

## UZASADNIENIE

W pozwie złożonym w dniu 31 maja 2019 r. skierowanym przeciwko Wspólnocie mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. M. K. wniósł o uchylenie oznaczonej numerem 10 i podjętej w 2019 roku uchwały właścicieli lokali w budynku przy ul. (...) w Ł. – tj. uchwały określającej treść mającego obowiązywać od dnia 21 maja 2019 roku regulaminu korzystania z miejsc parkingowych wydzielonych na terenie wyżej opisanej nieruchomości. Powód zarzucił, że wyżej przywołana uchwała właścicieli lokali jest niezgodna z przepisami prawa oraz z narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesy właścicieli lokali, w szczególności ze względów proceduralnych (brak skutecznego doręczenia powodowi zawiadomienia o terminie zebrania właścicieli, zbieranie indywidualne głosów prowadzone przez zarządcę nieruchomości, a nie przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej), lecz również dlatego, że „pod pozorem regulacji zasad wjazdu na parking, de facto dokonuje się ograniczenia praw właścicieli w dostępie do części wspólnych” oraz „dokonuje się rozdysponowania miejsc parkingowych na nieruchomości wspólnej w sposób dowolny”. Powód zarzucił także, że „ustalona w uchwale liczba dostępnych miejsc parkingowych została w sposób dowolny rozdzielona na część dla właścicieli i część komercyjną”, a ponadto zaskarżona uchwała w istocie udziela zarządowi wspólnoty nieograniczonego uprawnienia do podejmowania decyzji przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną.

(pozew k. 4-8)

Wspólnota mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. wniosła o umorzenie postępowania, podnosząc, że w dniu 25 września 2019 r. właściciele lokali podjęli kolejną uchwałę, mocą której uchylili zaskarżoną przez powoda uchwałę nr (...) z 18 kwietnia 2019 r. będącą przedmiotem niniejszego postępowania.

(pismo procesowe pozwanego k. 67)

Na rozprawie z 20 grudnia 2019 r. strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, że zaskarżana uchwała nie funkcjonuje już w obrocie prawnym.

(protokół rozprawy z 20 grudnia 2019 r., k. 93v. – 00:12:58)

### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

M. K. jest właścicielem pięciu lokali położonych w budynku w Ł. przy ul. (...), o numerach: (...) dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach: (...), (...), (...), (...), (...).

(okoliczności niesporne – podane w pozwie i piśmie procesowym powoda z k. 62, niezaprzeczone przez stronę pozwaną; wydruk treści księgi wieczystej, k. 10-13)

W skład zarządu Wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. wchodzi: J. A., T. A. oraz J. G..

(kopie uchwał, k. 45-47).

Właściciele lokali wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ł. podjęli większością głosów uchwałę numer (...) w sprawie uchwalenia regulaminu korzystania z miejsc postojowych na nieruchomości wspólnej. Uchwałę podjęto w drodze indywidualnego zbierania głosów, za uchwałę głosowali właściciele posiadający 54,07% udziałów w nieruchomości wspólnej. Uchwała jest datowana na 10 kwietnia 2019 r., natomiast zgodnie z treścią jej §2 miała obowiązywać od dnia 1 czerwca 2019 roku.

Załącznikiem do uchwały jest tekst przyjętego regulaminu, w którego punkcie 2 stanowi się o tym, że „całkowita ilość miejsc postojowych przy założeniu niekorzystania ze wszystkich uprawnionych w jednym czasie wynosi 318

szt. Fizyczna ilość miejsc postojowych wynosi 200 szt. Łączna ilość właścicieli i współwłaścicieli lokali wynosi 90. Wspólnota rozdysponowuje 300 uprawnień pozostawiając 18 uprawnień rezerwowych np. dla zaokrągleń przy obliczaniu ilości uprawnień”. W punkcie 3 regulaminu określono, że „właściciele i współwłaściciele otrzymują 200 uprawnień za wniesieniem jednorazowej opłaty aktywacyjnej (...)”. Stosownie do treści punktu 4 regulaminu, „uprawnienia komercyjne w ilości 100 szt. dla osób spoza grona właścicieli mogą być wydane za odpłatnością 100 zł (...) na okres jednego miesiąca na podstawie wniosku właściciela/współwłaściciela lokalu do zarządu wspólnoty. Zarząd może odmówić wydania uprawnień na kolejny miesiąc.” Stosownie do treści punktu 6 regulaminu organem uprawnionym do wydawania uprawnień jest zarząd wspólnoty. Z kolei punkt 11 stanowi o tym, że „wydana karta dostępu umożliwi wjazd na teren nieruchomości bez zapewnienia miejsca postojowego”. Dodatkowo, zgodnie z treścią punktu 15 regulaminu, „pojazdy bez kart dostępu mogą wjechać na nieruchomość wspólną za opłatą 5,00 zł za każdą rozpoczętą godzinę (...)”.

