kwotę 628,00 (sześćset dwadzieścia osiem) złotych** kosztów procesu, w tym kwotę 360,00 (trzysta sześćdziesiąt) złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika.---

/-/ SSO Mariusz Solka

Sygn. akt III C 1638/17

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 20 listopada 2017 roku, powodowie T. B. (1), E. K., M. L., M. K., wnieśli o:

- 1) stwierdzenie, iż uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z dnia 19 września 2017 roku nie istnieje;
ewentualnie
- 2) stwierdzenie, że uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z dnia 19 września 2017 roku jest nieważna;
ewentualnie
- 3) uchylenie uchwały (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z dnia 19 września 2017 roku.

W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazali, iż wszyscy powodowie są właścicielami lokali położonych na terenie pozwanej Wspólnoty. W okresie wrzesień-październik 2017 roku we Wspólnocie przeprowadzono głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów w sprawie wyznaczenia i przydziału miejsc parkingowych na terenie Wspólnoty. Przed głosowaniem nie odbyły się żadne konsultacje. Według powodów, Zarząd zbierał głosy tylko od osób zainteresowanych jej podjęciem, pomijając osoby które się uchwale sprzeciwiały.

Z uwagi na fakt, iż głosy były zbierane w drodze indywidualnego zbierania głosów i powodowie nie dysponowali kartami do głosowania, poddali w wątpliwość prawidłowość zbierania głosów i obliczenie faktycznego wyniku głosowania.

W zakresie stwierdzenia nieważności uchwały, powodowie wskazali iż podjęta uchwała narusza szereg przepisów prawa a jednocześnie wskazali te same podstawy jako uzasadniające uchylenie uchwały w trybie art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali.

Powodowie zarzucili m.in.:

- naruszenie art.6 w zw. z art.23 ust.1 ustawy o własności lokali, poprzez zbieranie głosów wyłącznie od osób zainteresowanych podjęciem uchwały;
- naruszenie art.22 ust.3 pkt.4 ustawy o własności lokali poprzez uchwalenie przepisów blankietowych, upoważniających Zarząd do dowolnej zmiany przeznaczenia nieruchomości wspólnej w zakresie parkowania pojazdów;
- naruszenie art.49 ust.2 pkt.1 prawa o ruchu drogowym z powołaniem się na „wstępny plan podziału”, poprzez zaplanowanie miejsc postojowych w sposób tarasujący wyjazdy z garaży;

W zakresie żądania uchylenia uchwały ze względu na jej sprzeczność z umową właścicieli lokali, wskazali na naruszenie regulaminu porządku domowego, poprzez zaprojektowanie miejsc parkingowych w sposób blokujący ciągi komunikacyjne.

W zakresie żądania uchylenia uchwały z uwagi na sprzeczność z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz naruszenia interesów powodów, wskazali, iż blankietowy charakter uchwały pozwala de facto zarządowi na nietransparentny przydział miejsc postojowych a także nierównomierny przydział miejsc parkingowych.

Pozwana pomimo prawidłowego doręczenia (awizo k. 55), w przepisany terminie nie wniosła odpowiedzi na pozew. Dopiero po wyznaczeniu terminu rozprawy i wezwaniu administratora do nadesłania dokumentacji, pismem z dnia 25.04.2018 roku (k.83-100), wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska, pozwana zaprzeczyła aby uchwała została podjęta w sposób nieprawidłowy czy też nieskuteczny. W ocenie pozwanej uchwała osiągnęła wymaganą większość, a oddanie głosów przeciw uchwale przez wszystkich pozostałych właścicieli lokali nie zmieniłoby faktu, iż uchwała została podjęta (59,09% za).

W zakresie żądania stwierdzenia nieważności i uchylenia uchwały, pozwana powołała się na tezy z orzeczeń sądowych bez szczegółowego odniesienia do konkretnej sytuacji.

Pozwana zaprzeczyła jakoby zbierane były tylko głosy od właścicieli popierających uchwałę, bowiem jak wynika z karty do głosowania, w głosowaniu oddane zostały także głosy przeciwko jej podjęciu.

Pozwana zaprzeczyła aby uchwała upoważniała blankietowo Zarząd do dowolnego dysponowania miejscami parkingowymi, bowiem zdaniem pozwanej zaskarżona uchwała miała na celu zobowiązanie zarządu Wspólnoty do przygotowania określonych postanowień planu podziału parkingu oraz samego planu. Wiążące ustalenia w tym zakresie miałyby być określone dopiero w ewentualnej kolejnej uchwale właścicieli lokali.

