

Sygn. akt: I C 122/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 września 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Beata Grzybek
Protokolant:	sekr. sąd. Dagmara Napieraj

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2015 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. S.

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

o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy
ul. (...) w K.

oddala powództwo.

Sygn. akt I C 122/15

UZASADNIENIE

Powód J. S. wniósł pozew o uchylenie uchwały nr 1/1/ Wspólnoty Mieszkaniowej w K. ul. (...) oraz o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania.

Powód podał m.in., że zaskarżoną uchwałą Wspólnota wyraziła zgodę na zawarcie na czas nieoznaczony umów w przedmiocie odpłatnego oddania do wyłącznego użytku na rzecz współwłaścicieli nieruchomości część nieruchomości wspólnej tj. pomieszczeń piwnicznych, pralni i byłej kotłowni. Opłata wskazana w uchwale to kwota 1,10 zł za m² płatna miesięcznie do 10 każdego miesiąca. Nadmienił, że jest jednym ze współwłaścicieli, dlatego ma legitymację procesową. Dodał, że nie został zawiadomiony o zebraniu. Dodał, że uchwała powinna być podjęta na zebraniu wszystkich właścicieli, a nie w drodze zbierania głosów. Uchwała działa wstecz, choć prawdopodobnie zbieranie głosów odbyło się od 16 stycznia do 25 lutego 2015 r. Powód także dodał, że podejrzewa, iż także i inni, którzy nie podpisali się pod uchwałą, nie zostali o terminie zawiadomieni. Podkreślił, że koszt zarządu wynosi 1,20 zł za 1 m², zaś osoby, z którymi podpisano teraz umowy, wcześniej korzystały z tych pomieszczeń bez płacenia za to.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w K. ul. (...) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazała, że zbieranie głosów odbyło się w drodze indywidualnego zbierania głosów. Zaznaczyła, że uchwała podjęta została na wniosek/prośby osób o oddanie im do wyłącznego korzystania pomieszczeń. Dodała, że pod uchwałą nie podpisały się tylko osoby, które albo nie zamieszkują, albo nie zastano ich w domu.

Sąd ustalił, co następuje:

Wspólnotę Mieszkaniową w K. ul. (...) tworzy 14 właścicieli lokali mieszkalnych, w tym powód.

W budynku tym znajdują się także piwnice, pralnia, dawna kotłownia, strych, stanowiące części wspólne.

Z pomieszczeń tj. piwnice, pralnia oraz dawna kotłownia, osoby, z którymi podpisano w dniach 26, 28 stycznia i 2 lutego 2015 r. umowy na podstawie skarżonej uchwały, korzystały wcześniej nieodpłatnie, w sposób wyłączny z tych pomieszczeń od ponad 10-20 lat.

(bezsporne)

Zaskarżoną uchwałą pozwana Wspólnota wyraziła zgodę na zawarcie na czas nieoznaczony umów w przedmiocie odpłatnego oddania do wyłącznego użytku na rzecz współwłaścicieli nieruchomości część nieruchomości wspólnej tj. pomieszczeń piwnicznych, pralni i byłej kotłowni. Opłata wskazana w uchwale to kwota 1,10 zł za m² płatna miesięcznie płatna do 10 każdego miesiąca. Zgodnie z treścią uchwały, wchodzi ona w życie od dnia 1 stycznia 2015 r.

Uchwała podjęta została w całości w trybie indywidualnego zbierania głosów w okresie od 16 stycznia do 28 lutego 2015 r.

Pod uchwałą nie podpisały się tylko osoby, które albo nie zamieszkują (w tym powód, który zamieszkuje przy ul. (...) w K.), albo nie zastano ich w domu.

Za podjęciem uchwały opowiedziało się 10 właścicieli posiadających 69 % udziałów. Nie głosowało 4 właścicieli.

Z propozycją uregulowania sytuacji dotyczącej tych pomieszczeń wystąpiły osoby, które faktycznie z nich dotąd nieodpłatnie korzystały.

O treści uchwały zostali zawiadomieni właściciele lokali.