Jako załącznik nr 1 do regulaminu w punkcie 3 regulaminu wskazano dokument ustalający zasady przydziału kart dostępu, natomiast jako załącznik nr 2 przywołano tabelę przedstawiającą szczegółowy podział miejsc parkingowych między właścicieli poszczególnych lokali. W pozycji 34 tej tabeli wskazano, że M. K. jest właścicielem lokali o łącznej powierzchni 89,78 m<sup>2</sup>, jak również przyznano mu 1 miejsce parkingowe.

(kopia uchwały k. 39; lista głosowania k. 40; tekst regulaminu k. 41; załącznik nr 1 do regulaminu k. 34, załącznik nr 2 do regulaminu k. 42 )

M. K. o podjęciu przez większość właścicieli lokali uchwały nr (...) i treści przyjętego regulaminu korzystania z parkingu został poinformowany pocztą elektroniczną w dniu 26 kwietnia 2019 r.

(okoliczność podana przez powoda w piśmie procesowym datowanym na 2 grudnia 2019 roku i niezaprzeczona przez stronę pozwaną; wydruk treści wiadomości przesłanej pocztą elektroniczną k. 38)

Następnie, w dniu 25 września 2019 roku, właściciele lokali wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ł. w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęli większością głosów uchwałę numer (...) w sprawie uchylenia uchwały nr (...) Wspólnoty lokalowej nieruchomości przy ul. (...) i doraźnego uregulowania zasad korzystania z nieruchomości wspólnej - miejsc postojowych. W §1 uchwały postanowiono uchylić uchwałę nr (...) „w związku z Postanowieniem z dnia 18.07.2019 roku Sądu Okręgowego w Łodzi, II Wydział Cywilny wydanym w sprawie o sygn. akt: II C 966/19”. W §3 uchwały wskazano, że obowiązuje ona od dnia podjęcia. Uchwała była datowana na 23 września 2019 r., jednakże na liście głosowania wskazano, że głosowanie zakończono w dniu 25 września 2019 r.

M. K. zaskarżył uchwałę nr (...) z 23 września 2019 r. do sądu, sprawa została zarejestrowana w Sądzie Okręgowym w Łodzi pod sygnaturą akt I C 1954/19 i pozostaje w toku

(kopia uchwały k. 68; lista głosowania, k. 69; okoliczności bezsporne).

Wiarygodność wyżej przywołanych dokumentów nie budziła wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania. Zgłoszony przez powoda wniosek o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania go w charakterze strony podlegał pominięciu z uwagi na to, że powód nie dookreślił, jakie sporne między stronami okoliczności faktyczne miałyby być przedmiotem tego dowodu (protokół rozprawy k. 93 odwrot). Zaznaczyć należy, że stron pozwana nie zaprzeczyła żadnym twierdzeniom powoda co do faktów zgłoszonym przez niego w sprawie niniejszej, wobec czego przesłuchiwanie powoda było także zbędne.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

W pierwszej kolejności wskazać należy na to, że brak było podstaw do przyjęcia, że zachodzą podstawy do zawieszenia postępowania w sprawie niniejszej z uwagi na toczące się w tutejszym Sądzie pod sygn. akt I C 1954/19 postępowanie w przedmiocie powództwa M. K. o uchylenie kolejnej uchwały właścicieli lokali, tj. uchwały nr (...). Rozstrzygnięcie sprawy niniejszej (tj. ocena prawidłowości i zgodności z prawem uchwały właścicieli lokali nr (...)) w żaden sposób

nie zależy od tego, w jaki sposób w odrębnym postępowaniu sądowym oceniona zostanie prawidłowość i zgodność z prawem później podjętej uchwały nr (...), wobec czego nie zachodzi podstawa do zawieszenia postępowania w oparciu o przepis art. 177 §1 pkt. 1 k.p.c.