Pozwana podkreśliła, iż konieczność podjęcia czynności zmierzających do dokonania podziału parkingu, wynikała ze sporu jaki powstał pomiędzy mieszkańcami, który dotyczył sposobu parkowania na terenie wspólnoty.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny w sprawie:

Powodowie są właścicielami lokali mieszkalnych usytuowanych w W. przy ulicy (...) w (...), których właściciele tworzą Wspólnotę Mieszkaniową(...) (dowód: wydruki z ksiąg wieczystych k.9-10, 11-11v, 12-12v, 13-13v, 14-27, informacja z GUS k. 28, okoliczność niesporna).

W związku z faktem, iż znaczna część garaży w szczególności stanowiących części składowe lokali mieszkalnych położonych na górnych piętrach posiada wymiary uniemożliwiające parkowanie samochodów średniej wielkości (typu compactowego), mieszkańcy parkują swoje pojazdy na nieruchomości wspólnej. Samochody parkowane są praktycznie w każdym wolnym miejscu, przed wejściami do klatek schodowych, przed garażami. Zdarzało się, iż samochody były zaparkowane w taki sposób, iż niemożliwy był wjazd karetki pogotowia czy też śmieciarki. W związku z zastawianiem wyjazdów z garaży, zastawianiem wyjść z klatek schodowych, pomiędzy mieszkańcami dochodzi do nieporozumień i aktów wandalizmu (dowód: zeznania członków zarządu M. R. k. 109-110, K. D. k. 110-111, oświadczenie k. 93-94, 95, dokumentacja fotograficzna k. 96-99).

W związku z problemami związanymi z parkowaniem pojazdów w sposób nieuporządkowany na terenie Wspólnoty, po wstępnych konsultacjach na rocznym zebraniu Wspólnoty, Zarząd przygotował uchwałę na podstawie której miała zostać uregulowana sprawa parkowania na terenie Wspólnoty.

W okresie sierpień-wrzesień 2017 roku w drodze indywidualnego zbierania głosów przez członków Zarządu została podjęta uchwała nr (...) roku z dnia 19.09.2017 roku, w sprawie wyznaczenia i przydziału miejsc parkingowych na terenie Wspólnoty Mieszkaniowej (...). Według pozwanej Wspólnoty za uchwałą głosowało 41074,75/69511 udziałów co stanowiło 59,9%, przeciwko głosowało 1837/69511 udziałów co stanowiło 2,64%. Faktycznie za uchwałą oddano 42163/69511 głosów co stanowiło 60,65%. (dowód: uchwała k. 77, karta do głosowania k. 76).

Głosowanie nad uchwałą przeprowadzone było w całości w drodze indywidualnego zbierania głosów przez członków Zarządu – M. R. (2) i K. D. (2). Z uwagi na społeczne sprawowanie funkcji przez członków Zarządu i wykonywanie jej poza godzinami pracy, w przypadku nieobecności właściciela w mieszkaniu, członkowie Zarządu ponownie nie odwiedzali takiego mieszkania. Głosy były zbierane od wszystkich właścicieli lokali, których zastano w lokalach. Na żądanie głosowana uchwała była przesyłana także w formie mailowej (dowód: zeznania powoda T. B. k. 107, zeznania członków Zarządu – M. R. (2) (k.109-110 i K. D. (2) k. 110-111).

O podjęciu uchwały powodowie dowiedzieli się ok. 15 października 2017 roku z informacji dostarczonej do ich skrzynek pocztowych (dowód: okoliczność niezaprzeczona).

Po podjęciu uchwały, Zarząd Wspólnoty przygotował zasady według których następować miał przydział miejsc parkingowych zgodnie z którymi m.in. :

- pierwszeństwo w przydziale miejsc parkingowych mają mieć właściciele górnych lokali, których garaże są zbyt wąskie aby parkować w nich samochody;

- wyłączono z przydziału miejsc parkingowych właścicieli dolnych lokali, ze względu na możliwość parkowania pojazdu w garażu oraz przed bramą wjazdową do garażu;

(dowód: protokół z posiedzenia zarządu k. 75).

Do zamknięcia rozprawy, nie została podjęta przez Wspólnotę uchwała dokonująca przydziału miejsc parkingowych konkretnym właścicielom lokali (dowód: okoliczność niesporna).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie powołanych dowodów, które obdarzył atrybutem wiary.

