

Sygn. II C 1529/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 kwietnia 2019 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie, II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Katarzyna Wilczyńska

Protokolant: Marlena Łukanowska

po rozpoznaniu w dniu 4 kwietnia 2019 roku w Warszawie

sprawy z powództwa Z. P.

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

o uchylenie uchwał

I. uchyła uchwałę pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. nr (...) z dnia 11 października 2017 roku w sprawie wyrażenia zgody oraz dokonania zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej poprzez zmianę umowy o podział nieruchomości wspólnej do wyłącznego korzystania z zewnętrznych miejsc postojowych;

II. uchyła uchwałę pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. nr (...) z dnia 11 października 2017 roku w sprawie wyrażenia zgody oraz upoważnienia zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do zmiany przeznaczenia oraz wynajmu części wspólnych nieruchomości;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 760 zł (siedemset sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

II C1529/17

UZASADNIENIE

Powód Z. P. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) (...) z siedzibą w W. w dniu 20 grudnia 2017 r., działając przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł do tut. Sądu pozew o uchylenie, względnie stwierdzenie nieważności, uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. numer (...) z dnia 11 października 2017 r. w sprawie wyrażania zgody oraz dokonania zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej poprzez zmianę umowy o podział nieruchomości wspólnej do wyłącznego korzystania z zewnętrznych miejsc postojowych oraz uchwały numer (...) z dnia 11 października 2017 r. w sprawie wyrażenia zgody oraz upoważnienia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do zmiany przeznaczenia oraz wynajmu części wspólnych nieruchomości. Ponadto, Powód wniósł o zabezpieczenie powództwa poprzez wstrzymanie wykonalności przedmiotowych uchwał do czasu zakończenia sprawy oraz wniósł o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych w podwójnej wysokości. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż jest on właścicielem lokali nr (...) oraz współużytkownikiem wieczystym nieruchomości oraz iż zawarł on ze współwłaścicielami nieruchomości umowy, w formie aktu notarialnego, ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży, umowy podziału do korzystania oraz pełnomocnictwa. W ocenie powoda uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej zostały podjęte niezgodnie z przepisami prawa, z umową właścicieli oraz z naruszeniem interesów Powoda. Na skutek uchwał powód został bowiem pozbawiony możliwości korzystania z zewnętrznych miejsc postojowych oznaczonych numerami 1-12. Powód podniósł między innymi że prawo powoda do wyłącznego

korzystania z części nieruchomości wspólnej powstało wcześniej aniżeli nowy podział ustalony uchwałami /pозew k. 1 akt/.

W odpowiedzi na pozew w dniu 15 marca 2018 roku, pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz obciążenie powoda kosztami procesu, w tym zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwana wskazała, że podjęte przez Wspólnotę w dniu 11 października 2017 r. uchwały są zgodne z przepisami prawa i nie ma przesłanek uzasadniających ich uchylenie. Pozwana podniosła także, iż brak jest podstaw do uznania by podjęte przez Wspólnotę uchwały naruszały interesy powoda, wskazując między innymi iż powód ma zabezpieczoną możliwość parkowania samochodów, bowiem uprawniony jest do korzystania z 8 miejsc postojowych w garażu podziemnym. Ponadto, pozwana podniosła bezzasadność zarzutu powoda dotyczącego zapisu w umowach przenoszących własność lokali o zrzeczeniu się roszczeń co do sposobu korzystania z części wspólnych nieruchomości przez pozostałych właścicieli, gdyż zapis ten nie miał wpływu na podjęcie zaskarżonej uchwały. Powód zapewnił sobie prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych poprzez zawarcie z Współwłaścicielami umowy o podział, co w ocenie pozwanej doprowadziło do naruszenia interesów pozostałych członków Wspólnoty. Jednocześnie pozwana wskazała, iż postanowienia umowne umów przenoszących współwłasność lokali dotyczące zrzeczenia się udzielonych pełnomocnictw nie wiążą członków wspólnoty mieszkaniowej, ponieważ zostały one zaliczone do klauzuli abuzywnych /odpowiedź na pozew k. 215/.

W dniu 22 listopada 2018 roku powód złożył replikę na odpowiedź na pozew wskazując, iż umowy z współwłaścicielami nadal obowiązują. Ponadto, zaprzeczył abuzywności postanowień zawartych w umowach /replika powoda k. 281/.

