

**Sygn. akt XIV C 1415 / 14**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 10 grudnia 20 15 r.**

Sąd Okręgowy w Poznaniu XIV Wydział Cywilny z siedzibą w P.

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO J. Grudziński

Protokolant st. prot. sąd. A. O.

po rozpoznaniu w dniu 26 listopada 2015 r. w P.

sprawy z powództwa (...) **Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy Alei (...)(...) w P.**

o uchylenie uchwały

I. Uchyła uchwałę nr 2 z dnia 13 listopada 2014 r. pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy Alei (...)-(...) w P. w przedmiocie wyrażenia zgody na przekształcenie lokalu mieszkalnego nr (...) w lokal użytkowy;

II. Zasądza od pozwanej na rzecz powoda 200 zł (dwieście złotych) tytułem opłaty od pozwu i 197 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

/-/ J. Grudziński

**Sygn. akt XIV C 1415/14**

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 15 grudnia 2014 r. powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. wniósł o uchylenie w całości uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nr 2 z dnia 13 listopada 2014 r. w przedmiocie niewyrażenia zgody na przekształcenie lokalu mieszkalnego nr (...) na lokal użytkowy z powodu jej niezgodności z przepisami prawa, naruszenia prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, naruszenia interesu powódki oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew z dnia 25 marca 2015 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w P. al. (...) wniosła o oddalenie powództwa, uznając, że jest ono niezasadne. Pozwana wniosła także o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na rozprawie w dniu 6 sierpnia 2015 r. powód podtrzymał żądania pozwu.

Pozwana Wspólnota podtrzymała swoje żądania i zarzuty wobec pozwu.

**Sąd ustalił, co następuje:**

13 sierpnia 2009 r. została powołana do życia (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.. Spółka została zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru sądowego pod numerem (...). (...) są K. S. (1)

i M. S.. Przedmiotem działalności Spółki są szeroko rozumiane inwestycje budowlane, zarządzanie nieruchomościami i doradztwo techniczne.

/informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców KRS k. 9-12/

W P. przy Alei (...) na działce oznaczonej numerem (...) znajduje się piętrowy budynek mieszkalny. W budynku są trzy klatki schodowe oznaczone numerami: 19, 21, 23, w których jest łącznie dziewiętnaście lokali mieszkalnych. Dziesięć lokali stanowi własność osób prywatnych; pozostałe są własnością Gminy P. w imieniu której działa Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w P..

Właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową przy Alei (...) w P. wybrali zarząd Wspólnoty w osobach W. D. i J. L..

/ odpisy ksiąg wieczystych k. 13-18, 48-59, 71-131, wykaz właścicieli lokali przy al. (...) k. 70, uchwały w sprawie powołania (odwołania) członków zarządu pozwanej Wspólnoty k. 46-47; przesłuchanie W. D. k. 244 v./

W marcu 2014 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. kupiła na własność lokal mieszkalny położony przy Alei (...) w P.. Mieszkanie składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, spiżarni i korytarza; przynależy do niego piwnica. Powierzchnia użytkowa lokalu łącznie z pomieszczeniem przynależnym wynosi 89 m<sup>2</sup>.

Spółka nabyła lokal z zamiarem prowadzenia w jego części (dwóch pokojach) biura administrującego nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych.

Przedstawiciele właściciela lokalu nr (...) zwrócili się do Wspólnoty Mieszkaniowej przy Alei (...) (...) w P. o wyrażenie zgody na umieszczenie na elewacji budynku szyldu informującego o prowadzonej działalności, za odpowiednią odpłatnością. Na zebraniu w dniu 24 września 2014 r. właściciele lokali położonych w P. przy Alei (...) (...) w P. podjęli uchwałę o wyrażeniu zgody na umieszczenie na elewacji budynku szyldu o prowadzonej działalności gospodarczej Spółki i dodatkowo, bez wniosku zainteresowanego, podjęli także uchwałę wyrażającą zgodę na przekształcenie części lokalu mieszkalnego (...) w lokal użytkowy.

23 października 2014 r. prezes zarządu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. K. S. (1) zwróciła się do Wspólnoty o wydanie jej kserokopii uchwał dotyczących „zgody na reklamę dla lokalu (...) oraz zgody na przekształcenie lokalu mieszkalnego w użytkowy”. W odpowiedzi na to, zarząd Wspólnoty poinformował Spółkę, że ze względu na podanie mylnej podstawy prawnej uchwały numer 1,2,3 i 4 z 24 września 2014 r. w sprawie montażu reklamy na budynku Wspólnoty i w sprawie wyrażenia zgody na przekształcenie lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy oraz w przedmiocie zmiany trybu głosowania nad uchwałami w tych sprawach są nieważne. Jednocześnie zainteresowanych poinformowano, że w celu podjęcia „poprawnych uchwał” zostanie zorganizowane zebranie w dniu 13 listopada 2014 r.