Podstawą ustaleń faktycznych w sprawie niniejszej stanowiły dokumenty zgromadzone w aktach sprawy. Sąd dał wiarę dokumentom prywatnym, albowiem nie były one kwestionowane przez żadną ze stron co do ich prawdziwości i autentyczności, a w wypadku kserokopii – co do ich zgodności z oryginałem, a Sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu.

Odnosząc się do zeznań przesłuchanych w charakterze powodów: T. B. (1) (k.107-108, E. K. k.108-109) a także przesłuchanych w charakterze pozwanych członków zarządu : M. R. (2) (k.109-110), K. D. (2) (k.110-111), wskazać należy, iż zeznania te miały ograniczony wpływ na ustalenie stanu faktycznego i rozstrzygnięcia a to z uwagi na wzajemną sprzeczność i w zasadzie ocenność prezentowanych stanowisk. W ocenie Sądu, strony zamiast o faktach skupiały się na ocenach w zakresie sposobu parkowania na terenie Wspólnoty i ta ocena była różna w zależności od tego jakim miejscem parkingowym dysponuje strona. Powodowie jako właściciele lokali położonych na niższych kondygnacjach i posiadający garaże umożliwiające parkowanie pojazdów nie widzą konieczności uregulowania sposobu parkowania na terenie wspólnoty, gdyż ich potrzeby w zakresie parkowania pojazdów są zaspokojone w podstawowym zakresie (jeden samochód), drugi zaś samochód przed bramą garażową. Natomiast mieszkańcy lokali na wyższych piętrach, posiadający garaże niepełnowymiarowe (wśród których jest członek zarządu – M. R. (2)), popierają opcję uregulowania parkowania na terenie wspólnoty, wydzielenia miejsc parkingowych i ich przydzielenia mieszkańcom do wyłącznego korzystania. Sposób ewentualnego przydziału miejsc parkingowych, zarząd ustalił w dniu 28.09.2017 roku (k.75). Z przyjętego stanowiska Zarządu wynika, iż pierwszeństwo w przydziale miejsce parkingowych mają mieć właściciele górnych lokali, których garaże są zbyt wąskie aby parkować w nich samochody, a jednocześnie z przydziału miejsc wyłączeni mieli zostać właściciele dolnych lokali posiadający garaże umożliwiające parkowanie jednego samochodu.

W ocenie Sądu, porównując zeznania stron, z oceną dołączonych oświadczeń mieszkańców należy wskazać, iż zgodne z zasadami doświadczenia życiowego są twierdzenia przesłuchanych w charakterze pozwanych członków zarządu, iż istnieje pilna konieczność uregulowania sposobu parkowania samochodów na terenie wspólnym, gdyż brak jakichkolwiek zasad prowadzi do chaosu, aktów wandalizmu i nieporozumień. Oczywistym jest zdaniem Sądu, iż w związku z rozwojem infrastruktury mieszkaniowej i dążeniem developerów do maksymalizacji zysków, nie są uwzględniane potrzeby mieszkańców związane z zaspokajaniem ich potrzeb w zakresie parkowania pojazdów. Problem z dostępnością miejsc parkingowych na nowo budowanych osiedlach jest problemem wręcz notoryjnym o czym każdy może naocznie się przekonać próbując chociażby zaparkować pojazd w nowo powstałych dużych osiedlach w. ((...), (...), osiedla na (...)). Powyższa okoliczność, połączona z nieprawidłowością części garaży przeznaczonych w założeniu do parkowania pojazdów, w konsekwencji doprowadziła do sytuacji zwiększonej konkurencji w zakresie dostępu do wolnej powierzchni na której można zaparkować samochód.

Wbrew twierdzeniom powodów, iż obecny sposób parkowania tzn. brak jakichkolwiek zasad i działanie w myśl zasady kto pierwszy ten lepszy, nie można uznać za prawidłowy. Potwierdza to w pełni dokumentacja fotograficzna, na której widoczne są samochody zastawiające wejścia do klatek schodowych, drzwi wejściowych, bram garażowych. Z doświadczenia życiowego wiadomo, iż taki sposób parkowania wzbudza w ludziach agresję, nieporozumienia, irytację z uwagi na utrudnienia w przechodzeniu, wnoszeniu zakupów, przejeżdżaniu z wózkami dziecięcymi etc.

