

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 grudnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSR del. Wojciech Żukowski

Protokolant: starszy protokolant Marzena Stępkowska

po rozpoznaniu w dniu 22 grudnia 2014 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. P., J. P., K. Z., A. M., T. M.

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

o uchylenie uchwały

I. **powództwo oddala,**

II. **zasądza od powodów A. P., J. P., K. Z., A. M., T. M. na rzecz strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w K. kwotę 197 (słownie: sto dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.**

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 3 lutego 2014 r. (wysłanym pocztą w dniu 31 stycznia 2014 r. k. 159) powodowie A. P., J. P., K. Z., A. M., T. M. wniesli przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w K. o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) z dnia 19 grudnia 2013 r. i o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu zarzucili, że zaskarżona uchwała narusza interesy poszczególnych właścicieli lokali w budynku a także jest niezgodna z prawem. Budynek przy ul. (...) jest specyficznym budynkiem, gdyż na etapie budowy planowano go wykorzystać jako hotel, a po zmianie tych planów łączy funkcje mieszkalne, hotelowe, handlowe, usługowe i biurowe. Przy sprzedaży lokali podkreślano ponadstandardowy charakter budynku, luksusowy charakter mieszkań i wyjątkowość oferty. W częściach wspólnych budynku znajduje się recepcja, poziom -1 zajmują lokale użytkowe i części wspólne na poziomie -1 i 0 są dostępne dla osób postronnych również w godzinach wieczornych i nocnych zaś brama główna nie jest zamykana aż do czasu zamknięcia ostatnich lokali użytkowych i osoby postronne mogą przebywać w budynku do późnych godzin nocnych. Na kondygnacjach +1 do +4 znajdują się pojedyncze lokale biurowe i lokale mieszkalne, po części wykorzystywane jako apartamenty na wynajem. W nieruchomości zdarzały się incydenty z udziałem gości apartamentów, osób pod wpływem alkoholu oraz osób bezdomnych. Obecnie osoby chcące wejść na powyżej poziomu +1, na którym znajduje się recepcja, muszą określać pracownikowi recepcji cel wizyty, zaś windą osobową można wjechać powyżej poziomu +1 tylko z użyciem karty chip, zaś z windy w oficynie można skorzystać tylko po przejściu obok recepcji. W konsekwencji istnienie recepcji ma kluczowe znaczenie dla funkcjonowania budynku i fakt ten był podkreślany na etapie sprzedaży lokali. Powodowie nie nabyliby lokali w budynku gdyby oferowany poziom komfortu i bezpieczeństwa był niższy.

Zaskarżona uchwała przewiduje zmianę obecnego stanu rzeczy, gdyż przewiduje zastąpienie pracy recepcji w godzinach wieczornych i nocnych systemem kontroli dostępu z wykorzystaniem domofonu oraz elektronicznych

zabezpieczeń windy osobowej. W konsekwencji nieruchomości utraci swój prestiżowy charakter oraz obniży się poziom bezpieczeństwa mieszkańców gdyż pracownicy recepcji pełnią funkcje quasi-ochrony i dysponują podglądem z kamer systemu monitoringu. Drzwi w lokalach nie są antywłamaniowe i w lokalach nie ma indywidualnych systemów alarmowych i zmiana wprowadzoną uchwałą spowoduje konieczność wymiany drzwi i instalacji alarmów.

Wprowadzenie zaskarżonej uchwały w życie spowoduje w konsekwencji spadek poziomu bezpieczeństwa i komfortu korzystania z lokali, znaczący spadek wartości lokali i spadek przychodów z czynszu najmu lokali co narusza interesy powodów. Nadto zaskarżoną uchwałą podjęto przede wszystkim głosami właścicieli lokali na poziomach -1 i 0, którzy nie są zainteresowani istnieniem recepcji, co powoduje, że uchwała została podjęta z pokrzywdzeniem mniejszości przez większość. Osoby te, nabywając lokale, winny bowiem liczyć się z kosztami związanymi z przewidywanym standardem nieruchomości i nie powinny już na etapie funkcjonowania budynku narzucać rozwiązań odpowiadających ich interesom. Uchwała jest nadto sprzeczna z prawem albowiem przewidziane w niej zaliczkowe pokrycie z konta funduszu remontowego kosztów realizacji zmian systemu zabezpieczenia następnie przeksięgowanie oszczędności na konto funduszu remontowego jest nieczytelne a ponadto wspólnota nie może zmieniać przeznaczenia zgromadzonych środków gdyż stanowią one własność właścicieli lokali. Ponadto właściciele głosujący przeciwko uchwale będą w ten sposób zmuszeni do poniesienia kosztów zmiany funkcjonowania recepcji.

