

## UZASADNIENIE

W pozwie z 21 listopada 2019 r., skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w Ł., Miasto Ł. – Zarząd Lokali Miejskich wniosło o uchylenie uchwały numer (...) w sprawie zatwierdzenia regulaminu korzystania z terenu podwórza nieruchomości przy ul. (...) w Ł., o której podjęciu powód został powiadomiony pismem z 15 października 2019 r. Powód podniósł, że przedmiotowa uchwała:

- a) narusza prawo, a w szczególności: art. 4 ust. 1, art. 6 zdanie pierwsze, art. 12 ust. 1, art. 13 ust. 1, art. 23 ust. 3, art. 27, art. 32 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali;
- b) narusza zasady prawidłowego zarządu rzeczą wspólną;
- c) dyskryminuje jednego z członków Wspólnoty, a tym samym narusza interesy Miasta Ł..

(pozew k. 4-5v.)

Wyrokiem zaocznym z 18 maja 2020 r. Sąd uwzględnił powództwo i uchylił uchwałę numer (...) zasądając od pozwanego na rzecz powoda kwoty 200 zł tytułem zwrotu opłaty od pozwu oraz 360 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, obie kwoty z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

(wyrok zaoczny, k. 46)

W sprzeciwie od wyroku zaocznego Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) wniosła o uchylenie w całości wyroku zaocznego oraz oddalenie powództwa w całości jako oczywiście bezzasadnego.

(sprzeciw, k. 51-54 i k. 70-73)

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

Nieruchomość położona objęta księgą nr (...) zabudowana jest budynkiem wielomieszkaniowym. Właściciele lokali stanowią Wspólnotę Mieszkaniową.

(wydruk KW, k. 15-22v.)

Na nieruchomości znajduje się łącznie 65 lokali, w tym 49 lokali należących do Miasta Ł. (47 lokali mieszkalnych i 2 lokale użytkowe). Gmina Ł. ma 63,5% udziałów we współwłasności części wspólnych.

Na nieruchomości znajduje się 17 miejsc postojowych dla samochodów.

(zeznania świadka A. S., k. 94-od 00:21:45).

W skład Zarządu Wspólnoty wchodzi trzy osoby fizyczne: A. G. (1), K. K., M. B. (1).

(uchwała, k. 10, 63v.; protokół z głosowania, k. 10v., 63)

W piśmie datowanym na 17 maja 2019 r., doręczonym 20 maja 2019 r., Zarząd Wspólnoty zaprosił Miasto Ł. na zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej, które miało odbyć się 28 maja 2019 r. W zaproszeniu zawarto porządek planowanego zebrania:

1. Otwarcie zebrania. Sprawdzenie prawomocności zebrania.
2. Wybór Przewodniczącego i Sekretarza zebrania.

3. Przyjęcie porządku zebrania.
4. Przedstawienie i omówienie pisma Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w sprawie docieplenia elewacji oraz podjęcie stosownej uchwały w sprawie korekty planu gospodarczego na rok 2019
5. Podjęcie uchwały w sprawie wykonania prac remontowych w lokalu nr (...).
6. Podjęcie uchwały w sprawie wykonania inwentaryzacji budynku.
7. Sprawy różne - wniesione do porządku zebrania.
8. Odczytanie protokołu i zamknięcie zebrania.

(zaproszenie, k. 9)

Na zebraniu 28 maja 2019 r. był obecny pełnomocnik Miasta Ł. - D. P.. Po wyczerpaniu punktów 1- 6 porządku i podjęciu ostatniej, wskazanej w punkcie 6. uchwały D. P. opuścił zebranie ( przed rozpoznaniem punktu 7 planu zebrania „sprawy różne – wniesione do porządku zebrania”).

(zeznania świadków: D. P., k. 93v. – 00:00:20, M. M., k. 95-95v. – od 00:57:57)

Po opuszczeniu zebrania przez pełnomocnika Gminy, zebrani podjęli temat regulaminu korzystania w podwórza i miejsc parkingowych.