Podzielić zatem należy stanowisko członków zarządu, iż istnieje konieczność uregulowania sposobu parkowania na terenie wspólnoty, jednakże Sąd nie jest przekonany co do tego czy przyjęty w uchwale sposób jest sposobem właściwym i czy właściciele lokali w pełni zdawali sobie sprawę z konsekwencji jakie będzie miało poparcie w/w uchwały.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo jako uzasadnione podlegało uwzględnieniu w zakresie żądania ewentualnego uchylecia uchwały na podstawie art.25 ust.1 ustawy o własności lokali.

W pierwszej kolejności należy, się odnieść do najdalej idącego żądania a mianowicie stwierdzenia nieistnienia uchwały.

Podstawą powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały jest art. 189 k.p.c. Zgodnie z jego treścią powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Jest to przepis dopuszczający ustalenie w postępowaniu procesowym istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego. Celem tego postępowania może być zarówno ustalenie pozytywne lub negatywne. Art. 189 k.p.c. można, więc traktować jako przepis, który przyznaje prawo do ochrony praw podmiotowych.

Żądanie stwierdzenia nieistnienia albo nieważności uchwały jest powództwem o ustalenie, które podlega rozpoznaniu na podstawie art. 189 k.p.c. Dodać również należy, że niezbędną przesłanką roszczenia o stwierdzenie nieważności uchwały oraz o ustalenie jej nieistnienia, jak w przypadku każdego powództwa opartego na art. 189 k.p.c., jest wykazanie interesu prawnego w uzyskaniu orzeczenia ustalającego. Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. nie występuje jeśli strona może w inny sposób poszukiwać ochrony swoich praw (tak: Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 6 marca 2014 r., sygn. I ACa 856/13).

Mając na względzie powyższe wskazać należy, że powodom którzy są właścicielami lokali mieszkalnych w pozwanej Wspólnocie, przysługuje legitymacja czynna do wystąpienia z niniejszym powództwem.

Powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały wytoczone na podstawie art. 189 k.p.c. zmierza do uzyskania orzeczenia stwierdzającego, że uchwała nie istnieje, z tego względu, że nie została podjęta, np. wskutek braku wymaganego statutu quorum lub braku wymaganej większości głosów do jej podjęcia. Natomiast powództwo oparte na art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali i ograniczone terminem określonym w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali zmierza do eliminacji z obrotu prawnego uchwały istniejącej, a więc formalnie skutecznie podjętej, ale niezgodnej z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszającej zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszającej interesy właściciela lokalu. Art. 189 k.p.c. nie przewiduje żadnych ograniczeń czasowych dla wytoczenia powództwa i może być ono wytoczone w dowolnym czasie. W przypadku zatem istnienia daleko idących wad w podjęciu uchwał przez Wspólnotę, prowadzących do konotacji, iż nie mamy do czynienia z podjęciem uchwały przez Wspólnotę, brak jest jakichkolwiek podstaw do ograniczania prawa powodów w możliwości wytoczenia powództwa o stwierdzenie nieistnienia uchwał w oparciu o art.189 kpc. Wskazać należy, iż w przypadku wytoczenia przez powodów, powództwa o uchylecie uchwał na podstawie art.25 u.w.l. bez alternatywnego powództwa o stwierdzenie ich nieistnienia, Sąd w przypadku ustalenia, iż takowe uchwały nie istnieją, musiałby i tak oddalić powództwo będąc związany żądaniem pozwu (art.321 kpc – zakaz orzekania ponad żądanie powoda). Zatem należy uznać, iż interes powodów w prawidłowym ukształtowaniu powództwa i możliwości jego wytoczenia należy uznać za niekwestionowany i słuszny.

Odnosząc się do zarzutu nieistnienia uchwały podniesionego przez powodów, z powodu nie przegłosowania jej większością głosów liczoną według wielkości udziałów, przedmiotowy zarzut uznać należy za nieuzasadniony.

Jak wynika z przedłożonej karty do głosowania nad uchwałą nr (...) roku, w trybie obiegowym, za uchwałą głosowało 41.074,75/69511 udziałów co stanowiło 59,09%, przeciwko uchwale głosowało 1837/69511 udziałów co stanowiło 2,64 %. Przedmiotowy wynik jest zdaniem Sądu błędny bowiem w wyniku pomyłki po zsumowaniu udziałów głosujących za uchwałą 42163/69511, za uchwałą głosowało 60,65%. A zatem nawet w przypadku gdyby wszyscy właściciele niegłosujący zagłosowali przeciwko uchwale i tak uchwała zostałaby podjęta.