W złożonej w dniu 7 maja 2014 r. odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu zarzuciła, że powodowie nie zachowali terminu do zaskarżenia uchwały. Oświadczyła, że rezygnacja z całodobowej recepcji ma na celu redukcję kosztów utrzymania nieruchomości przy zapewnieniu maksymalnego bezpieczeństwa budynku. Bezpieczeństwo lokali na kondygnacjach +1 do +4 będzie zapewnione poprzez instalację kraty na klatce schodowej, domofonów przy bramie głównej i kracie, blokadzie windy i monitoringowi. Podjęta uchwała ma charakter kompromisu, ponieważ część właścicieli postulowała całkowitą likwidację recepcji. Pobranie środków z funduszu remontowego ma jedynie charakter czasowy i po jego uzupełnieniu zaliczka eksploatacyjna zostanie zmniejszona. Natomiast właściciele lokali są władni określić zasady dysponowania funduszem remontowym.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W materiałach promocyjnych dotyczących sprzedaży lokali w budynku przy ul. (...) zawarte były informacje o istnieniu w budynku stale czynnej recepcji w części mieszkalnej, z obsługą „full service”, której może powierzyć sprzątnięcie mieszkania i załatwienie wielu drobnych lecz koniecznych spraw. Dla części kupujących kwestia recepcji miała bardzo duże znaczenie bo jej istnienie dawało tym osobom poczucie bezpieczeństwa

Dowód: - odpis folderu, k. 87-91

- przesłuchanie świadka H. K., k. 239/1

Na zebraniu w dniu 14 października 2013 r. właściciele lokali w budynku przy ul. (...) podjęli uchwałę, w której:

- postanowiono, że recepcja w budynku będzie funkcjonować na obecnych zasadach we wszystkie dni tygodnia przez 10 godzin na dobę,
- upoważniono zarząd do wyboru wykonawców w celu wykonania:
 - bramy oddzielającej klatkę schodową prowadzącą do części mieszkalnej budynku a sienią budynku
 - domofonu z wykorzystaniem istniejącej instalacji telefonicznej,
 - przeprogramowania windy,

- postanowiono że prace zostaną zaliczkowo pokryte z konta funduszu remontowego a oszczędności wynikające ze zmniejszenia ilości zatrudnionych pracowników na recepcji będą przeksięgowane na konto funduszu remontowego w celu pokrycia kosztów.

Dowód: - odpis uchwały, k. 59

W trybie indywidualnego zbierania głosów właściciele lokali w budynku przy ul. (...) podjęli uchwałę, w której:

- postanowiono, że recepcja w budynku będzie funkcjonować na obecnych zasadach we wszystkie dni tygodnia przez 10 godzin na dobę,

- postanowiono, że zatrudnione zostaną trzy osoby na umowę o pracę w wymiarze 1 osoba na 1 etat 2 osoby na 1/2 etatu,

- upoważniono zarząd do wyboru wykonawców w celu wykonania:

-- kraty oddzielającej klatkę schodową prowadzącą do części mieszkalnej budynku a sienią budynku za 3000 zł.

-- domofonu z wykorzystaniem istniejącej instalacji telefonicznej za 5800 zł.

-- przeprogramowania windy za 2700 zł.

-- zamontowania skrzynek pocztowych za 4500 zł.,

-- modernizacji systemu monitoringu za 6200 zł.

- określono zasady funkcjonowania nowego systemu

- postanowiono, że prace zostaną zaliczkowo pokryte z konta funduszu remontowego a oszczędności wynikające ze zmniejszenia ilości zatrudnionych pracowników na recepcji będą przeksięgowane na konto funduszu remontowego w celu pokrycia kosztów,

- miesięczna oszczędność po wprowadzeniu zmian wynosić będzie 6695 zł. tj. 2,78 zł. na 1 miesiąca na 1 m2,

- odwołano uchwałę nr 72/2013 podjętą na zebraniu w dniu 14 października 2013 r.

