

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lutego 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Wincenty Ślawski

Sędziowie: SA Anna Miastkowska (spr.)

SA Jacek Pasikowski

Protokolant: sekr. sąd. Iga Kowalska

po rozpoznaniu w dniu 23 lutego 2018 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa G. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ul. (...)

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 1 marca 2017 r. sygn. akt II C 501/16

I. zmienia zaskarżony wyrok na następujący:

„1. oddala powództwo;

2. zasądza od G. S. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ul. (...), kwotę 377 (trzysta siedemdziesiąt siedem) zł tytułem zwrotu kosztów procesu”;

II. zasądza od G. S. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ul. (...), kwotę 470 (czteryście siedemdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

I A Ca 875/17

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 1 marca 2017 roku, Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie z powództwa G. S. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ulicy (...) o uchylenie uchwały, uchylił uchwałę numer (...) z dnia 29 lutego 2016 roku, dotyczącą zajęcia stanowiska Wspólnoty w sprawie uciążliwości prowadzenia działalności gastronomicznej w budynku wielorodzinnym.

Orzeczenie to zostało oparte na ustaleniach, które Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne.

Sąd I instancji między innymi zaznaczył, że powód był wieloletnim najemcą lokalu użytkowego znajdującego się w budynku mieszkalnym przy ulicy (...) w Ł., z wykorzystaniem na działalność gastronomiczną. Lokal ten został nabyty przez powoda i jego żonę w dniu 29 grudnia 2010 roku. Od lipca 2011 roku lokal był wynajmowany przez powoda z

takim samym przeznaczeniem. Do tego czasu prowadzona przez powoda działalność gospodarcza nie była uciążliwa dla mieszkańców. W dniu 1 września 2014 roku powód wynajął lokal D. J.. D. J. uzyskał decyzję o zatwierdzeniu lokalu do prowadzenia działalności w zakresie produkcji gastronomicznej oraz usług cateringowych. Problemy i skargi na działalność prowadzoną w lokalu zbiegły się w czasie z rozpoczęciem działalności przez D. J. i zajęciem lokalu położonego bezpośrednio nad barem przez członka zarządu Wspólnoty, A. G..

W dniu 15 marca 2016 roku powodowi doręczono informację o podjęciu uchwały nr 6/2016 dotyczącej zajęcia stanowiska Wspólnoty w sprawie uciążliwości prowadzenia działalności gastronomicznej w budynku wielorodzinnym. W uchwale wskazano, że z uwagi na uciążliwość prowadzenia działalności gastronomicznej w budynku wielorodzinnym o nieprzystosowanej wentylacji oraz braku wygłuszenia ścian i stropów, naruszającej prawa osób trzecich – mieszkańców budynku – postanowiono zobligować właściciela lokalu użytkowego, w którym prowadzona jest działalność gastronomiczna do przystosowania tego lokalu w taki sposób, aby działalność w nim prowadzona nie był uciążliwa dla innych mieszkańców nieruchomości w trybie pilnym, nie później niż do dnia 31 lipca 2016 roku, a nadto – w przypadku nieprzystosowania w. w. lokalu do prowadzenia działalności gastronomicznej (wykluczającego uciążliwość) i dalszej kontynuacji prowadzenia działalności gastronomicznej, postanowiono podjąć wszelkie działania zmierzające do zamknięcia działalności gastronomicznej w lokalu użytkowym, należącym do powoda.

Przedmiotowy lokal jest przeznaczony do prowadzenia działalności gastronomicznej. Wejście do lokalu znajduje się od frontu budynku. Sala konsumpcyjna o pow. 30 metrów kwadratowych nie jest duża i przeznaczona dla ograniczonej liczby gości. W okresie gdy działalność w lokalu była prowadzona przez D. J. przeprowadzane były liczne kontrole sanitarne i kominiarskie. Kontrole nie wykazywały nieprawidłowości. W dniu 26 listopada 2015 roku została przeprowadzona interwencyjna kontrola sanitarna przez Państwowy Inspektorat Sanitarny. W protokole kontroli wskazano, że mieszkańcy posesji skarżą się na nieprzyjemne zapachy wydobywające się na klatkę schodową i do lokali mieszkalnych. W wyniku kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości w prowadzeniu zakładu gastronomicznego, nie odnotowano także nieprzyjemnych zapachów. W dniu 3 grudnia 2015 roku na zlecenie wynajmującego sporządzona została opinia przez uprawnionego mistrza kominiarskiego, z której wynikało, że lokal posiada sprawną wentylację grawitacyjną, a przewód wentylacyjny w pomieszczeniu produkcyjnym jest przeznaczony wyłącznie dla tego lokalu. Także kontrola kominiarska przeprowadzona na zlecenie strony pozwanej potwierdziła drożność przewodów.