Nie sposób także podzielić zarzutu, iż członkowie zarządu zbierali głosy tylko od osób popierających uchwałę, pomijając osoby, które były przeciwne podjęciu tej uchwały. Powyższemu wprost zaprzecza sama karta do głosowania (k.76), z której wynika iż jeden właściciel oddał głos przeciwny uchwale. Także z zeznań powoda T. B. (1) (k.107),

wprost wynika, iż członek zarządu K. D. (2) przychodził do powoda prosząc o oddanie głosu w sprawie uchwały. Na żądanie powoda, treść uchwały została do niego wysłana mailem. Po tym nikt z zarządu do powoda w sprawie głosowania nad uchwałą już nie przychodził. Powyższe potwierdzają zeznania K. D. (2) (k.110), który zaprzeczył aby ktokolwiek był celowo pomijany przy zbieraniu głosów nad uchwałą.

Zgodzić się należy z członkami zarządu, iż w przypadku funkcji w zarządzie Wspólnoty, która to funkcja sprawowana jest społecznie, po godzinach pracy, trudno wymagać od członków zarządu aby po kilka razy odwiedzali niezdecydowanych właścicieli, czy też właścicieli nieobecnych. Skoro powód T. B. (1) uważał, że ma zbyt mało danych aby podjąć decyzję w sprawie uchwały a wiedział, iż uchwała jest procedowana w trybie obiegowym, równie dobrze sam mógł zgłosić się do członków zarządu czy do administratora aby zagłosować nad uchwałą.

W związku z powyższym w ocenie Sądu nie sposób podzielić, de facto blankietowego zarzutu powodów, związanego z nieistnieniem uchwały, skoro powodowie sformułowali go bez zapoznania się z kartą do głosowania a priori zakładając, iż uchwała została podjęta niewystarczającą ilością głosów co nie jest zgodne z rzeczywistością. W ocenie Sądu, powodowie zgodnie z obciążającym ich ciężarem dowodu z art. 6 kc nie udowodnili, iż sam proces podejmowania uchwały, był tak nietransparentny i wybiórczy, iż nie może być mowy o podjęciu uchwały przez Wspólnotę.

W związku z powyższym w ocenie Sądu brak jest jakichkolwiek podstaw do tego aby uwzględnić powództwo w zakresie ustalenia nieistnienia uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty.

W drugiej kolejności należy rozważyć żądanie stwierdzenia nieważności skarżonej uchwały.

W związku z faktem, iż powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały oparte jest o art.189 kpc, Sąd nie będzie przytaczał rozważań w zakresie istnienia interesu prawnego powodów w wytoczeniu przedmiotowego powództwa, bo zdaniem Sądu jest on niewątpliwy. W pełni aktualne są rozważania Sądu związane z istnieniem interesu prawnego podniesione przy żądaniu ustalenia nieistnienia uchwały i nie ma potrzeby ich ponownie przytaczać. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, niezgodność uchwały Wspólnoty z prawem może się wyrażać zarówno w treści uchwały, jak w wadach postępowania prowadzącego do jej podjęcia. Dlatego też wytaczając powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały, członek Wspólnoty może powoływać zarzuty o charakterze merytorycznym (odnoszące się do niezgodności treści uchwały z ustawą), jak i formalne (wskazywać wady postępowania). Jednakże uchybienia natury formalnej, które miały miejsce przy podjęciu uchwały uzasadniają uchylenie tej uchwały tylko wówczas, jeżeli miały lub mogły mieć wpływ na jej treść. Nie jest też w orzecznictwie sporne, że wpływ formalnego uchybienia na treść uchwały jest okolicznością faktyczną, która w razie gdy nie jest znana powszechnie ani nie została w toku postępowania przyznana przez stronę przeciwną, podlega wykazaniu stosownie do reguł przewidzianych w art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 lipca 1999 r. II CKN 452/98, Lex nr 37930).

