

Sygn. akt XV C 815/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 lipca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Małgorzata Misiurna

Protokolant : st. sekr. sądowy Magdalena Florian

po rozpoznaniu w dniu 25 czerwca 2013r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy (...)G.

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

o uchylenie uchwały

I. uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. nr. (...) z dnia 29 czerwca 2011r.

II. Zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. na rzecz powódki Gminy (...)G.kwotę 380 zł. (trzysta osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Gmina Miasta G. - (...) Zarząd (...)pozwem skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. domagała się uchylenia uchwały nr(...)z dnia 29 czerwca 2011 r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. oraz zasądzenia od pozwanej Wspólnoty na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, że Gmina Miasta G. posiada 46 % udziałów w nieruchomości przy ul. (...) w G.. W dniu 29 czerwca 2011 r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...) "...o wystąpieniu z powództwem przeciwko Gminie Miasta G. z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości wspólnej w postaci drogi koniecznej w celu dojazdu do garaży jednostanowiskowych użytkowanych przez najemców, z których korzyści czerpie wyłącznie Gmina Miasta G....". Uchwała została podjęta w trybie jeden właściciel - jeden głos w związku z wnioskiem 1/5 członków Wspólnoty. O zaskarżonej uchwale powódka została powiadomiona w dniu 2 września 2011 r. Powódka wskazała, że przedmiotowa uchwała narusza porządek prawny oraz interes Gminy Miasta G.. Z treści tej uchwały wynika, że powódka korzysta bezumownie z nieruchomości wspólnej, co jest nie prawdą. Gmina Miasta G. korzysta z nieruchomości budynkowej usytuowanej przy ul. (...) w G. oraz z przyległej do niej nieruchomości gruntowej, zatem nie można ograniczać prawa jednego z właścicieli, jakim jest Gmina z użytkowania nieruchomości wspólnej.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa jako wniesionego po terminie oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu podniesiono, że powód został powiadomiony o treści uchwały pismem Biura Zarządu Nieruchomości(...) sp. z o.o. w dniu 2 września 2011 r. W związku z powyższym termin na wniesienie powództwa upłynął powodowi w dniu 14 października 2011 r., tym samym został wniesiony po terminie i jako taki winien być oddalony. W kwestii merytorycznej pozwany wskazał, że powód korzysta bezumownie z garaży jednostanowiskowych znajdujących się na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej a z księgi wieczystej

nieruchomości gruntowej o numerze (...) - wynika, iż nieruchomość gruntowa jest zabudowana jedynie budynkiem mieszkalnym. Udział w częściach wspólnych oraz w użytkowaniu wieczystym gruntu na którym znajduje się budynek wspólnoty został ustalony zgodnie z udziałem przypadającym na poszczególnych właścicieli lokali wyodrębnionych oraz lokali powoda. Z udziałów tych wynika natomiast, iż budynek ma powierzchnię użytkową wynoszącą 946,65 m² i jednocześnie z opisu technicznego sporządzonego przez Przedsiębiorstwo (...) - wynika, iż na gruncie nie istnieją żadne inne lokale oprócz mieszkalnych tj. lokale użytkowe oraz garaże. W dalszej kolejności pozwany podał, że do ustalenia udziałów w nieruchomości wspólnej nie zostały wzięte pod uwagę pomieszczenia znajdujące się poniżej poziomu gruntu, czyli piwnice oraz części składowe gruntu takie jak rzeczony garaże jednostanowiskowe. Zdaniem pozwanej, uznać należy, że piwnice oraz garaże jednostanowiskowe wraz z wyodrębnieniem pierwszego lokalu zostały zakwalifikowane zgodnie z ustawą o własności lokali jako części wspólne nieruchomości, podczas gdy z rzeczonych garaży jednostanowiskowych korzystają wyłącznie osoby, którym powód wynajmuje garaże. Tylko i wyłącznie powód czerpie korzyści z wynajmu garaży przy jednoczesnym nieuregulowaniu należności w stosunku do wspólnoty - opłat eksploatacyjnych oraz opłat na fundusz remontowy.