D. J. zwracał się do strony pozwanej o wyrażenie zgody na zamontowanie klimatyzacji z agregatem i wentylatora oraz na montaż markizy nad oknem i wejściem do lokalu. Strona pozwana nie wyraziła zgody negując skuteczność takich rozwiązań. D. J. zaprzestał wynajmowania lokalu z końcem sierpnia 2016 roku.

Zapachy przygotowywanych potraw były wyczuwalne w niektórych lokalach mieszkalnych przy otwartych oknach, słychać było także odgłosy rozbijania kotletów. Zapachy nie były wyczuwalne na klatkach schodowych. Od listopada 2016 roku powód wynajął lokal innemu najemcy. Lokal został odnowiony i dopuszczony do działalności przez odpowiednie organy. Obecnie mieszkańcy nie zgłaszają zastrzeżeń co do tej działalności.

W swoich rozważaniach Sąd I instancji odniósł się do zarzutów powoda, iż zakwestionowana uchwała nie powinna się ostać jako naruszająca jego interesy w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Powołując się na wykładnię tego przepisu Sąd doszedł ostatecznie do wniosku, iż materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie pozwalał na przyjęcie, że uchwała została podjęta w interesie członków Wspólnoty, które powinny wyprzedzać interes powoda oraz, że nie narusza ona jego interesu.

Sąd I instancji zaznaczył, że uchwałą zobligowano powoda do przystosowania lokalu do prowadzenia działalności w taki sposób aby nie była uciążliwa dla innych mieszkańców nieruchomości, ale nie sprecyzowano w jaki sposób ma to nastąpić, ani jaki ma być zakres czynności podjętych przez powoda. Powód prowadził działalność gospodarczą jaka doprowadziła do wydania uchwały od wielu lat, uzyskując stosowną zgodę Gminy. Do czasu rozpoczęcia działalności przez D. J. mieszkańcy nie zgłaszali żadnych uwag. Po wynajęciu lokalu przez D. J. zastrzeżenia mieszkańców nie zostały potwierdzone w trakcie kontroli sanitarnych i kominiarskich, a immisje nieprzyjemnych zapachów

wskazywanych przez poszczególnych mieszkańców nie dotyczyły części wspólnych budynków. Zapachy te były odczuwalne jedynie po otwarciu okien w niektórych lokalach. Kontrole potwierdziły, że przedmiotowy lokal posiada sprawną wentylację i przewód wentylacyjny w pomieszczeniu produkcyjnym. Problemy mogły być związane jedynie ze zbyt wąskim przewodem wentylacyjnym, który przy dużej produkcji był zbyt mało wydajny, przy czym Sąd zwrócił uwagę na fakt odrzucenia przez zarząd propozycji powoda mających na celu rozwiązanie zgłaszanych problemów. Brak jakichkolwiek konkretnych postanowień regulujących działania jakie powinien podjąć powód przy jednoczesnym blokowaniu jego działań, które mogłyby służyć wypełnieniu obowiązku objętego punktem 1 zaskarżonej uchwały, powodowało, zdaniem Sądu, uznanie, że uchwała nie miała służyć interesom członków Wspólnoty, ale w istocie zmierzała do pokrzywdzenia powoda. Dodatkowo Sąd podkreślił, że zawarcie w uchwale sankcji w postaci podjęcia działań, również bliżej nieokreślonych, zmierzających do zamknięcia działalności gastronomicznej w konsekwencji niwelowałyby uprawnienie powoda do wykorzystywania lokalu na tę właśnie działalność. Nie bez znaczenia był także fakt, że w toku procesu została wyeliminowana uciążliwość która doprowadziła do podjęcia uchwały. D. J. zaprzestał wynajmowania lokalu, a działalność następnego najemcy nie budziła zastrzeżeń. Ostatecznie Sąd uznał powództwo za uzasadnione.