13 listopada 2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy Alei (...) (...) w P. podjęła uchwałę oznaczoną numerem 2, której przedmiotem było wyrażenie zgody na przekształcenie lokalu mieszkalnego nr (...) w lokal użytkowy. Większość głosujących wypowiedziała się przeciwko wyrażeniu zgody na przekształcenie lokalu. Na tym samym zebraniu, na którym podjęto powyższą uchwałę, przedstawicielka Spółki została poinformowana, że poprzednie, tj. podjęte we wrześniu, uchwały w tej samej sprawie zostały zniszczone. W związku z tym w piśmie z 24 listopada 2014 r. pełnomocnik Spółki skierowała do Prokuratury Rejonowej w P. zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa polegającego na zniszczeniu dokumentów. Postępowanie przygotowawcze w tej sprawie zostało umorzone, albowiem przed przesłuchaniem zainteresowanych osób, „zniszczone” uchwały „odnalazły się”.

/ odpis księgi wieczystej k. 13 - 18, 120-125, pismo powoda z 23.10.2014 r. k. 31, informacja z 30.10.2014 r. k. 33, uchwała nr 2 z 13.11.2014 r. wraz z kartą do głosowania nad uchwałą k. 44-45, zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa z 24.11.2014 r. k. 38-41; przesłuchanie K. S. k. 245-245 v. /

29 stycznia 2015 r. (...) Spółka z o.o. z siedzibą w P. zgłosiła na podstawie art. 71 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane zmianę sposobu użytkowania części lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na cele biurowe, położonej w P. przy Al. (...). Do wniosku dołączyła oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, opis usytuowania obiektu wraz z odpowiednimi rysunkami, zwięzły opis techniczny i ekspertyzę techniczną dotyczącą planowanej zmiany sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego.

Postanowieniem z dnia 3 lutego 2015 r. Starosta P. wezwał inwestora do uzupełnienia wniosku poprzez przedstawienie szczegółowo wskazanych dokumentów.

9 lutego 2015 r. inwestor przesłał Starości pismo, do którego dołączył wymagane dokumenty za wyjątkiem uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie planowanej inwestycji, powołując się na to, że dostarczenie takiej uchwały nie jest konieczne.

W dniu 26 lutego 2015 r. Starosta P. wydał decyzję oznaczoną numerem AB. (...)70.2015.XIV, w której orzekł, że wnosi sprzeciw do przyjęcia zgłoszenia dokonanego przez inwestora – (...) S. z o.o. dotyczącego zmiany sposobu użytkowania części lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na cele biurowe na dz. nr 399/1 położonej w P. przy Al. (...). W uzasadnieniu tej decyzji organ administracji stwierdził, że „zmiana sposobu użytkowania części lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na dz. nr 399/1 położonej w P. przy AL. (...) zmieni warunki bezpieczeństwa pożarowego, pracy, warunki zdrowotne, higieniczno-sanitarne, bądź wielkość lub układ obciążeń oraz spowoduje ograniczenia lub uciążliwość sąsiednich”. Według organu orzekającego, prowadzenie przedmiotowej działalności tj. biura firmy administrującej nieruchomości naruszy zasady współżycia społecznego bądź może być sprzeczne ze społeczno- -gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości lokalowej. Zatem zmiana sposobu użytkowania objęta zgłoszeniem wymaga zgody współwłaścicieli nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...).

Od decyzji tej (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. złożył odwołanie do Wojewody (...), zarzucając organowi wydającemu decyzję naruszenie prawa.

W dniu 23 kwietnia 2015 r. Wojewoda (...) wydał decyzje, mocą której uchylił zaskarżoną decyzję Starosty P. z dnia 26 lutego 2015 r. znak: AB. (...)70.2015.XIV i umorzył postępowanie organu pierwszej instancji.

/zgłoszenie zmiany sposobu użytkowania części lokalu mieszkalnego z 29.01.2015 r. z załącznikami k. 201-219, odpowiedź na zobowiązanie z dnia 3 lutego 2015 r. k. 220-222, decyzja Starosty P. z 26.02.2015 r. k. 223-225, odwołanie od decyzji k. 227-235, decyzja wojewody (...) z 23.04.2015 r. k. 236-242/

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Na wiarę zasługują wszystkie dokumenty znajdujące się w aktach sprawy.