W piśmie procesowym z dnia 21 grudnia 2011 r. pozwana wniosła o zawieszenie postępowania stosownie do treści art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. W uzasadnieniu wskazano, że powód nie zaskarżył uchwały pozwanej z dnia 2 kwietnia 2009 r., którą to pozwana podjęła w związku z chęcią odzyskania własności garaży jednostanowiskowych będących w posiadaniu powoda oraz korzyści uzyskanych przez powoda z tegoż tytułu. Uchwałą, którą powód zaskarżył w przedmiotowym postępowaniu jest wykonaniem poprzedniej uchwały i jej doprecyzowaniem, dlatego niezrozumiałym dla pozwanej jest fakt zaskarżenia tejże uchwały, przy jednoczesnym braku podjęcia jakichkolwiek działań w stosunku do uchwały z dnia 2 kwietnia 2009 r. Na uzasadnienie wniosku o zawieszenie postępowania pozwana wskazała, że przed Sądem Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku w sprawie o sygn. akt I C 597/09 rozstrzygnięcie wywiera wpływ na rozstrzygnięcie toczącego się postępowania. Zdaniem pozwanej, w przypadku uznania przez Sąd Rejonowy powództwa za słuszne i ustalenia prawa własności sporych garaży, wystąpienie z pozwem przeciwko powodowi będzie w pełni uzasadnione. Do czasu braku ustalenia czy sporne garaże stanowią własność pozwanej wspólnoty czy powoda nie jest zasadnym, rozstrzygnięcie przedmiotowej sprawy.

Postanowieniem z dnia 10 maja 2012 r. na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. zawieszono postępowanie w sprawie do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy toczącej się przed Sądem Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) przeciwko Gminie Miasta G. o nakazanie, sygn. akt I C 597/09.

Postanowieniem z dnia 4 marca 2013 r. podjęto postępowanie w sprawie.

Powódka w piśmie procesowym z 27 marca 2013 r. podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie oraz podniosła, iż zaskarżona uchwała narusza w sposób rażący art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali, jako że została podjęta w trybie "jeden właściciel - jeden głos", w sytuacji gdy nie było podstaw prawnych do głosowania w tym trybie.

Pozwana Wspólnota w piśmie procesowym z 25 marca 2013 r. podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie oraz podniosła, iż obecnie powódka korzysta z nieruchomości wspólnej z naruszeniem art. 206 k.p.c.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Część członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej posiadających łącznie 49% udziałów w nieruchomości wspólnej wystąpiło do Wspólnoty z wnioskiem, aby głosowanie za uchwałą nr (...) w dniu 29 czerwca 2011 r. nastąpiło w trybie przepisu art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali stanowiący, iż na każdego właściciela przypada jeden głos.

Dowód: wniosek członków Wspólnoty Mieszkaniowej, k. 6 oraz 70,

Uchwałą nr (...) z 29 czerwca 2011 r. podjętą w trybie indywidualnego zbierania głosów członkowie Wspólnoty postanowili wystąpić z powództwem przeciwko Gminie Miasta G. z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości wspólnej w postaci drogi koniecznej w celu dojazdu do garaży jednostanowiskowych użytkowanych przez najemców, z których korzyści czerpie wyłącznie Gmina Miasta G. oraz z powództwem przeciwko (...) S.A. Oddział w G. z siedzibą

w G. o odszkodowanie z tytułu korzystania z nieruchomości należącej do Wspólnoty oraz ustanowienie odpłatnej służebności przesyłu.

Za podjęciem uchwały w trybie 1 właściciel = 1 głos głosowało 4 spośród 6 współwłaścicieli nieruchomości przy ul. (...) w G..

Dowód: uchwała nr(...), k. 5,

W dniu 2 września 2011 r. G. Zarząd (...) został powiadomiony o podjęciu uchwały nr (...)z 29 czerwca 2011 r.

Dowód: pismo (...) sp. z o.o. z 01.09.2011 r., k. 7,

Powierzchnia użytkowa budynku leżącego przy ul. (...) w G. wynosi 946,65 m² a budynek ten składa się z 9 lokali mieszkalnych. Gmina Miasta G. posiada udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 46 %. Gmina Miasta G. korzysta z garaży jednostanowiskowych, które stanowią jej własność a zlokalizowane są na nieruchomości wspólnej pozwanej Wspólnoty.

Dowód: opis techniczny, k. 18-19, uchwała nr (...), uchwała z 04.10.2013 r., k. 75 oraz 93-98, uchwała nr (...)k. 76, pismo procesowe z 25.03.2013 r., protokół, k. 99 (Czas:00:05:03, Czas:00:08:30),

Wyrokiem z dnia 12 października 2012 r. Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. przeciwko Gminie Miasta G. oddalił powództwo.