W apelacji od powyższego wyroku strona pozwana zarzuciła:

1. naruszenie przepisów postępowania poprzez oddalenie wniosków pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych z zakresu kominiarstwa oraz z zakresu budownictwa w sytuacji, w której rozstrzygnięcie sprawy wymagało uzyskania informacji specjalnych, a także zastąpienie dowodu z opinii wskazanych biegłych treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci dokumentów, zeznań świadków oraz stron,

2. naruszenie przepisów postępowania poprzez dokonanie ustaleń faktycznych sprzecznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym będące wynikiem błędnej, ale też dowolnej analizy tego materiału, to jest naruszenie art. 233 par. 1 k.p.c. poprzez niewłaściwą ocenę dowodów, która doprowadziła Sąd I instancji do ustalenia, że dowód z opinii biegłych jest zbędny do rozstrzygnięcia sprawy, iż uciążliwości związane z działalnością gastronomiczną w lokalu powoda nie były znaczne i dotyczą niektórych lokali, iż przedmiotowy lokal gastronomiczny jest w sposób prawidłowy przystosowany do prowadzonej w nim działalności, iż wyposażenie lokalu funkcjonuje w sposób prawidłowy, eliminujący uciążliwości dotyczące zapachu, a także brak odniesienia się przez Sąd w ramach oceny materiału dowodowego do kwestii hałasów generowanych przez działalność prowadzoną w lokalu powoda oraz do części zeznań świadków, których zeznania potwierdzają istnienie znacznych uciążliwości oraz brak odniesienia się przez Sąd do części opinii kominiarskiej oraz zeznań świadka B., w których świadek wskazuje na brak dostosowania lokalu powoda do prowadzonej w nim działalności, niewystarczające funkcjonowanie istniejących w nim urządzeń i potwierdza roznoszenie się zapachów z lokalu do innych mieszkań,

3. naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci niewłaściwego zastosowania art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali w niniejszej sprawie, to jest błędnym uznaniem przez Sąd, że treść uchwały narusza interes powoda, co jest konsekwencją niewłaściwej i błędnej oceny dowodów oraz błędnego ustalenia okoliczności faktycznych.

W oparciu o te zarzuty Wspólnota domagała się zmiany wyroku i oddalenia powództwa, ewentualnie jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja była uzasadniona, przy czym Sąd II instancji za skuteczne uznał nie tyle zarzuty związane z naruszeniem prawa procesowego, upatrywane w naruszeniu art. 233 par. 1 k.p.c. i w pominięciu wniosków dowodowych, ile zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego.

Przedmiotem kognicji w niniejszej sprawie była kwestia zgodności uchwały pozwanej Wspólnoty z dnia 29 lutego 2016 z normą art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Zgodnie z tym przepisem, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli

lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Strona powodowa domagając się uchylecia przedmiotowej uchwały powołała się na tę ostatnią przesłankę w postaci naruszenia jej interesów jako przedsiębiorcy prowadzącego działalność gastronomiczną.

Sąd I instancji dokonując rozważań w powyższym zakresie powołał się na wykładnię omawianego przepisu, tak, że nie było potrzeby powtórzenia przesłanek od spełnienia których uzależnione jest jego zastosowanie. Generalnie, wykładnia ta zakłada konieczność porównania interesu ogółu właścicieli głosujących za przyjęciem uchwały, a interesem właściciela, który nie zgadza się z treścią uchwały i ją zaskarżył.

Do tego zatem zagadnienia powinny się sprowadzać dociekania sądów obu instancji w niniejszym postępowaniu. Po ponownym przeanalizowaniu okoliczności sprawy, Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska Sądu Okręgowego, zgodnie z którym zaskarżona uchwała pozostawała w sprzeczności z interesem powoda w rozumieniu art. 25 ust. 1 cyt. ustawy.