Dowód: - odpis uchwały, k. 55-57

Podjęcie uchwał poprzedziła korespondencja pomiędzy właścicielami lokali a zarządcą.

Dowód: - odpisy e-mali, k. 145-154

- odpis pisma z dnia 2 kwietnia 2012 r. k. 156

Z ulicy (...) do budynku nr (...) prowadzi brama wejściowa otwarta na oścież. Przed skrzydłami bramy murze po lewej stronie znajduje się domofon a nad bramą umieszczona jest kamera. W sieni budynku znajdują się wejścia do dwóch frontowych lokali użytkowych. W głębi znajduje się przeszklenie z drzwiami automatycznie otwieranymi, oddzielającymi dalszą część sieni z napisem Pasaż Handlowy. Za drzwiami automatycznymi przechodzi się do dalszej części sieni, na lewo wejścia po schodach na górną kondygnację budynku, z prawej strony wejście do windy.

Za sienią znajduje się dawne podwórko, aktualnie zadaszone. W podwórku i kondygnacji piwnicznej zorganizowany jest pasaż handlowy z lokalami użytkowymi. Do kondygnacji piwnicznej prowadzą z poziomu podwórka schody. Restauracja (...) posiada dodatkowo osobne zejście do sieni. Od strony wewnętrznej sieni zainstalowana druga kamera nakierowana na sień. Po środku sieni trzecia kamera również nakierowana na sień. Pomieszczenie sieni pasażu handlowego są swobodnie dostępne dla osób z zewnątrz.

Przechodząc schodami z sieni w lewo wchodzi się na poziom 1 na którym znajduje się recepcja. Recepcja jest całodobowa. Z założenia jest jeden recepcjonista. Zmiany są 12-godzinne. Pracownicy recepcji przebywają na recepcji, ale są w pierwszej kolejności wzywani gdy coś się w budynku dzieje. Z reguły zawsze ktoś jest. Osoba przebywająca na recepcji jest w stanie objąć wzrokiem drzwi windy, wejście po schodach z poziomu parteru oraz wejście schodami na wyższe kondygnacje i przejście prowadzące do korytarza w głąb budynku. Z recepcji widoczne są czesiowo schody prowadzące na wyższe kondygnacje. Na recepcji znajduje się ekran z obrazami z 3 kamer umieszczonych w sieni z kamer w pasażu i kamery z windy. W zakres obowiązków recepcji wchodzi:

- nagrywanie i odtwarzanie monitoringu,
- włączanie i wyłączanie oświetlenia
- zamykani i otwieranie okien w częściach wspólnych
- sygnalizacja przeciwpożarowa
- postępowanie w razie wybicia korków w lokalach i w częściach wspólnych
- otwieranie i zamykanie bramy głównej
- odbieranie telefonów i domofonów
- zgłaszanie usterek do administracji
- zwracanie szczególnej uwagi na osoby przychodzące i wychodzące z apartamentów,
- dbanie o bezpieczeństwo w kamienicy, obserwacja osób poruszających się po budynku, interwencje do S. (...) w wypadku osób bezdomnych, pijanych, stwarzających zagrożenie,
- obchód budynku,
- notowanie istotnych informacji w zeszycie zmian i kalendarzu
- zapisywanie przyjazdów i wyjazdów gości w kalendarzu
- obsługa mieszkańców i gości kamienicy
- wydawanie kluczy do apartamentów, prowadzenie ich ewidencji,
- reagowanie na uwagi i sugestie mieszkańców i gości
- przekazywani i opieka nad korespondencją,
- sprawdzanie poczty elektronicznej,
- podliczanie stanów liczników
- wzywanie pogotowia ratunkowego, straży pożarnej, policji lub ochrony w razie konieczności,
- zmiatanie kostki brukowej przed kamienicą w niedziele i święta,
- sypanie soli przed kamienicą w zimie w razie potrzeby.

Na poziomie 1 znajdują się dwa lokale mieszkalne obok windy oraz lokale użytkowe. Istnieją także schody prowadzące na wyższe kondygnacje oraz korytarz prowadzący w głąb budynku.