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art.6 w zw. z art.23 ust.1 ustawy o własności lokalu poprzez zbieranie głosów wyłącznie od osób zainteresowanych podjęciem uchwały, w ocenie Sądu przedmiotowy zarzut nie może zostać podzielony. W tym miejscu w zakresie szczegółowego uzasadnienia należy odesłać do stosownego fragmentu uzasadnienia w zakresie żądania nieistnienia uchwały, gdzie ten sam zarzut był podawany jako uzasadniający nieistnienie uchwały. W ocenie Sądu, nie zostało w prawidłowy sposób przez powodów udowodnione zgodnie z art. 6 kc, iż głosy były zbierane wyłącznie od osób zainteresowanych podjęciem uchwały, skoro nie jest sporne, iż członek zarządu był w tej sprawie chociażby u powoda B.. Także procent głosów oddanych za uchwałą (według Sądu – 60,65%), wskazuje, iż gdyby nawet wszyscy niegłosujący właściciele oddali głosy przeciw uchwale i tak uchwała zostałaby podjęta.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia art.22 ust.3 pkt.4 ustawy o własności lokali poprzez uchwalenie zapisów blankietowych w uchwale, w ocenie Sądu przedmiotowy zarzut również nie może zostać podzielony.

Prawidłowo odczytana treść uchwały nr (...) (k.33), wskazuje, iż zgodnie z par.4 – współwłaściciele lokali mogą określić sposób korzystania z przedmiotu współwłasności podejmując uchwałę w tym zakresie. Podział parkingu do

korzystania wiąże się z fizycznym wydzieleniem miejsc do parkowania i „przypisania” ich do określonych właścicieli. Zgodnie z par.5 wykonanie planu podziału parkingu powierza się administratorowi i zarządowi Wspólnoty.

W ocenie Sądu błędna jest wykładania tejże uchwały dokonana w pozwie przez powodów, iż na podstawie przedmiotowej uchwały, zarząd Wspólnoty będzie mógł dowolnie określać jak przestrzeń jest miejscem parkingowym a jaka nie jest i dowolnego przydzielania miejsc mieszkańcom. W przesłanym stanowisku (k.83), pozwana Wspólnota wskazała, iż jej zdaniem zaskarżona uchwała ma na celu zobowiązanie zarządu Wspólnoty do przygotowania określonych postanowień planu podziału parkingu oraz samego planu. Wiążące ustalenia w tym zakresie miałyby być określone dopiero w uchwale właścicieli lokali (k.87).

Zgodnie z art.12 ust.1 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Zgodnie z art. 22 ust.3 pkt.4 ustawy czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu jest zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej. Oznacza to wprost, iż aby poszczególne miejsca parkingowe zostały przydzielone do wyłącznego korzystania poszczególnych właścicieli lokali to Wspólnota a nie Zarząd musi podjąć w tym zakresie stosowaną uchwałę.

Zgodzić się należy z pozwaną Wspólnotą, iż w istocie swej zapisy par.4 uchwały nie niosą w sobie takiej treści jakie przypisują im powodowie. Par. 4 i 5 uchwały odczytywane łącznie, wprost i jednoznacznie zdaniem Sądu wskazują na ich przygotowawczy i techniczny charakter, w zakresie uporządkowania parkowania na terenie Wspólnoty z jednoczesnym wyborem jednego ze sposobów podziału miejsc – podziałem do korzystania. Jest oczywistym aby móc ewentualnie przydzielić miejsca parkingowe, należy je najpierw wydzielić, oznaczyć i zidentyfikować, co jest czynnością typowo techniczną i nie wymagająca podjęcia uchwały.

W ocenie Sądu jest trochę niezrozumiałym, dlaczego została podjęta uchwała zobowiązująca zarząd do takiego działania, które zarząd mógł równie dobrze podjąć samodzielnie w ramach czynności zwykłego zarządu. Nie było koniecznym podejmowanie uchwały przez Wspólnotę aby Zarząd podjął czynności do których jest umocowany zgodnie z ustawą.

Nie sposób się w ocenie Sądu odnieść do zarzutu powodów naruszenia art.49 ust.2 pkt.1 ustawy prawo o ruchu drogowym jako podstawy stwierdzenia nieważności uchwały. Samo stanowisko strony jest w tym zakresie sprzeczne, bowiem powodowie podnieśli przedmiotowy zarzut z powołaniem się na „wstępny plan podziału” doręczony powodowi B. w trakcie zbierania głosów. Skoro zatem przedmiotowy projekt planu powstał jeszcze przez podjęciem przedmiotowej uchwały, a nie został opracowany przez zarząd zgodnie z par.5 uchwały (jak wynika z zeznań członków zarządu prace nad opracowaniem planu ciągle trwają), nie może być mowy o jakimkolwiek naruszeniu przepisów prawa, które podnoszą powodowie.

