

Sygn. akt I C 1311 / 13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 stycznia 2015 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Małgorzata Wąchała**

po rozpoznaniu w dniu 15.01.2015 r.

we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **T. Ł.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) we W.**

z udziałem **T. G.** jako interwenientki ubocznej po stronie pozwanej

o uchylenie uchwał

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powódki T. Ł. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) we W. **197 zł** kosztów procesu;

III. zasądza od powódki T. Ł. na rzecz interwenientki ubocznej T. G. **277 zł** kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powódka T. Ł. wystąpiła przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) we W. o uchylenie uchwał właścicieli lokali:

- nr (...) podjętej dnia 21.08.2013 r. w całości,

- nr (...) podjętej dnia 21.08.2013 r. w całości,

a także wniosła o zasądzenie kosztów procesu.

Powódka podała, że jest właścicielem lokalu odrębnego z udziałem w częściach wspólnych 5, 82 %. W nieruchomości jest 15 lokali mieszkalnych, a zatem wspólnota podlega przepisom ustawy o własności lokali dotyczących dużych wspólnot mieszkaniowych. Uchwała nr (...) z roku 2013 oddaje w najem pomieszczenia (schron o pow. 46 m² oraz 1/2 wózkowni o pow. 6 m²) za znacząco zaniżoną cenę. Łączna kwota najmu pomieszczeń gospodarczych została określona na 400 zł, po 200 zł za część wózkowni i 200 zł za pomieszczenie schronowe (k. 8 zł/m²). Gdyby wspólnota wynajęła te pomieszczenia za rynkową ich wartość, kwota najmu byłaby wielokrotnie wyższa. Taka uchwała stanowi przejaw niegospodarności wspólnoty. Ponadto pomieszczenia te powinny być wykorzystywane przez wspólnotę i dużą część współwłaścicieli (niemal połowa) oraz większość zamieszkujących (część bowiem współwłaścicieli wynajmuje mieszkania) domaga się przyznania im pomieszczeń gospodarczych, które wspólnota mogłaby wykorzystywać na

własne potrzeby. Osoby, które stale zamieszkują, chcą mieć dodatkową powierzchnię wspólną i nawet, jeżeli nie jest to arytmetyczna większość, ich wola powinna być uwzględniona poprzez wydzielenia na ich rzecz części powierzchni na komercyjny najem.

W dodatku uchwała zapadła bez przeprowadzenia debaty na ten temat. Powódka nie miała szans na przedstawienie własnych racji. W dniu 18.03.2013 r. członkowie wspólnoty wnieśli formalny wniosek o wyjaśnienie okoliczności związanych z najmem owych pomieszczeń z poprzednim najemcą. Podobne pismo skierowano w dniu 27.06.2012 r., kierując szereg dodatkowych uwag. Zarząd nie przedstawił żądanej informacji ani swojego stanowiska w sprawie, nie przeprowadził też dyskusji przed podjęciem uchwał.

Uchwały winny być uchylone, gdyż naruszenia formalne mogły mieć wpływ na treść uchwały (brak przeprowadzenia wnioskowanej w piśmie z dnia 13.03.2013 r. debaty oraz udzielenia przez zarząd wyjaśnień mógł wprowadzić w błąd niektórych członków wspólnoty, którzy nie mieli pełnej wiedzy w tym zakresie. Uchwała jest także niegospodarna, godzi w słuszne interesy współwłaścicieli, oddaje w najem część nieruchomości w dosyć niejasnych okolicznościach i na złych dla wspólnoty warunkach finansowych.

W odpowiedzi na pozew z dnia 15.01.2014 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) we W. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki kosztów

zastępstwa procesowego.

Pozwana przyznała, iż podjęła zaskarżone przez powódkę uchwały nr (...)i (...), częściowo na zebraniu dnia 20.08.2013 r., częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Zakwestionowała, by zaskarżone uchwały naruszały w jakikolwiek sposób obowiązujące przepisy prawa bądź interes prawny powódki. Wbrew twierdzeniom powódki uchwały zawierają stawki adekwatne do cen rynkowych obowiązujących z centrum W.za wynajem pomieszczeń o podobnym przeznaczeniu. Stawka 33 zł za m² stanowi nawet górną granicę cen stosowanych we wspólnotach za wynajem pomieszczeń. Bezsadne jest wskazanie przez powódkę, iż podjęte uchwały są wyrazem niegospodarności Wspólnoty. Wbrew twierdzeniom powódki sporne pomieszczenia nie nadają się do komercyjnego wykorzystania przez osoby trzecie z uwagi na ich usytuowanie w budynku: część wózkowni o pow. 6 m² stanowi łącznik pomiędzy lokalami stanowiącymi własność jednego z właścicieli lokali, na rzecz którego ustanowiono wynajem, drugie zaś pomieszczenia stanowi schron nadający się wyłącznie na cele magazynowe, z bardzo utrudnionym dojściem od strony podwórka. Wynajęcie tych pomieszczeń osobom z zewnątrz jest niemożliwe.