Część z tych dokumentów (odpisy ksiąg wieczystych, dokumenty z postępowania administracyjnego) to dokumenty urzędowe w rozumieniu art. 244 k.p.c. Stanowią one, zgodnie wyżej powołanym przepisem, dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone.

Pozostałe dokumenty, to dokumenty prywatne, które zgodnie z treścią art. 245 k.p.c. stanowią dowód tego, iż osoby, które je podpisały złożyły oświadczenia w nich zawarte. W tym więc sensie są one wiarygodne, że potwierdzają treść oświadczeń złożonych przez osoby, które złożyły podpisy pod dokumentami, co oczywiście nie jest tożsame z uznaniem za wiarygodne wszystkich okoliczności podanych w dokumentach prywatnych.

W całości zasługują na wiarę zeznania prezesa zarządu powodowej Spółki (...). Jej wypowiedzi są konsekwentne i logiczne a przede wszystkim zgodne z treścią zgromadzonych w aktach dokumentów, których wiarygodność i moc dowodowa nie mogły być kwestionowane.

Nie zasługują na wiarę zeznania członka zarządu pozwanej Wspólnoty W. D. w tej części, w której stwierdził on, że nie wie o tym, że przed podjęciem zaskarżonej uchwały była pojęta uchwała w tej samej materii, ale o odmiennej treści. Wypowiedzi te są, zdaniem Sądu, nieudolną próbą odsunięcia od siebie odpowiedzialności za to, że uchwały z 24.09.2014 r. zostały „zniszczone”, choć później w niezrozumiały sposób „się odnalazły”. Okoliczność ta nie ma jednak istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia. W pozostałej części zeznania członka zarządu pozwanej Wspólnoty zasługują na wiarę.

W świetle dowodów przeprowadzonych w sprawie, żądania pozwu, zdaniem Sądu, zasługują na uwzględnienie.

Stosownie do treści art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903, z późn. zm.) w dalszej części niniejszego uzasadnienia powoływanej także 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. 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 (art. 25 ust. 1 a u.w.l.).

Wyżej przytoczony przepis prawa określa termin oraz przesłanki, od zaistnienia których ustawodawca uzależnia możliwość uchylecia uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

Zaskarżona uchwała została podjęta w dniu 13 listopada 2014 r. na zebraniu właścicieli lokali wchodzących w skład wspólnoty. Pozew wpłynął do Sądu w dniu 15 grudnia 2014 r. (data stempla pocztowego na kopercie – k. 67) nie może być więc żadnych wątpliwości co do tego, że sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwały został zachowany.

Przesłankami do zaskarżenia uchwały są: niezgodność uchwały z przepisami prawa, niezgodność uchwały z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie przez uchwałę interesów skarżącego właściciela.

Powodowa Spółka w uzasadnieniu pozwu powoływała się przede wszystkim na fakt naruszenia przez wydanie zaskarżonej uchwały przepisów prawa, w tym przepisów ustawy o własności lokali.

Ustawa o własności lokali zawiera rozdział czwarty zatytułowany „Zarząd nieruchomością wspólną”. Rozdział ten, co w sposób oczywisty wynika z jego tytułu, zawiera regulacje dotyczące sposobu sprawowania zarządu nieruchomością wspólną. Początkowe przepisy tego rozdziału regulują sposoby (reżimy) zarządzania nieruchomością wspólną. Art. 21 ust. 1 stanowi, że zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Zgodnie z art. 22 ust. 1 czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie. Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej (art. 22 ust. 2). Z kolei ust. 3 art. 22 zawiera otwarty katalog czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, do dokonania których wymagane jest podjęcie uchwały przez właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową.

