

I C 2331/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu - Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca: SSO Katarzyna Gawecka

Protokolant: st. sekr. sąd. Sławomira Konieczna

po rozpoznaniu w dniu 21 stycznia 2014 r. w Poznaniu

sprawy

z powództwa:

Miasta P.

przeciwko:

Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...), b, c w P.

o uchylene uchwały

1. oddała powództwo;
2. kosztami procesu obciąża w całości powoda i na tej podstawie zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 197 zł. (sto dziewięćdziesiąt złotych).

/-/SSO Katarzyna Gawecka

UZASADNIENIE

Powód Miasto P. – Zarząd (...) Zasobów Lokalowych w P., w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...), b, c w P., wniósł o:

- uchylene uchwały nr 6/13 z dnia 10 lipca 2013r. w sprawie przyjęcia regulaminu porządku domowego oraz funkcjonowania Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) a – c,
- zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podniósł, że poszczególne zapisy uchwalonego powyższą uchwałą regulaminu naruszają przepisy prawa oraz interesy powoda.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany, odnosząc się do poszczególnych punktów regulaminu, zakwestionował twierdzenia powoda dotyczące sprzeczności uchwały z prawem i uzasadnionymi interesami powoda (k. 39-42).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 10 lipca 2013r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa, w trybie indywidualnego zbierania głosów, podjęła uchwałę nr 6/2013 w sprawie przyjęcia regulaminu porządku domowego oraz funkcjonowania Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) -c. W § 1 tej uchwały przyjęto regulamin porządku domowego oraz funkcjonowania Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) -c w P., zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały.

Powyższy regulamin składa się z pięciu części – I. Postanowienia ogólne, II. Prawa i obowiązki mieszkańców – właścicieli lokali oraz najemcy, III. Przepisy porządkowe, IV. Przepisy dotyczące piwnic i suszarni, V. Przepisy prawne.

W przedmiotowym regulaminie zawarto m.in. poniższe postanowienia:

- „Władzę uchwałodawczą we Wspólnocie stanowią właściciele lokali podejmujący decyzje przekraczające zwykły zarząd w trakcie zebrań ogółu właścicieli - rocznego lub nadzwyczajnych” (pkt. 2 Postanowień ogólnych),
- „Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej jest wieloosobowy, jednak nie mniej niż trzyosobowy” (pkt. 7 Postanowień ogólnych),
- „Wszelkie sprawy ściśle związane z funkcjonowaniem Wspólnoty Mieszkaniowej, jak również części wspólnej nieruchomości oraz terenu do niej przyległego, należy zgłaszać bezpośrednio Zarządowi, który to jest uprawniony do podejmowania dalszych czynności i decyzji” (pkt. 7 Postanowień ogólnych),
- „Wszystkim współwłaścicielom nieruchomości przysługują takie same uprawnienia. Odnosi się to również do ich obowiązków” (pkt. 1 części II – Prawa i obowiązki mieszkańców),
- „ Właściciel lokalu zobowiązany jest powiadomić Zarządcę o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, w szczególności:
 - o zmianach w prawie własności,
 - o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu lub uprawnionych do korzystania z lokalu,
 - wskazać adres do korespondencji, telefon kontaktowy i ewentualnie adres internetowy oraz poinformować o każdej jego zmianie.

Nie powiadomienie o zmianie adresu do korespondencji spowoduje, że wszelkie pisma adresowane do właścicieli lokali uznane będą za doręczone. • _ Informacje te należy przekazać niezwłocznie, lecz nie później niż 7 dni od zaistnienia zmiany. Informację tę należy przekazać w formie pisemnej” (pkt.4 części II. Prawa i obowiązki mieszkańców).

Okoliczności bezsporne, nadto uchwała nr 6/2013 k. 3, odpis Regulaminu k. 4-8.

Powód jest właścicielem lokali objętych działaniem pozwanej Wspólnoty.

Okoliczność bezsporna.

Powód otrzymał zawiadomienie o podjęciu uchwały w dniu 17 lipca 2013r.

Dowód: zawiadomienie o podjęciu uchwały k. 9,10.

Przedstawione powyżej ustalenia faktyczne były pomiędzy stronami bezsporne. Nadto, potwierdzały je dowody z dokumentów urzędowych i prywatnych, których treści i autentyczności nie kwestionowała żadna ze stron.

Sąd zważył, co następuje:

Podstawą prawną złożonego w niniejszej sprawie powództwa jest art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2000r., nr 80, poz. 903 ze zm.; zwana dalej „ustawą o własności lokali”). Zgodnie z dyspozycją tego przepisu 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 (§ 1). Powyższe powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej 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 (§ 2).