Idąc korytarzem w głąb budynku dochodzi się do oficyny na klatce schodowej, na której znajduje się winda, która rozpoczyna jazdę z tego poziomu i nie można zjechać poniżej. W pomieszczeniu klatki schodowej znajdują się drzwi oznaczone jako wyjście ewakuacyjne. Przechodząc przez te drzwi a następnie schodami w dół dochodzi się do pomieszczenia śmietnika znajdującego się na poziomie parteru. Pomiedzy pomieszczeniem śmietnika a schodami w oficynie znajdują się drzwi otwierane klamką wyłącznie od strony oficyny, których od strony śmietnika otworzyć bez użycia klucza się nie da. Pomiedzy pomieszczeniem klatki schodowej w oficynie a wyjściem do pasażu znajduje się drzwi zorganizowane w analogiczny sposób jak drzwi piętro wyżej. Na poziomie -1 znajdują się toalety wykorzystywane przez klientów i pracowników lokali użytkowych oraz pracownicy recepcji.

Część lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...) wynajmowanych jest jako apartamenty na krótkoterminowy wynajem.

Dowód: - protokół oględzin, k. 248-249

- odpisy ofert, k. 93-129
- zakres obowiązków, k.142-143
- przesłuchanie świadka M. O., k. 239/1
- przesłuchanie świadka D. R., k. 238/2
- przesłuchanie świadka J. H., k. 239/1
- przesłuchanie powódki K. Z., k. 239/2
- przesłuchanie strony pozwanej, k. 240

Zdarzały się w przeszłości sytuacje, że bezdomni lub narkomani próbowali wejść na poziom -1, żeby skorzystać z toalety dostępnej oraz aby się ukryć, odczekać aż zostanie zamknięta brama i spędzić noc na terenie nieruchomości. Pracownicy recepcji zauważali przez monitoring obecność tych osób.

Ponadto zdarzały się trudne sytuacje z najemcami S., gdyż te osoby nawet nie umiały trafić do lokali, które wynajmowały.

Dowód: - przesłuchanie świadka D. R., k. 238/2

- przesłuchanie świadka J. H., k. 239/1
- przesłuchanie świadka H. K., k. 239/1
- przesłuchanie powódki K. Z., k. 239/2

Właściciele niektórych lokali zamieszkują w lokalach jedynie okresowo.

Dowód: - przesłuchanie świadka H. K., k. 239/1

- przesłuchanie powódki K. Z., k. 239/2

Przy ustalaniu stanu faktycznego oparł się sąd na dowodach z dokumentów prywatnych – odpisach uchwał, odpisach korespondencji pomiędzy właścicielami lokali – które nie były kwestionowane przez strony i stanowiły dowód na okoliczność złożenia oświadczeń w dokumentach tych stwierdzonych.

Oparł się sąd nadto na dowodach z przesłuchania świadków i stron. Zeznania te w przeważającym zakresie nie popadają we wzajemne sprzeczności i co do zasady wylania się z nich spójny obraz okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia.

Oddalono wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wpływu zmian wprowadzonych uchwałą na charakter budynku i lokali, standard i bezpieczeństwo budynku, wartości i atrakcyjność budynku, funkcjonowanie lokali i budynku jako całości. Ocena zmian jakie spowoduje zmiana wprowadzana zaskarżoną uchwałą nie wymaga bowiem posiadania wiadomości specjalnych.

Oddalono wniosek o przesłuchanie świadka R. P. na okoliczność faktycznych obowiązków recepcji i okoliczności uzasadniających potrzebę całodobowej pracy recepcji. Wnioskujący o przeprowadzenie tego dowodu nie wskazał bowiem w czym faktyczne obowiązki recepcji miałyby się różnić od zakresu obowiązków recepcji złożonego do akt sprawy ani nie wskazał żadnych konkretnych okoliczności powodujących potrzebę całodobowej pracy recepcji, które miałyby być przesłuchaniem świadka udowodnione.