Właściciele lokali zażądali zmiany sposobu głosowania nad uchwałą numer (...) z 28 maja 2019 r. z głosowania udziałami na głosowanie w sposób, że na jednego właściciela przypada jeden głos. Po zmianie sposobu głosowania zebranie podjęło uchwałę nr (...) w sprawie zatwierdzenia regulaminu korzystania z terenu podwórza nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Za uchwałą było 10 głosów; przeciw 0 głosów, a 1 osoba wstrzymała się.

(żądanie, k. 11, 65; uchwała, k. 13, 64; protokół z głosowania, 13v.; zeznania świadka M. Ż., k. 94v. – od 00:37:13, M. M., k. 95-95v. – od 00:57:57)

Zgodnie z uchwałą nr (...) na podstawie art. 15 ust. 2 oraz art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali /test jednolity Dz. U. z 2000 Nr 80, poz. 903/ postanowiono:

- 1) zatwierdzić regulamin korzystania z terenu nieruchomości przy ulicy (...) w Ł., który stanowi załącznik do niniejszej uchwały;
- 2) powołać Komisję w osobach: M. B. (2), M. B. (3), A. G. (2), K. K., M. B. (1) uprawnioną do przydziału miejsc postojowych na terenie nieruchomości zgodnie z regulaminem korzystania z terenu nieruchomości.
- 3) uchwała obowiązuje z dniem podjęcia.

(uchwała, k. 13, 64)

W myśl regulaminu korzystania z terenu posesji (...) w Ł.:

a) uprawnionymi do wjazdu są: właściciele lokali mieszkalnych i użytkowych - samochód osobowy (1 na lokal) do pojemności 3,5 tony; - najemcy lokali gminnych (mieszkalnych i użytkowych) - samochód osobowy (1 na lokal) do pojemności 3,5 tony; - ekipy remontowe i rozładunkowe - dowolny samochód na czas niezbędny po udostępnieniu pilota do bramy wjazdowej przez administratora nieruchomości; - służby komunalne - dowolny samochód na czas niezbędny; - firma sprzątająca - dowolny samochód na czas niezbędny.

b) uprawnionymi do korzystania z miejsc postojowych na terenie posesji wyłącznie samochodem osobowym o pojemności do 3,5 tony są:

- właściciele lokali (mieszkalnych i użytkowych) - bezpłatne parkowanie;
- najemcy lokali gminnych (mieszkalnych i użytkowych) - bezpłatne parkowanie.

Regulamin określił w punkcie III zasady ubiegania się o miejsca postojowe, w następujący sposób:

1. Na terenie nieruchomości znajduje się 17 miejsc postojowych
2. Decyzję o przydziale miejsca postojowego podejmuje Komisja powołana z grona właścicieli w drodze uchwały. O przyznaniu miejsca postojowego na terenie nieruchomości decyduje data wpływu wniosku w niniejszej sprawie.
3. W przypadku wolnych miejsc postojowych na terenie nieruchomości właściciele lokali oraz najemcy lokali gminnych mogą wystąpić z wnioskiem o przyznanie dodatkowego miejsca postojowego.
4. Opłata za dodatkowe miejsce postojowe wynosi 50 zł miesięcznie.
5. Najemca nie może podnajmować miejsca postojowego. Prawo dysponowania tymi miejscami pozostanie przy Wspólnocie.
6. Prawo do miejsca postojowego nie jest zbywalne i w razie przeniesienia prawa własności lokalu/najmu lokalu nie przechodzi na kolejnego właściciela lokalu/najemcy lokalu.
7. O przydziale zwolnionego miejsca postojowego w szczególności w razie rezygnacji użytkownika, sprzedaży lokalu, wyprowadzka itp. decyduje komisja.

(regulamin, k. 14-14v.)