Powód wniósł pozew w niniejszej sprawie w dniu 27 sierpnia 2013r., a zatem spełnione zostały wymagania formalne do jego wniesienia wymienione w § 2 powyższego przepisu, tj. zachowany został sześciu – tygodniowy termin do wniesienia powództwa liczony od dnia powiadomienia go o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (17 lipca 2013r.). Rozważenia wymagały zatem kwestie merytoryczne dotyczące zaskarżonej czynności prawnej.

Powód, w treści pozwu, podniósł zarzuty dotyczące wskazanych w ustaleniach faktycznych uzasadnienia postanowień Regulaminu. W ocenie Sądu, zarzuty te należy uznać za bezzasadne.

Na wstępie należy wskazać, że treść pkt. 2 Postanowień ogólnych przedmiotowego Regulaminu w żadnym stopniu nie wskazuje na sprzeczność z przepisami prawa, w tym art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2000r., nr 80, poz. 903 ze zm.), według którego 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. Przedmiotowy punkt Regulaminu wskazuje raczej na uchwałodawczą władzę właścicieli lokali i wprowadzenie praktyki podejmowania decyzji przekraczających zwykły zarząd w trakcie zebrań ogółu właścicieli – rocznych i nadzwyczajnych. Przyjęcie takiego rozwiązania w żaden sposób nie wyłącza jednak możliwości podejmowania przedmiotowych uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali, a tym bardziej nie podważają ważności podjęcia w tym trybie uchwał. Potwierdzają to m.in. postanowienia pkt. 12 i 13 Postanowień ogólnych przedmiotowego Regulaminu, które stanowią powtórzenie postanowień ustawowych dotyczących sposobu przeprowadzania głosowań.

Nie można zgodzić się również z zarzutem powoda dotyczącym pkt. 3 Postanowień ogólnych regulaminu, w którym przyjęto istnienie co najmniej trzyosobowego zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej. Wskazać należy w tym miejscu, że zapis taki nie narusza żadnego przepisu prawa oraz – w przypadku nieobecności lub choroby któregoś z członków zarządu – ułatwia podejmowanie w imieniu Wspólnoty wiążących decyzji. Usprawnienie zarządu nad nieruchomością wspólną nie narusza usprawiedliwionych interesów powoda.

W odniesieniu do pkt. 14 Postanowień ogólnych przedmiotowego Regulaminu wskazać należy, że nie ingeruje on w sposób działania zarządcy. Podnoszony przez powoda zarzut w swej istocie nie kwestionuje przedmiotowego zapisu, wskazując na jego niezgodność z prawem lub uzasadnionymi interesami powoda, lecz stanowi postulat dalszego rozbudowania postanowień Regulaminu.

Za całkowicie bezzasadne należy uznać zarzuty powoda dotyczące pkt. 1 części II Regulaminu, stanowiącego, że „Wszystkim współwłaścicielom nieruchomości przysługują takie same uprawnienia. Odnosi się to również do ich obowiązków.” Wskazać należy w tym miejscu, że już z istoty współwłasności wynika, że wszystkim współwłaścicielom nieruchomości przysługują takie same atrybuty dotyczące wspólnego prawa, a w szczególności każdemu współwłaścicielowi przysługują uprawnienia do posiadania i korzystania z nieruchomości wspólnej w takim zakresie w jakim nie narusza tych samych uprawnień pozostałych współwłaścicieli. Postanowienia Regulaminu odpowiadają zatem przepisom prawa. Oczywiście, jak wskazała to pozwana w odpowiedzi na pozew, omawiany zapis, nie narusza faktycznego wpływu poszczególnych właścicieli na podejmowanie przez Wspólnotę decyzji w związku z wielkością przysługującego im udziału we własności nieruchomości wspólnej.

W ocenie Sądu, przepisów prawa oraz uzasadnionych interesów właścicieli poszczególnych lokali nie narusza również pkt. 14 części II Regulaminu. Wskazane w tych punktach informacje, do których przekazywania zobowiązani są właściciele, w istocie mają znaczący wpływ na sposób funkcjonowania i zarządu nieruchomością wspólną, której własność jest nierozdzielnie związana z własnością poszczególnych lokali. Mają one bezpośrednie znaczenie dla ustalenia praw i obowiązków poszczególnych mieszkańców.

Mając na uwadze powyższe roszczenie powoda zostało uznane za bezzasadne i w konsekwencji orzeczono o jego oddaleniu (pkt. 1 wyroku).

O kosztach postępowania, zgodnie z wynikiem sprawy, orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., obciążając nimi w całości powoda. W konsekwencji należało zasądzić od powoda na rzecz pozwanego kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanego Sąd ustalił na podstawie § 2 ust. 1 i 2, § 3 ust. 1, § 5 i § 11 ust. 1 pkt. 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity Dz.U. z 2013r., poz. 461).

/-/SSO Katarzyna Gawecka