Z uwagi na powyższe, Sąd nie znalazł podstaw do stwierdzenia nieważności zaskarżonej uchwały nie dzielając żadnego z zarzutów naruszenia prawa podniesionego przez powodów.

Odnosząc się do ostatniego żądania ewentualnego uchylenia uchwały zgodnie z art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali, powództwo jako uzasadnione podlegało uwzględnieniu a uchwała nr (...) roku uchyleniu.

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, 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.

W pierwszej kolejności należy się odnieść do zachowania terminu zawitego do zaskarżenia przedmiotowej uchwały. W ocenie Sądu powodowie dochowali terminu zawitego do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały. Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, powództwo wytacza się 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.

W przedmiotowej sprawie powodowie, wnieśli o uchylenie uchwały nr (...) roku z dnia 19 września 2017 roku podjętej przez członków pozwanej Wspólnoty w dniu 21 września 2017 roku, w całości w drodze indywidualnego zbierania głosów. Wobec powyższego termin sześciotygodniowy należy liczyć od dnia zawiadomienia powodów o podjęciu uchwały. Jak wynika z twierdzeń powodów, o podjęciu uchwały dowiedzieli się około 15.10.2017 roku z informacji dostarczonej do skrzynek pocztowych. Powyższej okoliczności pozwana nie zaprzeczyła. W związku z tym 6 tygodniowy termin do zaskarżenia uchwały upływał w dniu 26.11.2017 roku, gdy tymczasem powództwo zostało wniesione w dniu 20.11.2017 roku co przesądza o zachowaniu terminu na zaskarżenie uchwały.

Zgodnie z treścią cytowanego wyżej artykułu istnieją cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali tj. niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną bądź naruszenie interesów właścicieli lokali w inny sposób.

Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy oraz z przepisami kodeksu cywilnego. Zauważyć należy, że niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. Oznacza to, że właściciel lokalu może podnosić, obok zarzutów merytorycznych również zarzuty formalne, jeżeli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Uchybienia mogą dotyczyć: naruszenia przepisów dotyczących sposobu zwołania zebrania właścicieli lokali, obrad na zebraniu czy zasad głosowania. Podkreślić należy, że zarzuty formalne mogą jedynie wówczas stanowić podstawę uchylenia uchwały, gdy wadliwość procedury jej podjęcia miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały.

Z kolei o naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Zatem najogólniej rzecz ujmując uchwała narusza interesy właściciela lokalu jeżeli jest dla niego niekorzystna, krzywdząca lub narusza jego prawa. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 października 2012 r., I ACa 507/12, LEX nr 1237864).

Podstawą zaskarżenia uchwały może być także naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a przez to naruszenie istotnych interesów albo pokrzywdzenie właścicieli lub skarżącego właściciela. Jeżeli uchwała dotycząca nieruchomości wspólnej prowadzi do niezgodności interesów ogółu z interesami poszczególnych właścicieli, to należy dać priorytet interesowi nie tylko konkretnego właściciela, lecz także interesów wspólnoty mieszkaniowej i nieruchomości wspólnej jako całości.

Powodowie w stosunku do zaskarżonej uchwały podnosili zarzuty formalne dotyczące zasad głosowania i trybu indywidualnego zbierania głosów. Przedmiotowe zarzuty nie zostały podzielone przez Sąd w żadnym zakresie zaś szczegółowa argumentacja została przedstawiona przy żądaniu nieistnienia uchwały. Wobec powyższego Sąd nie znalazł podstaw aby podzielić zarzut powodów, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwały w pozwanej Wspólnocie mieszkaniowej. Podkreślić należy, że zarzuty formalne mogą jedynie wówczas stanowić podstawę uchylenia uchwały, gdy wadliwość procedury jej podjęcia miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały.

Pomimo lakonicznego uzasadnienia żądania w zakresie uchylenia uchwały, w ocenie Sądu zgodzić się należy z powodami, iż zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną a nadto w sposób rażący narusza interesy powodów, co stanowi bezpośrednią przesłankę jej uchylenia w trybie art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali.