W regulaminie określono również przepisy porządkowe w punkcie IV, w następujący sposób:

1. Nikt nie może samodzielnie, dorobić pilota. W przeciwnym razie osoba nieuprawniona do parkowania na terenie nieruchomości zapłaci na rzecz Wspólnoty opłatę za parkowanie w wysokości 100 zł za każdy wjazd na teren nieruchomości.
2. Osoby użyczające pilota osobom nieuprawnionym do parkowania zapłacą na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej kwotę 100 zł za każdorazowe umożliwienie wjazdu na teren nieruchomości w/w osobom.
3. Osoby użyczające pilota innym parkującym zapłacą na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej kwotę 100 zł za każdorazowe umożliwienie wjazdu na teren nieruchomości w/w osobom.
4. Uprawnieni do parkowania muszą posiadać identyfikator z nr rejestracyjnym samochodu i nr telefonu, wyłożonym w widocznym miejscu.
5. Wszystkie opłaty wynikające z niniejszego regulaminu zasilają fundusz remontowy Wspólnoty.
6. Osoba, która użytkuje miejsce postojowe, korzysta z niego na zasadach własnej odpowiedzialności i ryzyka. Miejsca postojowe nie mają charakteru parkingu strzeżonego.
7. Parkowanie w sposób utrudniający bezpieczną komunikację, zastawiając inne pojazdy bądź drogi przeciwpożarowe uznaje się za naruszenie regulaminu parkowania.
8. Osoby wjeżdżające/wyjeżdżające z posesji zobowiązane są do dopilnowania skutecznego zamknięcia automatyki bramowej przy wjeździe i wyjeździe z posesji. Za zabrudzenia i szkody spowodowane przez osoby, które weszły na

teren posesji na skutek niedomknięcia automatyki bramowej kosztami obciążone będą osoby, które umożliwiły wejście osobom trzecim na teren posesji.

9. W przypadku trwania remontów w obrębie nieruchomości osoby uprawnione do parkowania zobowiązane są na czas ich trwania udostępnić miejsce i zapewnić sobie we własnym zakresie zastępcze miejsce postojowe poza terenem nieruchomości.

(regulamin, k. 14-14v.)

O podjęciu uchwały numer (...) Miasto Ł. powzięło wiadomość z pisma z tytułowanego (...), które wpłynęło do Miasta Ł. 15 października 2019 r. W piśmie poinformowano, że w drodze indywidualnego zbierania głosów oraz w trybie mieszanym Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) podjęła następujące uchwały:

- 1) Uchwałę nr (...) w sprawie zaciągnięcia kredytu remontowo-budowlanego.
- 2) Uchwałę nr (...) w sprawie zmiany stawki remontowej w miesiącu kwietniu i maju 2019r. (zmniejszenie stawki remontowej)
- 3) Uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia regulaminu korzystania z terenu podwórza nieruchomości przy ul. (...)
- 4) Uchwałę nr (...) w sprawie upoważnienia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do wystąpienia o dotacje celową do Prezydenta Miasta Ł.
- 5) Uchwałę nr (...) w sprawie upoważnienia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej oraz ustalenia warunków oraz wysokości opłat za reklamy umieszczane na elewacji budynku frontowego przy ul. (...).

(powiadomienie, k. 12; zeznania świadka: A. S., k. 94- od 00:21:45)

Komisja uprawniona do przydziału miejsc postojowych na terenie nieruchomości zebrała się dwukrotnie – 30 lipca 2019 r. i 24 września 2019 r. Po pierwszym zebraniu komisji pozostało do rozdysponowania jedno miejsce parkingowe, które na drugim zebraniu przyznano osobie z lokalu gminnego.

Podpisane zostały umowy na miejsca postojowe dla właścicieli 8 miejsc i dla najemców 9 miejsc. Z 4 osobami zawarto umowy na wydanie pilota i wjazdów w celach gospodarczych.