Uchwała ta obligowała powoda jako właściciela lokalu użytkowego do przystosowania lokalu do prowadzenia działalności gastronomicznej w taki sposób by nie była ona uciążliwa dla innych mieszkańców nieruchomości.

Należało zaznaczyć, że ocena charakteru tejże uchwały i jej zgodności z prawem winna nastąpić przy uwzględnieniu okoliczności mających miejsce w dacie jej podjęcia. Jak wynika z treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku, Sąd I instancji ustalił, że część mieszkańców składała skargi dotyczące prowadzonej działalności w lokalu powoda – w 2015 i w początkach 2016 roku w niektórych mieszkaniach były wyczuwalne zapachy przygotowywanych potraw w lokalu użytkowym, słychać też było odgłosy rozbijania kotletów.

Mieszkańcy zgłaszali też zastrzeżenia do odpowiednich organów, czego powód nie kwestionował. W tej sytuacji Wspólnota było zobowiązana do podjęcia stosowanych działań w celu wyeliminowania źródła skarg i to założenie legło u podstaw podjęcia zaskarżonej uchwały.

Wbrew odmiennemu pogładowi powoda, jej treść nie musiała go obligować do zastosowania konkretnych rozwiązań technicznych. Do Wspólnoty należą mieszkańcy nie będący profesjonalistami w dziedzinie gospodarczej i ich zadaniem nie było poszukiwanie i narzucenie tychże rozwiązań powodowi. To na powodzie jako przedsiębiorcy spoczywała powinność prowadzenia działalności gospodarczej w sposób jak najmniej uciążliwy dla innych lokatorów. Do niego należały zatem działania mające na celu uzyskanie specjalistycznej wiedzy i zastosowanie odpowiednich urządzeń w lokalu. Jedynie do tego rodzaju działań został zobowiązany przedmiotową uchwałą, która nie wprowadzała jakichkolwiek ograniczeń w dziedzinie gospodarczej, a możliwość dalszych czynności przewidziała dopiero na wypadek niedostosowania się do nałożonego obowiązku. Tym samym uchwała nie zmierzała stricte do naruszenia interesu powoda. Przedmiotem rozważań w rozpatrywanym przypadku nie były natomiast zagadnienia czy i w jakim zakresie powód mógł się wywiązać z tego obowiązku. W razie braku podjęcia działań o których była mowa w uchwale powód musi się liczyć z ewentualnym postępowaniem Wspólnoty mającym na celu wyeliminowanie uciążliwości związanych z prowadzeniem działalności gastronomicznej, poprzez wystąpienie na drogę sądową lub administracyjną. W toku tych postępowań podlegać będzie rozstrzygnięciu kwestia nasilenia immisji zapachów czy innych niedogodności oraz ich usunięcie. Ze względu na charakter niniejszego procesu nie było powodu aby dociekać czy normy immisji były zachowane. Stąd nie było potrzeby przeprowadzania dowodu z opinii biegłych wskazanych przez stronę pozwaną. Tym samym zarzuty naruszenie prawa procesowego były bezprzedmiotowe. Dla oceny zasadności uchwały nie miał też znaczenia fakt, że powód dysponował wszelkimi zezwoleniami na prowadzenie działalności gospodarczej czy też fakt, że kontrole nie wykazały uchybień w zakresie zaopatrzenia lokalu w niezbędne urządzenia wentylacyjne. Uchwały nie podważała nadto okoliczność, o czym była mowa wyżej, że po zakończeniu wynajmu lokalu przez D. J. nie odnotowano dalszych skarg. Rzeczą powoda będzie bowiem zapobieżenie tym skargom na przyszłość.

Ostatecznie, z omówionych przyczyn, Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżone orzeczenie i oddalił powództwo. O kosztach postępowania za obie instancje Sąd ten rozstrzygnął na mocy art. 98 par. 1 k.p.c. oraz art. 108 par. 1 k.p.c. w zw. z art. 391 par. 1 k.p.c.