Dowód: wyrok z 12.10.2012 r., k. 57

Sąd powyższy stan faktyczny ustalił w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy bazując wyłącznie na dokumentach prywatnych. Sąd przedmiotowym dowodom dał wiarę w całości, nie znajdując podstaw do podważenia ich prawdziwości. Ich oceny dokonał w oparciu o art. 245 k.p.c., z którego wynika, że dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba która go podpisała złożyła oświadczenie w nim zawarte. Ponadto w toku sprawy strony nie kwestionowały ich prawdziwości. Ponadto w toku procesu żadna ze stron nie kwestionowała ich prawdziwości i rzetelności.

Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie świadka J. Ż. na okoliczność braku rozliczenia opłat z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz opłat na fundusz remontowy przez powódkę jako nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy. Na ostatniej rozprawie w dniu 2 lipca 2013r. , na którą nie stawili się przedstawiciele zarządu pozwanej Wspólnoty pełnomocnik powódki przedstawił kopie innych uchwał pozwanej celem poparcia twierdzenia o ilości udziałów równej 100 % oraz mniejszościowym udziale Gminy Miasta G. wynoszącym 46%. Zdaniem sądu zaprzeczanie tej okoliczności przez pozwaną jest zatem bezskuteczne.

Zasadniczo stan faktyczny pozostawał między stronami bezsporny. Głównymi zarzutami przeciwko uchwale ze strony powodowej Gminy była kwestia jej sprzeczności z art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali oraz nieprawdziwość zarzutów związanych z ograniczeniem korzystania z nieruchomości wspólnej. Natomiast strona pozwana podnosiła zarzut wniesienia powództwa po terminie określonym w art. 25 ust. 1 u.w.l. oraz okoliczność, że powodowa Gmina korzysta bezumownie z garaży jednostanowiskowych znajdujących się na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste pozwanej Wspólnocie i nie uiszcza z tego tytułu żadnych opłat eksploatacyjnych, na fundusz remontowy.

Kwestią wymagającą w niniejszej sprawie rozstrzygnięcia było zasadność, zgodność z przepisami prawa oraz konieczność podjęcia uchwały nr (...)z 29 czerwca 2011 r.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz.U. 2000, nr 80, poz. 903 z późn. zm.), dalej 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.

W pierwszej kolejności odnosząc się do zarzutu strony pozwanej jakoby powódka uchybiła terminowi do wniesienia powództwa, wskazać należy na niezasadność takiego poglądu. Stosownie do przepisu art. 165 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia powództwa, terminy oblicza się według przepisów prawa cywilnego (§ 1). Oddanie pisma procesowego w polskiej placówce pocztowej operatora publicznego jest równoznaczne z wniesieniem go do sądu (§ 2). Zgodnie z datą stempla pocztowego powódka nadała pozew w placówce Poczty Polskiej w dniu 14 października 2011 r. a więc ostatniego dnia terminu, o jakim mowa w art. 25 ust. 1a u.w.l.

Art. 23 ust. 2a u.w.l. stanowi, że jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź, gdy obydwa te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.

W przepisie art. 23 u.w.l. został uregulowany tryb podejmowania uchwał przez właścicieli lokali. Uchwały mogą być podejmowane na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów bądź częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Zasadą jest, że w głosowaniu muszą brać udział - inaczej niż ma to miejsce w tradycyjnym systemie - wszyscy właściciele. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów, a nie głosów obecnych na zebraniu, jeżeli miało ono miejsce. Oznacza to, że do przyjęcia uchwały konieczne jest oddanie na nią więcej niż 50 % głosów. W myśl przepisów o współwłasności większość głosów należy liczyć według wielkości udziałów. Oznacza to, że właściciele większych lokali mają większy wpływ na sprawy wspólnoty. Tym samym odpowiada to istocie współwłasności. Zgodnie z komentowanym ust. 2a Właściciele lokali mogą odstąpić od takiego systemu obliczania głosów i przyjąć system, według którego "na każdego właściciela przypada jeden głos". Wymaga to jednak stosownego postanowienia w umowie, która wymaga zgodnego oświadczenia właścicieli lokali albo podjęcia tym trybie uchwały stwierdzającej, iż "w określonej sprawie" na każdego właściciela niezależnie od wielkości przypadającego nań udziału, przypada jeden głos. Uregulowanie takie jest wyjątkiem od zasady głosowania większością udziałów i ma na celu zapewnienie realnego wpływu na zarząd nieruchomością wspólną także właścicielom nieposiadającym większości udziałów, m.in. wtedy, gdy większość udziałów należy do jednego właściciela. Na gruncie niniejszej sprawy wskazać należy, że żadna z sytuacji opisana w art. 23 ust. 2a nie miała miejsca, a więc nie było prawnej możliwości podjęcia zaskarżonej uchwały w tym trybie. Pozwana Wspólnota ma stu procentową ilość głosów, a powodowa Gmina nie ma większości z uwagi na to, że jej udział wynosi 46 %. W związku z powyższym nie było konieczności podejmowania uchwały w takim trybie mając na względzie zapewnienie realnego udziału w zarządzie nieruchomością wspólną właścicielom lokali nieposiadającym większości udziałów i zdominowanych przez jednego właściciela posiadającego taką większość. Uchwała podjęta w takim trybie jako sprzeczna z przepisami ustawy nie może się ostać i z tego względu winna być uchylona. Ponadto sam przedmiot uchwały stanowiący o wytoczeniu powództwa w celu ochrony rzeczy wspólnej, nie wymagał podjęcia takich kroków.