(zeznania świadka M. Ż., k. 94v. – od 00:37:13, M. M., k. 95-95v. – od 00:57:57)

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o powołane dowody. Okoliczności faktyczne nie były między stronami sporne.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jest zasadne z uwagi na to, że uchwała narusza interes powoda.

Problematykę związaną z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych reguluje ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. tekst jednolity z 4 kwietnia 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 737) – dalej u.w.l. W sposób wyczerpujący określa, między innymi, prawa i obowiązki właścicieli lokali, zarząd nieruchomością wspólną oraz zasady działania wspólnoty mieszkaniowej, jej kompetencje, a także tryb i sposób podejmowania uchwał.

Roszczenie powoda w niniejszej sprawie znajduje podstawę w art. 25 ust. 1 u.w.l., który stanowi, że 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. Przy czym w przypadku ostatniej przesłanki wyważyć należy indywidualny interes danego właściciela w kontekście interesu całej wspólnoty mieszkaniowej.

Każda z wymienionych w przepisie przesłanek zaskarżenia uchwały jest w pełni samodzielna i wystarczająca, jako podstawa żądania uchylecia uchwały.

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, że strona powodowa zachowała termin zastrzeżony dla zaskarżenia uchwały z art. 24 ust. 1a u.w.l.. Zgodnie z tym przepisem powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Jak ustalono, strona powodowa o podjęciu uchwały powzięła wiadomość 15 października 2019 r. Licząc od tej daty, termin został zachowany. Jak ustalono, wbrew treści pisma z 15 października informującego o podjęciu uchwały w trybie mieszanym, została ona podjęta na zabranie, ale już pod nieobecność pełnomocnika gminy, który wyszedł z zebrania po podjęciu ostatniej uchwały w przedmiocie spraw ujętych w porządku obrad. Po opuszczeniu przez niego zebrania, w ramach spraw różnych, pozostali współwłaściciele zdecydowali się poddać pod głosowanie zaskarżoną uchwałę. Choć nieobecność pełnomocnika gminy, przy głosowaniu jeden właściciel jeden głos, nie przełożyło się na wynik głosowania, nie było to procedowanie prawidłowe.

Skoro przedmiot zaskarżonej uchwały nie został ujęty w porządku obrad, pełnomocnik Miasta Ł. nie miał rozeznania co będzie przedmiotem „spraw różnych” i opuścił zebranie pozostając w przekonaniu, że wyczerpano kwestie wymagające podjęcia decyzji. Ma to, w przekonaniu sądu, decydujące znaczenie dla oceny zachowania terminu do zaskarżenia uchwały z art. 25 ust. 1 a u.w.l. Porządek obrad powinien zawierać „(...) jasne wyszczególnienie spraw, co do których będą zapadały uchwały. Wyszczególnienie musi być tego rodzaju, aby każda osoba uprawniona do uczestniczenia w walnym zgromadzeniu była w sposób wystarczający zorientowana, o jakie sprawy chodzi, mogła ocenić ich ważności i w konsekwencji zdecydować o konieczności wzięcia udziału w (...) zgromadzeniu, jak również przygotować się do obrad nad nimi” (tak SN w orzeczeniu z 31 grudnia 1959 r., 3 CR 371/59, niepubl). Powyższe, choć dotyczy walnych zgromadzeń członków spółdzielni można odnieść odpowiednio do uchwał właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej. Współwłaściciel rezygnujący z udziału w całości lub w części zebrania winien mieć jasność co do tego, z udziału w podejmowaniu jakich decyzji rezygnuje. Nie można wykluczyć, że z udziałem przedstawiciela powoda inaczej przebiegałaby dyskusja nad uchwałą, co jednak ważniejsze, powód mógł powstawać w usprawiedliwionym okolicznościami przekonaniu, że na tym konkretnym zebraniu nie zapadły już inne, niż znane mu uchwały, co do których biegnie termin zaskarżenia. Nie bez znaczenia jest wreszcie i to, że w piśmie informującym o treści zaskarżonej uchwały wprost wskazano, że podjęta została ona w trybie mieszanym, częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Reasumując – powództwo wniesione zostało, w ocenie Sądu, z zachowaniem terminu zawitego.