Sąd zważył co następuje:

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. dalej cytowana jako u.w.l.) 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. Zgodnie z ust. 1a tego przepisu 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 albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Bezsporne było w sprawie, że powodowie są właścicielami lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...) w K.. Z tego tytułu przysługuje im legitymacja czynna do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

Powodowie dochowali również przewidzianego w art. 25 ust. 1a u.w.l. terminu do wytoczenia powództwa. Zaskarżona uchwała została bowiem podjęta na w trybie indywidualnego zbierania głosów a pozew wysłano pocztą do sądu w dniu 31 stycznia 2014 r. a zatem z zachowaniem tego terminu, zgodnie z art. 165 par. 2 k.p.c.

Powodowie oparli żądanie uchylenia zaskarżonej uchwały na zarzutach niezgodności z prawem, naruszenia interesu wspólnoty i naruszenia prawa powódki. Zarzut sprzeczności z prawem przewidzianego w uchwale sposobu sfinansowania zmian wprowadzanych zaskarżoną uchwałą na uwzględnienie nie zasługuje. Środki pieniężne zgromadzone przez Wspólnotę jako fundusz remontowy stanowią przedmiot wspólności właścicieli lokali. Skoro jednak właściciele byli władni uchwałą określić cel, na jaki środki te zostały zgromadzone (remonty nieruchomości wspólnej), to są również władni uchwałą cel ten zmienić w sposób wskazany w uchwale. Za dopuszczalnością w realiach konkretnej sprawy dokonania takiej czynności przemawia również okoliczność, że nie ma tutaj miejsca trwała zmiana przeznaczenia tych środków, lecz jedynie ich czasowe wykorzystanie na odmienny cel, a zarazem przewidziane jest uzupełnienie tych środków z zaliczki na bieżące koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, która do czasu uzupełnienia nie zostanie obniżona o zmniejszone koszty zatrudnienia pracowników recepcji. Wbrew zarzutom podniesionym przez powodów przewidziany w zaskarżonej uchwale mechanizm zrefinansowania wydatków zaliczkowo poniesionych z funduszu remontowego jest w pełni zrozumiały i nie budzi jakich istotnych wątpliwości co do sposobu jego przeprowadzenia.

Nie zasługuje również na uwzględnienie zarzut naruszenia interesów właścicieli lokali. Na wstępie należy podkreślić, że przesłanki tej nie należy rozumieć w ten sposób, że chroni ona wszelkie, nawet ściśle partykularne interesy właścicieli lokali, ale jedynie interesy godne ochrony w konfrontacji z interesami pozostałych właścicieli lokali. Powodowie na uzasadnienie żądania uchylenia zaskarżonej uchwały powołali się na okoliczność, że wprowadzenie w życie zmian przewidzianych zaskarżoną uchwałą spowoduje obniżenie poziomu bezpieczeństwa