Powód korzysta z pomieszczenia stanowiącego część wspólną – strychu bezumownie. Strych zaadoptował na pokój. Sam dobrowolnie uiszcza za korzystanie ze strychu należność w wysokości 1,10 zł za m² miesięcznie.

(Dowód : zawiadomienie o treści uchwały k. 21, umowy k.7-12, pozostałą część ustaleń niesporna)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest niezasadne.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) 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.

Zasadniczą zatem kwestią wymagającą wyjaśnienia było ustalenie, czy zaskarżona uchwała spełnia którąś z wymienionych przesłanek, skutkujących koniecznością uchylecia uchwały, zwłaszcza pod kątem podniesionych w pozwie zarzutów.

W ocenie Sądu, stanowisko powoda jest nieuzasadnione.

Odnosnie zarzutu powoda dotyczącego podjęcia przedmiotowej uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, zamiast na zebraniu, stwierdzić należy, że zarzut ten jest niezasadny. Zgodnie z art. 23. 1. „Uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.” Ustęp 2 wskazuje, że „ uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos”. Zaś z ustępu 3 wynika, że „o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie”.

Z powyższego wynika, że podjęcie uchwał może nastąpić albo na zebraniu, albo w drodze indywidualnego zbierania głosów, albo w sposób mieszany. W niniejszej sprawie jak wynika z ustaleń, uchwałą została podjęta w całości w drodze indywidualnego zbierania głosów, a więc w sposób zgodny z ustawą. Powód, ani inni właściciele nie mogli tym samym być zawiadomiony o zebraniu, którego nie było. Za podjęciem uchwały opowiedziało się 10 właścicieli posiadających 69 % udziałów, co oznacza, że większość była za podjęciem uchwały o treści w niej zawartej. Niesporne jest to, że nie głosowało 4 właścicieli, w tym powód. To jednak, że nie głosowały 4 osoby, nie ma wpływu na ostateczny wynik. Dodatkowo zauważyć należy, że zarząd wyjaśnił, dlaczego zabrakło podpisów wszystkich właścicieli, wskazując, że uchwały nie podpisały osoby, których w dacie zbierania podpisów nie było w lokalach lub faktycznie tam nie mieszkają. Powyższą okoliczność niejako potwierdził powód, który przyznał, że od roku zamieszkuje w innym miejscu. Co jednak istotne, oddanie głosów przez te 4 osoby w sposób negatywny, nie zmieniło by ostatecznego wyniku głosowania.

O treści uchwały powód został zawiadomiony prawidłowo.

Odnosnie pozostałych zarzutów, Sąd również nie stwierdził, aby stanowiły one wypełnienie przesłanek z powołanego na wstępie przepisu prawa.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, nieruchomości wspólną stanowią części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Niesporne w niniejszej sprawie jest to, że skarżona uchwała dotyczy części wspólnych.

Zważyć należy, że zgodnie z art. 12 ust. 1 u.w.l. właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem oraz w sposób nieutrudniający korzystanie przez innych współwłaścicieli (art. 13 ust. 1 u.w.l.).

Właściciel lokalu może korzystać z całej nieruchomości, a nie tylko z części odpowiadającej przynależnemu udziałowi, byleby tylko w sposób określony w powołanych wyżej przepisach. W sytuacji gdy jeden z właścicieli lokali, z wyłączeniem pozostałych, korzysta z pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku, właściciele - w ramach zarządu - mogą zezwolić na taki sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, nawet gdy przydzielona do wyłącznego użytku część przekracza jego udział właścicielski. Taką formę korzystania winna regulować umowa zawarta przez wszystkich współwłaścicieli na podstawie której określony zostanie sposób korzystania z rzeczy wspólnej (ale już nie umowa najmu istotą której jest korzystanie z cudzej rzeczy).