Strona powodowa zarzuciła zaskarżonej uchwalenaruszenie zasad prawidłowego zarządu rzeczą wspólną i dyskryminowanie jednego z członków Wspólnoty – naruszenie interesów Miasta Ł.. W szczególności wskazano na naruszenie prawa:

- art. 4 ust. 1 u.w.l. (Dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych; odnosi się to także do jego obowiązków);

- art. 6 zdanie pierwsze u.w.l. (Ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową);

art. 12 ust. 1 u.w.l. (Właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem);

Brak jest podstaw do przyjęcia, że samo podjęcie uchwały określającej zasady korzystania z części nieruchomości wspólnej (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 określonego 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). W orzecznictwie dopuszcza się, co do zasady, dokonanie podziału do korzystania *quoad usum*, jako czynność przekraczającą zwykły zarząd wymagająca uchwały, także wówczas, gdy prowadzi do zmiany przeznaczenia części wspólnej i oddania do korzystania tylko niektórym uprawnionym. Skoro kreślenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej stanowi czynność z zakresu zarządu nieruchomością wspólną, to wspólnota mieszkaniowa jest uprawniona do dokonywania tego rodzaju czynności, co nie oznacza jednak, że podjęta kolegialnie decyzja nie podlega kontroli i ocenie opartej na okolicznościach konkretnej sprawy, w szczególności czy konkretny sposób podziału do korzystania nieruchomości wspólnej nie narusza w sposób istotny interesów skarżącego właściciela lokalu.

W ocenie Sądu, w niniejszej sprawie, rację ma powód twierdząc, że wprowadzony zaskarżoną uchwałą regulamin korzystania z podwórza narusza jego interes jako właściciela. Skoro na terenie nieruchomości wspólnej znajduje się w rzeczywistości („fizycznie”) 17 miejsc parkingowych, a samodzielnych lokali mieszkalnych i użytkowych jest 65, to oczywiście nie jest możliwe zapewnienie każdemu jednego miejsca parkingowego. Zaskarżona uchwała rozwiązuje jednak ten problem w sposób, który narusza interesy niektórych właścicieli, w tym strony skarżącej.

W ocenie Sądu, dopuszczalne jest co do zasady, choć z istoty kontrowersyjne i konfliktogenne, przyznawanie miejsc parkingowych i regulowanie korzystania ze wspólnego podwórza przez wyłonioną w tym celu komisję, jednakże określone winny być w takim przypadku konkretne zasady „przydziałów” i co nawet istotniejsze, dokonywania ich zmiany. Tymczasem w regulaminie nie określono żadnego ( prócz „kto pierwszy ten lepszy”) kryterium lub przesłanek, na podstawie których komisja miałaby rozpatrywać wnioski właścicieli lokali o przyznanie miejsc parkingowych, a co ważniejsze, nie przewidziano jakiegokolwiek systemu rotacji w przydziale tych miejsc na przyszłość. Oznacza to *de facto*, że raz, przydzielone na zasadzie kolejności wpływu wniosków, pozostać mają na nieokreślony czas do dyspozycji kilkunastu właścicieli czy lokatorów z wyłączeniem pozostałych.

W toku postępowania strona pozwana nie podnosiła żadnych okoliczności faktycznych, które uzasadniałyby uznanie tego rodzaju, daleko idącego ograniczenia uprawnień właścicieli lokali do korzystania z nieruchomości wspólnej za uzasadnione.

Z tych wszystkich względów Sąd, na podstawie art. 347 zd. 1 k.p.c., utrzymał w mocy wyrok zaoczny z 18 maja 2020 r.