Brak było także podstaw do umorzenia postępowania jako bezprzedmiotowego na podstawie art. 355 k.p.c. – powód nie dokonał cofnięcia pozwu, a zatem nadal istnieje przedmiotem postępowania, tj. roszczenie powoda zgłoszone w pozwie. W oparciu o treść przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 737) nie ma podstaw do przypisania właścicielom lokali uprawnienia do uchylenia z mocą wsteczną wcześniej podjętej przez nich uchwały – w szczególności już po tym, gdy właściciele lokali zostali poinformowani o podjęciu uchwały (skoro nawet oświadczenie woli indywidualnego podmiotu nie może być odwołane po tym, gdy dotarło do adresata). Innymi słowy, właściciele lokali nie są uprawnieni do tego, aby z mocą wsteczną uchylić już uprzednio podjętą przez siebie uchwałę – mogą jedynie zdecydować o tym, że uchwała ta zostanie zmieniona lub nie będzie obowiązywać od danej daty na przyszłość, tj. najwcześniej od daty podjęcia kolejnej uchwały „uchylającej” uchwałę uprzednio podjętą. Skoro zatem uchwała właścicieli lokali nr (...), zgodnie z jej treścią, miała obowiązywać od dnia 1 czerwca 2019 roku i od tej daty określać obowiązujące właścicieli lokali zasady korzystania z tej części nieruchomości wspólnej, na której znajduje się parking, to kolejną uchwałą podjętą po tej dacie właściciele lokali nie mogli z mocą wsteczną wyłączyć stosowania w ich wzajemnych stosunkach uchwały nr (...) – mogli jedynie uchylić obowiązek jej stosowania na przyszłość, czego dokonali kolejną uchwałą nr (...), podjętą w dniu 25 września 2019 roku. Innymi słowy, w okresie od dnia 1 czerwca 2019 roku do dnia 18 lipca 2019 roku (tj. do daty wydania w niniejszej sprawie postanowienia o zabezpieczeniu roszczenia) zaskarżona przez powoda uchwała właścicieli lokali nr (...) obowiązywała, co oznacza, że postępowanie w sprawie niniejszej nie może zostać uznane za bezprzedmiotowe - w szczególności dlatego, że na tle korzystania ze wspólnego parkingu we wskazanym okresie mogły lub mogą powstać w przyszłości spory między współwłaścicielami nieruchomości wspólnej, dla których rozstrzygnięcia kluczowe będzie ustalenie, czy w okresie tym właściciele wyodrębnionych lokali były związani wyżej wskazaną uchwałą.

Powództwo wytoczone w niniejszej sprawie okazało się zasadne z uwagi na to, że zaskarżona uchwała właścicieli lokali narusza uzasadniony interes powoda jako współwłaściciela wyżej opisanej nieruchomości wspólnej.

Problematykę związaną z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych regulują przepisy wyżej przywołanej ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 tejże ustawy 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. Legitymacja procesowa czynna po stronie powoda do wystąpienia z tego rodzaju roszczeniem nie była kwestionowana przez stronę pozwaną. Strona pozwana nie kwestionowała także i tego, że powód wytoczył powództwo w sprawie niniejszej z zachowaniem terminu ustawowego wynikającego z art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, tj. terminu 6 tygodni od dnia powiadomienia powoda o treści zaskarżonej uchwały, podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów – powód o podjęciu uchwały nr (...) dowiedział się w 26 kwietnia 2019 r., a pozew złożył w dniu 31 maja 2019 r.

Odnosząc się do podnoszonych przez powoda kwestii proceduralnych dotyczących trybu podjęcia zaskarżonej uchwały zaznaczyć należy, że powód nie wykazał tego, aby takie uchybienia proceduralne miały miejsce oraz aby mogły wpłynąć na ostateczny wynik głosowania nad wyżej przywołaną uchwałą. Wskazać należy, że tylko istotne uchybienia proceduralne, tj. uchybienia mające lub mogące mieć wpływ na treść uchwał podejmowanych przez członków wspólnoty, powinny skutkować uchyleniem uchwały właścicieli lokali przez sąd (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 18 stycznia 2006 r., I ACa 1152/05 oraz wyrok Sadu Apelacyjnego w Szczecinie w wyroku z dnia 11 października 2012 r., I ACa 507/12).