w nieruchomości, komfortu właścicieli lokali, a w konsekwencji utratę prestiżowego charakteru nieruchomości i obniżenie wartości lokali. Przyznać należy, że przewidziane w uchwale ograniczenie funkcjonowania recepcji niewątpliwie może spowodować obniżenie poczucia bezpieczeństwa ze strony właścicieli lokali usytuowanych na kondygnacji +1 oraz wyższych. Całodobowe działanie recepcji miało bowiem ten skutek, że na terenie nieruchomości wspólnie zawsze znajdowała się osoba, która mogła albo samodzielnie interweniować w wypadku zajścia sytuacji choćby potencjalnie niebezpiecznych lub niekomfortowych dla użytkowników lokali, takich jak wejście na teren nieruchomości osób niepożądanych, niewłaściwe zachowania krótkoterminowych najemców lokali czy zagrożenia w postaci awarii instalacji. Tym niemniej należy mieć na uwadze, że zaskarżona uchwała wprowadzi ogranicza czas funkcjonowania recepcji, ale zarazem przewiduje wprowadzenie w organizacji nieruchomości wspólnej zmian, które mają przynajmniej w pewnym stopniu zrekompensować niedogodności mogące się pojawić w związku z ograniczeniem czasu funkcjonowania recepcji. Kondygnacje +1 i wyższe zostaną bowiem odgródzone od reszty nieruchomości zamykaną kratą. W nieruchomości zostanie zmodernizowany system monitoringu oraz założone domofony. Taki sposób organizacji nieruchomości wspólnej niewątpliwie przyczyniać się będzie do ograniczenia ewentualnych zagrożeń mogących wynikać z możliwości wejścia na teren nieruchomości osób niepożądanych. Trudno nadto jednoznacznie ocenić czy skutek ograniczenia czasu działania recepcji dojdzie do utraty prestiżowego charakteru nieruchomości. Na prestiż nieruchomości składa się bowiem wiele czynników, takich na przykład jak usytuowanie nieruchomości, walory architektoniczne i historyczne budynku czy rodzaj działalności prowadzonej w znajdujących się w budynku lokalach użytkowych. Nie można zatem twierdzić, że ograniczenie czasu pracy recepcji z całodobowej do 10-ciu godzin na dobę automatycznie wiązać się będzie z wyraźnym obniżeniem prestiżu nieruchomości, a w ślad za tym obniżeniem się wartości rynkowej lokali w nieruchomości, uwzględniając okoliczność, że recepcja jako taka w nieruchomości pozostaje a nadto zostają podjęte wyżej opisane zmiany w organizacji nieruchomości wspólnej mające na celu podniesienie poziomu bezpieczeństwa w nieruchomości w czasie, gdy recepcja będzie nieczynna. W tym kontekście interes powodów w zachowaniu całodobowej recepcji nie może być oceniony jako oczywiście ważniejszy od interesu ekonomicznego wszystkich właścicieli lokali w nieruchomości (w szczególności zaś właścicieli lokali użytkowych, którzy bezpośrednio korzystają z całodobowego funkcjonowania recepcji nie odnoszą) w minimalizacji kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Mamy bowiem tutaj do czynienia z konfrontacją konkretnego i wymiernego interesu w obniżeniu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej (interesu tym bardziej zasługującego na ochronę gdy uwzględnieni się powszechnie znaną okoliczność aktualnego kryzysu gospodarczego, który nie miał jeszcze miejsca w czasie gdy lokale w budynku były oferowane do zakupu) z zainteresowaniem w utrzymaniu istotnie wykraczającego poza normalne stosunki poziomu komfortu i poczucia bezpieczeństwa związanego z funkcjonowaniem całodobowej recepcji. Okoliczność, że istnienie recepcji było na etapie sprzedaży lokali w nieruchomości wskazywane jako czynnik przemawiający za atrakcyjnością zakupu i mogło – jak wynika z przesłuchania świadków – skłaniać te osoby do podjęcia decyzji o zakupie, nie może być w tym kontekście rozstrzygająca. Ukształtowany na etapie sprzedaży lokali sposób zarządu i korzystania z nieruchomości wspólnej nie może bowiem podlegać całkowitej petryfikacji, lecz może ulec zmianie gdy większość właścicieli lokali podejmie co do tego decyzję a nie zachodzą okoliczności mogące przemawiać za oceną, że po stronie innych właścicieli lokali istnieją ważne interesy przemawiające za utrzymaniem dotychczasowego stanu rzeczy. W realiach niniejszej sprawy, uwzględniając powyżej opisany charakter zainteresowania powodów w utrzymaniu funkcjonowania całodobowej recepcji, stwierdzić istnienia tak ważnych – w konfrontacji z interesem z obniżeniu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej – interesów nie można.

Nie można również w realiach niniejszej sprawy mówić o pokrzywdzeniu mniejszości przez większość. O takiej sytuacji można by mówić dopiero wtedy, gdyby większość podjęła uchwałę realizującą jej partykularne interesy, bez jakiegokolwiek liczenia się z interesami mniejszości, a wręcz działając na szkodę mniejszości. Zaskarżona uchwała takich cech nie wykazuje, biorąc pod uwagę, że ograniczając czas funkcjonowania recepcji jednocześnie przewiduje się podjęcie działań (instalacja kraty, montaż domofonów, modernizacja monitoringu), które mają co najmniej ograniczyć możliwe niedogodności wynikające z ograniczenia pracy recepcji.

Mając powyższe na uwadze powództwo podlegało oddaleniu o czym orzeczono w pkt I sentencji na podstawie wyżej powołanych przepisów.

Na zasądzone w pkt II wyroku od przegrywających proces powodów na rzecz wygrywającej proces strony pozwanej na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c. koszty postępowania złożyły się wynagrodzenie pełnomocnika strony pozwanej w kwocie 180 zł. oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.