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 czerwca 2007 r. (III CZP 59/07) orzekł, że określenie zasad korzystania przez właściciela lokalu z części wspólnych budynku w zakresie przekraczającym jego udział w nieruchomości wspólnej może nastąpić w drodze umowy zawartej przez niego ze wspólnotą mieszkaniową. W uzasadnieniu Sąd przyjął, że wspólnota mieszkaniowa, jako ułomna osoba prawna, może zawierać umowy ze swoim członkiem i wówczas wspólnotę należy traktować jako ogół współwłaścicieli nieruchomości poza jednym, będącym drugą stroną umowy. W takiej sytuacji wspólnota, która w sprawach przekraczających czynności zwykłego zarządu podejmuje decyzję w formie uchwał, może wyrazić zgodę na zawarcie z właścicielem umowy regulującej korzystanie z nieruchomości wspólnej poprzez przyznanie właścicielowi lokalu prawa do wyłącznego korzystania z określonych pomieszczeń i upoważnić zarząd

do podpisania z tym właścicielem umowy, ustalając również kwestie finansowe związane z korzystaniem rzeczy. Dopuszczalne jest też zawarcie umowy pomiędzy wszystkimi współwłaścicielami (rozwiązanie alternatywne).

Podstawową kwestią jest, iż sposób korzystania z nieruchomości wspólnej winien być uregulowany w drodze umowy przedmiotem której będzie przyznanie jednemu z właścicieli prawa wyłącznego korzystania z określonych fizycznych części budynku. Na jej podstawie właściciel lokalu, będzie pokrywał koszty utrzymania (zarządu) tej części nieruchomości wspólnej, co zmniejszy obciążenia z tego tytułu pozostałych właścicieli. Skoro w umowie właściciele mogą uregulować zasady korzystania z nieruchomości wspólnej, to nie można odmówić im prawa do uregulowania kwestii finansowych za korzystanie z rzeczy. Jeżeli z ogółu kosztów zarządu nie da się wydzielić kosztów związanych z pomieszczeniami wydzielonymi do korzystania przez jednego właściciela, to można je ustalić również w inny sposób. Pomiędzy współwłaścicielami mogą też powstać roszczenia wyrównawcze z tytułu przychodów i wydatków.

Opisana wyżej umowa oparta jest na stosunkach wynikających z prawa współwłasności i w żadnym razie na jej podstawie nie powstaje stosunek najmu. Pomiędzy umownym uzgodnieniem sposobu korzystania ze wspólnej nieruchomości, a umową najmu nie zachodzą żadne analogie.

W niniejszej sprawie właściciele podjęli uchwałę „o odpłatnym oddaniu pomieszczeń wspólnych do wyłącznego użytku „, nie zaś w najem.

Nie występuje więc niezgodność uchwały z prawem ani w treści, ani w sposobie w jaki zamierzała wspólnota zawrzeć stosunek prawny. W § 3 wspólnota udzieliła pełnomocnictwa zarządowi wspólnoty na zawarcie umów o treści jak w uchwale. Ten korzystając z tego zawarł następnie umowy.

Uchwała, w ocenie Sądu, nie tylko nie narusza interesu ani powoda, ani Wspólnoty, ale wręcz odwrotnie, jest w interesie tych podmiotów, albowiem z tych pomieszczeń pozyskane zostaną dodatkowe środki, które będzie można spożytkować na potrzeby Wspólnoty np. na remonty. Zauważyć dodatkowo należy, że pomieszczenia te faktycznie były wykorzystywane od ponad 10-20 lat, nieodpłatnie przez osoby, z którymi zawarto pisemne umowy na podstawie skarżonej uchwały. Obecna sytuacja w zakresie korzystania z tych pomieszczeń, jedynie statuuje dotychczasowy stan i czyni umowy odpłatnymi, co z całą pewnością jest w interesie wszystkich właścicieli. Z tego też względu ustalenie obowiązywania uchwały wstecznie na okres od 1 stycznia 2015 r. (uchwała podjęta była w drugiej połowie stycznia 2015 r. i pozyskanie za ten wcześniejszy okres środków finansowych nie jest ani sprzeczne z prawem, ani interesem wspólnoty i powoda. W zakresie wysokości opłaty, to biorąc pod uwagę fakt, że wcześniej było to nieodpłatne korzystanie, zaś teraz odpłatne, czyni dywagacje na temat naruszenia interesu powoda i wspólnoty zbędnymi.

Mając na uwadze, że powództwo zostało na podstawie powołanych przepisów oddalone.