Pozostaje zatem problem rozstrzygnięcia jak ma się do powyższych przepisów podjęcie przez pozwaną Wspólnotę uchwały z 13.11.2014 r. w przedmiocie wyrażenia zgody na przekształcenie lokalu mieszkalnego stanowiącego własność powodowej Spółki w lokal użytkowy. W wyroku z dnia 16 stycznia 2008 r. Sąd Najwyższy stwierdził, że zmiana przeznaczenia lokalu należącego do innego członka wspólnoty nie mieści się w katalogu czynności wymienionych w art. 22 ustawy z 1994 roku o własności lokali, a tym samym rozpoznawanie sprawy w kontekście tego przepisu nie znajduje uzasadnienia prawnego (IV CSK 393/07, LEX nr 347225). Sąd Najwyższy wyraźnie rozgraniczył uprawnienie wspólnoty mieszkaniowej w przypadkach, w których konieczne jest wykonanie prac budowlanych ingerujących w część wspólną nieruchomości w celu zmiany sposobu użytkowania lokalu od samej zmiany sposobu użytkowania

lokalu mieszkalnego. Wskazał na to, że użytkowanie własnego lokalu i nieruchomości wspólnej, jak też zmiana użytkowania lokalu nie mogą być traktowane jako zarząd nieruchomością wspólną w rozumieniu Kodeksu cywilnego i ustawy o własności lokali; nie jest zatem wymagane dla tego typu czynności uzyskanie w formie uchwały zgody innych współwłaścicieli. Innymi słowy mówiąc, ustawa o własności lokali nie gwarantuje wspólnocie jakichkolwiek uprawnień w zakresie ograniczania zmiany sposobu użytkowania lokalu. Zmiana sposobu użytkowania lokalu z mieszkalnego na użytkowy może skutkować obciążeniem właściciela takiego lokalu zwiększonymi opłatami na rzecz wspólnoty (art. 12 ust. 3 u.w.l.). Podjęcie uchwały w przedmiocie zwiększenia obciążeń finansowych właściciela takiego lokalu nie może być jednak utożsamiane z możliwością ingerowania przez wspólnotę w samą decyzję właściciela o zmianie sposobu użytkowania jego lokalu. Tym samym za niezgodne z prawem należało uznać działanie pozwanej Wspólnoty polegające na podjęciu uchwały w przedmiocie „zezwolenia” na przekształcenie lokalu mieszkalnego powódki w użytkowy i to niezależnie od tego, czy byłoby to rozstrzygnięcie pozytywne, czy też negatywne. Podjęcie uchwały w tym przedmiocie nie mieści się w pojęciu zarządu nieruchomością wspólną. Nie można przy tym zgodzić się ze stanowiskiem pozwanej, że miała ona prawo wyrazić swoje zapatrywanie (stanowisko) w sprawie zmiany sposobu użytkowania lokalu przez powódkę a nadto, że powodowa Spółka nie ma interesu w zaskarżeniu uchwały skoro uchwała ta de facto nie wpływa na sytuację prawną powódki.

Po pierwsze stwierdzić należy, że przepisy ustawy o własności lokali nie przewidują możliwości podejmowania przez wspólnotę mieszkaniową uchwał nie mieszczących się w zakresie zarządu nieruchomością wspólną. Wykraczając poza swoje kompetencje pozwana naruszyła prawo, co musiało skutkować uchynieniem zaskarżonej uchwały. Po drugie, przepisy ustawy o własności lokali nie wskazują interesu prawnego jako przesłanki zaskarżenia uchwały. Przesłanką taką jest, jak już wyżej wskazano, niezgodność uchwały z przepisami prawa. Nieprawdą jest jednak, że powódka nie ma interesu w tym, żeby wadliwą uchwałę wyeliminować z obrotu prawnego. Przebieg postępowania administracyjnego, w toku którego żądano od powodowej Spółki przedstawienia takiej uchwały świadczy o czymś wręcz przeciwnym i wzmacnia przekonanie Sądu o konieczności uchynienia uchwały z 13.11.2014 r.

Na koniec należy dodać, że wobec wykazania przez powódkę, że zaskarżona uchwała jest niezgodna przepisami ustawy o własności lokali, bez znaczenia dla oceny sprawy pozostaje fakt wydania wcześniejszej uchwały pozytywnej dla powódki. Uchwały takie w ogóle nie powinny zostać podjęte i dlatego powództwo podlegało uwzględnieniu.

W myśl art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Wobec tego należało zasądzić od pozwanej na rzecz powódki kwotę 200 zł tytułem opłaty od pozwu oraz kwotę 197 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, na którą składa się wynagrodzenie adwokata w kwocie 180 zł ustalone na podstawie § 2 ust. 1 i 2, § 11 ust. 1 pkt. 1 i § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu /jedn. tekst Dz.U. z 2013 r., poz. 461 ze zm./ i opłata skarbową za pełnomocnictwo w kwocie 17 zł.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie wyżej powołanych przepisów prawa, orzeczono jak w sentencji wyroku.

J. Grudziński