Stosownie do art. 21 ust. 1 u.w.l. zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Ustawodawca w art. 22 ust. 1 upoważnił zarząd do podejmowania samodzielnie jedynie czynności zwykłego zarządu. Jednocześnie ustawodawca nie określił, co należy rozumieć przez pojęcie "czynności zwykłego zarządu". Wskazówką w tym zakresie może być regulacja przedstawiona w art. 22 ust. 3 u.w.l. w której są podane przykładowe czynności, do których podjęcia wymagana jest uchwała większości właścicieli, wyrażająca zgodę na podjęcie danej czynności lub pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. W tym miejscu wskazać należy, iż organem uprawnionym do reprezentowania spółki na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali, jest zarząd. Nadto w przypadku braku odmiennego uregulowania tej kwestii w umowie zgodnie z art. 18 ust. 3 u.w.l., w kwestii sposobu sprawowania zarządu odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy rozdział IV ustawy.

W piśmiennictwie przyjmuje się, że za czynności zwykłego zarządu uważa się m.in. załatwianie spraw związanych z normalną eksploatacją rzeczy, pobieranie pożytków i dochodów, administrację i szeroko rozumianą ochronę rzeczy wspólnej w postaci różnych czynności zachowawczych, jak wytoczenie powództwa o ochronę własności, posiadanie,

o eksmisję, o zapłatę czynszu, odszkodowanie z tytułu ubezpieczenia mienia lub uszkodzenia rzeczy, zawieranie umów związanych z zarządem i eksploatacją, a także ze sposobem korzystania z rzeczy przez współwłaścicieli." (por. Stanisław Rudnicki, Grzegorz Rudnicki "Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe", LexisNexis 2011, s. 287; Gerard Bieniek, Zenon Marmaj "Własność lokali. Komentarz", C.H. Beck, 2008, s. 160; Aleksander Turlej (w:) R. Strzelczyk, A. Turlej "Własność lokali", C.H. Beck 2010, s. 446). Na taki pogląd wpływa również uregulowany w art. 22 ust. 3 u.w.l. katalog czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Katalog ten nie ma charakteru enumeratywnego, jednakże, trzeba mieć na względzie, iż przepisy ustawy, wskazują jako regułę umocowanie zarządu do samodzielnej reprezentacji wspólnoty. Podkreślenia wymaga, że wystąpienie z powództwem przeciwko osobie fizycznej lub prawnej nie wymaga podjęcia uchwały. Kompetencja taka przysługuje bowiem Wspólnocie Mieszkaniowej ponieważ należy do zakresu czynności wchodzących w zakres zwykłego zarządu nieruchomością, a działania takie stanowią przejaw troski o interesy wspólnoty. W tym stanie rzeczy okazały się bezprzedmiotowe zarzuty pozwanej o bezmowności korzystania przez powodową Gminę Miasta G. z garaży jednostanowiskowych jako nie mające jakiegokolwiek związku z istotą przedmiotowego postępowania.

Reasumując powyższe uznając, że uchwała nr (...) jest sprzeczna z przepisami prawa, Sąd na mocy art. 25 u.w.l. uchylił uchwałę nr (...) z 29 czerwca 2011 r. o czym orzekł w punkcie pierwszym wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie drugim wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c. Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu uznając, iż pozwana przegrała sprawę w całości, musi zwrócić koszty poniesione przez stronę powodową w związku z toczącym się postępowaniem. Na koszty w sprawie składała się opłata od pozwu w kwocie 200 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 180 zł zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r. Nr 490).