W dalszej kolejności stwierdzić należy, że brak jest podstaw do przyjęcia, iż już samo podjęcie przez właścicieli lokali istniejących w ramach wspólnoty mieszkaniowej uchwały określającej zasady korzystania z części nieruchomości wspólnej i ograniczającej możliwość swobodnego korzystania z tej części przez poszczególnych właścicieli lokali (o ile nie jest to część niezbędna do korzystania z poszczególnych samodzielnych lokali, np. klatka schodowa w budynku biurowym lub mieszkalnym) narusza treść art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali, który przyznaje każdemu

z właścicieli lokali uprawnienie do korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób zgodny z jej przeznaczeniem. Żaden przepis ustawy o własności lokali nie statuuje bezwzględnego zakazu dookreślenia w drodze uchwały właścicieli sposobu realizacji wyżej wymienionego uprawnienia właścicieli lokali (por. wyrok SA w Krakowie z dnia 25 maja 2018 roku, I ACa 1461/17 oraz wyrok SA w Łodzi z dnia 21 września 2018 roku, I ACa 1656/17). Określenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej stanowi czynność z zakresu zarządu nieruchomością wspólną, a wspólnota mieszkaniowa jest uprawniona do dokonywania tego rodzaju czynności. Rzecz jasna, w przypadku zaskarżenia tego rodzaju uchwały przez właściciela lokalu konieczne jest każdorazowe dokonanie opartej na okolicznościach konkretnej sprawy oceny, czy dany sposób uregulowania w uchwale właścicieli sposobu korzystania przez nich z nieruchomości wspólnej nie narusza w sposób istotny interesów skarżącego właściciela lokalu.

W ocenie Sądu w przedmiotowej sprawie zachodzą podstawy do przyjęcia, że treść wyżej przywołanego regulaminu ustanowionego zaskarżoną uchwałą narusza uzasadniony interes powoda jako właściciela kilku lokali.

Po pierwsze, skoro – jak wynika z treści zaskarżonej uchwały oraz załączników do niej – na terenie nieruchomości wspólnej znajduje się 200 miejsc parkingowych, a właściciele samodzielnych lokali mieszkalnych i użytkowych jest 90, to przyjąć należy, że – jeżeli nie zachodzą szczególne okoliczności faktyczne, na których istnienie strona pozwana się nie powołała – każdy właściciel lokalu powinien mieć możliwość stałego korzystania z co najmniej 1 miejsca parkingowego. Tymczasem zaskarżona uchwała przewiduje wprowadzenie wydanie dla każdego z właścicieli i współwłaścicieli lokali po 1 karcie dostępu do parkingu (łącznie przewidziano wydanie 218 tego rodzaju kart właścicielom i współwłaścicielom lokali), zarazem jednak w punkcie 11 regulaminu przewiduje, że „wydana karta dostępu umożliwia wjazd na teren nieruchomości bez zapewnienia miejsca postojowego”, a ponadto przewiduje nie tylko możliwość rozdysponowania przez zarząd wspólnoty 100 dalszych kart dostępu na zasadach komercyjnych lecz także dodatkowo w punkcie 15 regulaminu możliwość odpłatnego wjazdu na nieruchomość osób, które w ogóle nie posiadają kart dostępu. Oznacza to, że w sytuacji, gdy np. 100 miejsc parkingowych jest w danym momencie zajętych przez użytkowników korzystających z nich na zasadach komercyjnych, a ponadto 100 dalszych miejsc jest zajętych przez pojazdy należące do części właścicieli lub współwłaścicieli lokali, inni właściciele lokali chociaż posiadają karty dostępu do parkingu na nieruchomości wspólnej, pozbawieni będą faktycznej możliwości korzystania z tego parkingu w danym czasie, gdyż w tym momencie nie będzie dla nich ani jednego wolnego miejsca postojowego. W toku postępowania strona pozwana nie podnosiła żadnych okoliczności faktycznych, które uzasadniałyby uznanie tego rodzaju daleko idącego ograniczenia uprawnień właściciela lokalu do korzystania z nieruchomości wspólnej za uzasadnione.