Postanowieniem z dnia 9 lutego 2018 roku Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie oddalił wniosek powoda o udzielenie zabezpieczenia roszczenia poprzez wstrzymanie wykonalności przedmiotowych uchwał /postanowienie k. 198/. Na skutek zażalenie powoda Sąd Apelacyjny w Warszawie, V Wydział Cywilny w dniu 21 czerwca 2018 roku zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że udzielił zabezpieczenia roszczenia poprzez wstrzymanie wykonalności uchwał nr (...) i (...) do czasu zakończenia postępowania w sprawie /postanowienie k. 242/.

W toku procesu w dniu 25 lipca 2018 roku pozwany złożył wniosek o uchylenie postanowienia Sądu Apelacyjnego z dnia 21 czerwca 2018 roku argumentując, iż Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie w postanowieniu z dnia 16 kwietnia 2018 roku utrzymał w mocy wykreślenie wpisu dotyczącego roszczenia o sposobie korzystania z nieruchomości wspólnej, polegający na tym, że każdoczesnemu właścicielowi lokalu (...) przysługuje prawo wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej /wniosek pozwanej k. 270/. Tut. Sąd postanowieniem z dnia 28 listopada 2018 roku oddalił wniosek pozwanej /postanowienie k. 297/.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód jest właścicielem lokali nr (...) oraz współużytkownikiem wieczystym nieruchomości przy ul. (...) w W. /okoliczność bezsporna/. Powód jako deweloper zawarł z współwłaścicielami w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży oraz umowy o podział do korzystania i pełnomocnictwo /dowód k. 41-172/.

Na skutek zawartych umów każdy ze współwłaścicieli udzielił pełnomocnictwa Z. P. i K. N. oraz wyraził zgodę na zawieranie przez dewelopera dalszych umów o korzystanie z opisanej w § 1 nieruchomości w opisanych zakresie oraz oświadczył, że nie będzie zgłaszać w przyszłości z tego tytułu roszczeń; udzielił pełnomocnictwa Z. P. i K. N. do ustanowienia na nieruchomości wspólnej nieodpłatnych służebności, a także nieodpłatnych praw użytkowania na rzecz przedsiębiorstw dostarczających media do nieruchomości oraz na rzecz przedsiębiorstw, które będą wykonywać usługi na rzecz mieszkańców inwestycji, a także obciążenie nieruchomości wspólnej innymi prawami celem zapewnienia należytego funkcjonowania inwestycji. Dodatkowo współwłaściciele zrzekli się odwołania udzielonych pełnomocnictw oraz oświadczyli, że pełnomocnictwa nie wygasają z chwilą śmierci mocodawcy, zgodnie z treścią 101 § 1 i 2 kodeksu cywilnego /dowód k. 41-172/.

Dnia 9 października 2017 r., na podstawie umów zawartych ze współwłaścicielami, w księdze wieczystej nieruchomości przy ul. (...) dokonano wpisu dotyczącego sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, w ten sposób że każdemu właścicielowi lokalu niemieszkalnego nr (...) przysługuje prawo wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej stanowiącej naziemne miejsca postojowe oznaczone numerami od 1 do 12. Podział znalazł odzwierciedlenie w prawomocnym wpisie w księdze wieczystej o numerze (...) /dowód k.22/.

W dniu 11 października 2017 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) podjęła uchwałę nr (...) w sprawie wyrażenia zgody oraz dokonania zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej poprzez zmianę umowy o podział nieruchomości wspólnej do wyłącznego korzystania z zewnętrznych miejsc postojowych oraz uchwałę nr (...) w sprawie wyrażenia zgody oraz upoważnienia zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do zmiany przeznaczenia oraz wynajmu części wspólnych nieruchomości. Uchwały podjęte zostały większością 55,45 % udziałów /dowód k. 219-222/. Na skutek podjętych uchwał powód został pozbawiony możliwości korzystania z naziemnych miejsc postojowych o numerach od 1 do 12. Centrala sterująca bramą garażową została przeprogramowana, w ten sposób iż dotychczas posiadane piloty do bramy przestały działać /dowód: k. 175/.

W dniu 28 lutego 2018 roku wykreślony został wpis, z działu III księgi wieczystej nieruchomości wspólnej o nr (...), roszczenia o sposobie korzystania z nieruchomości wspólnej polegający na tym, iż każdemu właścicielowi lokalu niemieszkalnego nr (...) przysługuje prawo wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej stanowiącej naziemne miejsca postojowe oznaczone numerami od 1 do 12. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 16 kwietnia 2018 roku wpis został utrzymany w mocy /dowód: k. 271/.

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie dokumentów, którym Sąd dał wiarę, tym bardziej, iż ich autentyczność i prawdziwość nie była kwestionowana przez żadną ze stron, nie wzbudzały one też wątpliwości Sądu.