W ocenie Sądu nie powinno budzić żadnych wątpliwości, iż konieczne jest podjęcie przez Wspólnotę decyzji w zakresie uregulowania dzikiego parkowania na terenie części wspólnej Wspólnoty. Istniejący obecnie stan, powoduje wiele nieporozumień, zadrążeń i irytacji związanych z parkowaniem samochodów w miejscach do tego nieprzeznaczonych. Mieszkańcy posiadający garaże pełnowartościowe (m.in. powodowie), znajdują się o tyle w lepszej sytuacji, iż zawsze mają gdzie zaparkować przynajmniej jeden swój samochód, zaś właściciele lokali posiadających garaże niepełnowartościowe muszą każdorazowo szukać wolnego miejsca na terenie osiedla. Widoczne są zatem dwie sprzeczne grupy interesów, które chciałyby rozwiązać problem z parkowaniem w sposób dla siebie korzystny.

Obecnie podjęta uchwała nr (...) rozstrzygająca, iż podział parkingu wiąże się z fizycznym wydzieleniem miejsc do parkowania i ich „przypisania” do określonych właścicieli, została podjęta zdaniem Sądu przedwcześnie.

Według twierdzeń członków Zarządu, na rocznym zebraniu Wspólnoty były przeprowadzane konsultacje w przedmiotowej sprawie i dlatego została wybrana do przegłosowania opcja związana z podziałem miejsc do korzystania.

W ocenie Sądu, Zarząd przedwcześnie uznał, iż bliżej nieokreślone konsultacje są wystarczające aby poddać pod głosowanie jedynie jedną opcję parkingową, bez możliwości wypowiedzenia się przez mieszkańców nad drugą z opcji. Wydaje się, że w sytuacji tak daleko idącej rozbieżności interesów indywidualnych właścicieli, zasadnym i celowym byłoby przed poddaniem pod głosowanie drażliwej kwestii przeprowadzenie albo szerokich konsultacji albo przedłożenie pod głosowanie kilku wersji uporządkowania parkowania. Istotną okolicznością jest także aby w przypadku głosowania nad opcją wydzielenia miejsca do parkowania poszczególnym właścicielom, mieszkańcy mieli także świadomość proponowanych zasad przydziału miejsc parkingowych (protokół z posiedzenia zarządu z dnia 28.09.2017 roku k. 75). Oczywiście rzeczą jest, iż na taki przydział miejsc musiałaby się zgodzić sama Wspólnota w uchwale, jednakże rzeczą również oczywistą jest, iż uchwały są przygotowywane przez Zarząd, i to ta wersja zazwyczaj jest podstawą dalszej pracy. Być może gdyby mieszkańcy zapoznali się z proponowanymi zasadami przydziału miejsc parkingowych, proponowanym automatycznym wykluczeniem z przydziału właścicieli dolnych lokali, decyzja byłaby zupełnie inna.

Obecnie Wspólnota w uchwale, w ocenie Sądu w sposób niezbyt transparentny i niezgodny z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, doprowadziła do przegłosowania jednej z form uporządkowania dzikiego parkowania na terenie Wspólnoty, nie określając jednocześnie żadnych zasad według których przydział miejsc ma nastąpić w przyszłości.

Prawidłowe zarządzanie nieruchomością wspólną polega na przyjęciu i wybraniu optymalnego sposobu korzystania z części wspólnej nieruchomości w taki sposób aby w jak najmniejszym stopniu ograniczać prawa właścicieli lokali do współkorzystania z części wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem (art.12 ust.1 ustawy o własności lokali), a jednocześnie poprzez przedstawienie alternatywnych możliwości z maksymalną ilością informacji wspierających różne rozwiązania, pozwolić właścicielom na świadome wybranie wariantu, który będzie się cieszył największym poparciem mieszkańców i jednocześnie jak najmniej ingerował w ich uprawnienia właścicielskie. Podkreślić bowiem należy, iż każde ograniczenie możliwości współkorzystania z części wspólnej nieruchomości, stanowi ograniczenie prawa własności indywidualnego właściciela lokalu i powinno się do tego podchodzić z należytą rozwagą i dystansem.

Z uwagi na powyższe, Sąd orzekł jak w pkt. 1 wyroku/

O kosztach postępowania orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu określoną w art. 98 § 1 k.p.c., który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Mając na uwadze, iż powodowie wygrali proces w całości Sąd postanowił obciążyć pozwaną obowiązkiem zwrotu kosztów procesu solidarnie na rzecz powodów, w łącznej kwocie 628 złotych, w tym 200 złotych tytułem opłaty sądowej, kwotę 360 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika zgodnie z par. 8 ust.1 pkt. 1 Rozporządzenie

Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych, oraz kwotę 68 złotych tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictw (k.7, 38).

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w wyroku.----

/-/ SSO Mariusz Solka

(...)

1. (...)

2. (...)

(...)