Po drugie, uzasadnione wątpliwości budzi to, że w zaskarżonej uchwale nie określono żadnego kryterium lub przesłanek, na podstawie których zarząd wspólnoty miałby uwzględniać lub oddalać wnioski poszczególnych właścicieli lokali o wydanie im dodatkowych kart dostępu na zasadach komercyjnych. Sąd uznał w tym względzie za słuszny zarzut powoda dotyczący dowolności przyznawania przez zarząd wspólnoty 100 kart dostępu „na zasadach komercyjnych”.

Po trzecie, w ocenie Sądu zasadny jest zawarty w pozwie zarzut dowolności określonego w załączniku nr 2 do regulaminu sposobu rozdziału 218 kart dostępu do parkingu pomiędzy właścicieli i współwłaścicieli poszczególnych lokali. Nie zachodzą bowiem (nie zostały przywołane w treści uchwały ani w toku niniejszego postępowania przez stronę pozwaną) okoliczności faktyczne uzasadniające uzależnienie liczby wydawanych kart dostępu od liczby właścicieli (współwłaścicieli) danego lokalu, które to rozwiązanie przewiduje zaskarżona uchwała. Przy braku szczególnego rodzaju okoliczności uzasadniających tego rodzaju rozwiązanie poddać w wątpliwość należy zasadność uzależnienia liczb kart dostępu przypadających na dany lokal samodzielny od liczby właścicieli (współwłaścicieli) tego lokalu. Podkreślić należy, że współwłaścicielom danego lokalu samodzielnego przysługuje jeden wspólny dla nich udział w nieruchomości wspólnej, którym powinni wspólnie zarządzać, a w odniesieniu do relacji z właścicielami innych lokali nie jest tak, że każdy ze współwłaścicieli danego lokalu ma samodzielne indywidualne i skuteczne wobec właścicieli innych lokali uprawnienie do korzystania z nieruchomości wspólnej – jest bowiem tak, że współwłaścicielom danego lokalu przysługuje wspólne im uprawnienie do korzystania z nieruchomości wspólnej. Oznacza to w dalszej kolejności, że co do zasady (tj. przy braku szczególnych okoliczności uzasadniających tego rodzaju

rozwiązanie), brak jest podstaw od uzależnienia zakresu możliwości wykonywania uprawnienia do współkorzystania z nieruchomości wspólnej nie od wielkości związanego z własnością danego lokalu udziału w tej nieruchomości lecz od liczby właścicieli (współwłaścicieli) danego lokalu.

Dodać należy, że wyżej przywołane argumenty były znane stronie pozwanej od daty doręczenia jej odpisu postanowienia Sądu z dnia 18 lipca 2019 roku (k. 48) w przedmiocie zabezpieczenia roszczenia, jednakże strona pozwana nie odniosła się w żaden sposób do tych kwestii, w szczególności nie wskazała na żadne okoliczności, który podważałyby trafność wyżej sformułowanych zarzutów.

Z wyżej wymienionych względów zaskarżona uchwała narusza interes powoda jako właściciela lokali, wobec czego na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali uchwałę nr (...) r. należało uchylić. Ponownie podkreślić należy, że jedynie merytoryczne rozstrzygnięcie o zasadności powództwa M. K. pozwana w sposób wiążący rozstrzygnąć kwestie dotyczące tego, czy powód i inni właściciele lokali byli w okresie od 1 czerwca 2019 roku do 25 września 2019 roku związani treścią zaskarżonej uchwały. Jak już wyżej wskazano, właściciele lokale nie mogą z mocą wsteczną uchylić wcześniej podjętej przez siebie uchwały, a zatem do czasu uchylenia tejże uchwały lub wstrzymania jej wykonania przez sąd funkcjonuje ona w obrocie prawnym (tj. stanowi podstawę ustalenia treści wzajemnych obowiązków współwłaścicieli nieruchomości wspólnej co do okresu, zanim właściciele lokali podjęli kolejną uchwałę, w odmienny sposób regulującą te same zagadnienia).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu powód wygrał proces w całości. Na koszty zasądzone z tego tytułu od strony pozwanej na rzecz powoda złożyła się opłata sądowa od pozwu pokryta przez powoda w kwocie 200 zł.

## ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanej wspólnoty mieszkaniowej.

Dnia 14 stycznia 2020 roku