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie strony powodowej o uchylenie uchwał nr (...) i (...) Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W. zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, każdy z członków wspólnoty ma prawo zaskarżyć uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa, umową właścicieli lokali, albo gdy narusza ona zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Art. 25 u.w.l. nie rozstrzyga wprost, czy normuje on powództwo o uchylenie, unieważnienie, czy też stwierdzenie nieważności uchwały wspólnoty mieszkaniowej, a w doktrynie występuje rozbieżność stanowisk w tej kwestii. W judykaturze dominuje pogląd, że powództwo to, co do zasady, zmierza do uchylenia uchwały i tylko w wypadkach szczególnego rażącego naruszenia prawa każdemu, kto ma w tym interes prawny przysługuje roszczenie o stwierdzenie bezwzględnej nieważności uchwały na podstawie art. 58 k.c.

Sąd uznał, iż zaskarżone uchwały naruszają art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali w sposób przemawiający za uchyleniem uchwał. W ocenie Sądu przedmiotowe uchwały są niezgodne z umowami łączącymi powoda z współwłaścicielami lokali nieruchomości przy ul. (...). Właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej (art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali). Umowy zawarte przez wszystkich współwłaścicieli z powodem de facto nadal obowiązują.

Nie zostało wykazane, iż którykolwiek ze współwłaścicieli uchylił się od skutków bądź zakwestionował zawarte umowy. Pełnomocnictwa udzielone powodowi nie zostały do dnia wydania wyroku wypowiedziane. Udzielenie pełnomocnictwa jest jednostronną czynnością prawną o charakterze upoważniającym. Czynność ta upoważnia pełnomocnika do dokonywania czynności prawnych w imieniu i ze skutkiem dla mocodawcy. Umocowanie to trwa, co do zasady, tak długo, jak długo pełnomocnictwo nie zostanie odwołane. Zgodnie z art. 101 § 1 k.c. zasadą jest, iż

pełnomocnictwo może być odwołane w każdym czasie. Wyjątkiem od zasady jest natomiast zrzeczenie się odwołania pełnomocnictwa, przy czym ustawodawca wyraźnie wskazuje, że jest to możliwe wyłącznie z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa.

W związku z czym należało uznać, iż powód ma prawo do podejmowania czynności w zakresie udzielonych mu pełnomocnictw, w tym do podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej przejawiającego się na przykład w prawie wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej stanowiącej naziemne miejsca postojowe oznaczone numerami od 1 do 12. Podjęte przez Wspólnotę Mieszkaniową zaskarżone uchwały w żaden sposób nie wpływają na oświadczenie współwłaścicieli złożone w umowach.

Sąd dał wiarę zeznaniom przesłuchanych świadków. Miejsca postojowe zewnętrzne umożliwiały powodowi prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach użytkowych znajdujących się na parterze budynku. Miejsca te miały być przeznaczone dla klientów tych lokali, jak też dostawców i pracowników. Należy zauważyć, iż brak możliwości korzystania przez Z. P. z zewnętrznych miejsc postojowych ma wpływ na funkcjonowanie tychże lokali. Wskutek podjęcia przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwał powód stracił możliwość korzystania z 12 miejsc postojowych, do korzystania z których ma on wyłączne prawo. Nie jest przekonująca argumentacja pozwanej, jakoby interesy powoda nie zostały naruszone, gdyż jest on uprawniony do korzystania z 8 miejsc postojowych w garażu podziemnym. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ustawy o własności lokali stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały, musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja między potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Udzielając pełnomocnictw powodowi współwłaściciele winni liczyć się z możliwymi działaniami powoda. Powód natomiast w świetle udzielonych pełnomocnictw podejmował czynności mieszczące się w granicach prawa.

Zdaniem Sądu strona powodowa wykazała, że zaskarżone uchwały naruszają jego interesy, jak też są niezgodne z umowami właścicieli.

Na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali powództwo o uchylenie przedmiotowych uchwał należało uznać za zasadne, dlatego orzeczono jak w sentencji.

O kosztach procesu postanowiono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Pozwana, która sprawę przegrała, jest obowiązana zwrócić powodowi poniesione przez nią koszty, które objęły: opłatę od pozwu (400 zł) oraz wynagrodzenie pełnomocnika według stawki minimalnej (w kwocie 360 zł), wynikającej z § 8 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie. Jednocześnie Sąd nie znalazł podstaw, aby zasądzić koszty zastępstwa procesowego w podwójnej wysokości, wedle wniosku powoda.