Pozwana podniosła, iż nieuzasadnione są twierdzenia powódki dotyczące okoliczności podjęcia zaskarżonych uchwał. Zostały one podjęte po przeprowadzeniu zebrania w dniu 20.08.2013 r., na którym powódka była obecna. Jedynie brakujące na uchwałach głosy dozbierane zostały w trybie indywidualnym na następny dzień i z tych powodów przyjęta została widniejąca na obu uchwałach data 21.08.2013 r.

W piśmie z dnia 04.02.2014 r. powódka podniosła, iż zarządca nie poinformował wspólnoty, iż głosy mogą być także liczone zgodnie z zasadą, że na jednego właściciela przypada jeden głos. W przypadku przyjęcia bardziej demokratycznej i sprawiedliwej metody liczenia głosów sporna uchwała nie zostałaby podjęta, gdyż większość mieszkańców woli zaspakajać swoje potrzeby mieszkaniowe w oparciu o wynajęte pomieszczenia, niż czerpać wątpliwy i zaniżony zysk z ich najmu.

Powódka podniosła, iż wspólnota nie ma żadnego wpływu na stan pomieszczeń ani sposób ich użytkowania. Budynek pełni głównie funkcję mieszkaniową i dlatego jego dodatkowe pomieszczenia winny służyć głównie mieszkańcom. Niegospodarność polega nie tylko na zaniżeniu stawki najmu, ale oddaniu w użytkowanie w celu komercyjnym za niewielką stawkę zamiast przekazania tych pomieszczeń mieszkańcom, którym się znacznie bardziej przydadzą.

W piśmie z dnia 25.03.2014 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zakwestionowała możliwość głosowania w trybie 1 właściciel – 1 głos, odwołała się do stawek stosowanych przez Gminę W. przy oddawaniu lokali użytkowych w najem. Podniosła, że dotychczas osobiste potrzeby właścicieli do korzystania z wynajmowanych pomieszczeń nie były

zgłaszane przez właścicieli, a pomieszczenia od lat były przedmiotem wynajmu. Żaden z najemców dotychczas nie utrudniał wejścia do spornych pomieszczeń w celu stwierdzenia, w jakim są stanie, a nadto zgodnie z zawartą umową najemcy zobligowani są do utrzymania wynajętej części wspólnej w należyтым porządku i czystości.

W dniu 19.08.2014 r. po stronie pozwanej zgłosiła interwencję uboczną T. G..

Wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki kosztów procesu.

Podniosła, że ma interes prawny w przystąpieniu do sprawy po stronie pozwanej, bowiem w przypadku przegrania procesu utraci prawo do najmu pomieszczeń, które są jej niezbędne do wykonywania prowadzonej działalności gospodarczej.

Interwientka podniosła, że przedmiotem zaskarżonych uchwał są czynności zwykłego zarządu, wobec czego w ogóle nie było potrzeby podejmowania uchwał.

Zarzuciła, iż powódka nie wykazała, że dyspozycja art. 25 uwl została wyczerpana. Zaskarżone uchwały nie naruszają przepisów prawa ani umowy współwłaścicieli, nie naruszają także zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością ani w żaden inny sposób nie naruszają interesów powódki. Czynnosc odpowiada warunkom rynkowym. Sposób procedowania uchwał jest zawarty w art. 22 uwl i przepisy nie zobowiązują członków wspólnoty do przeprowadzenia debaty przed podjęciem uchwał.

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.

Uchwałą nr (...) z dnia 20.03.2001 r. właściciele lokali tworzący pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...)we W.dokonałi wyboru zarządu wspólnoty w składzie: G. B.i J. G..

/ dowód: uchwała nr (...) – k. 42 /

Na mocy umowy zlecenia nr (...) z dnia 20.03.2001 r. czynności związane ze zwykłym zarządem nieruchomością wspólną przy ul. (...) wykonuje (...) Centrum sp. z o.o. we W..

/ dowód: umowa zlecenia – k. 13-15 /

Powódka T. Ł. zamieszkuje przy ul. (...) od 1968 r.

Na mocy umowy sprzedaży i użytkowania wieczystego zawartej dnia 03.10.2008 r. przed notariuszem L. K.we W., nr rep. A (...), powódka nabyła od Gminy W.jako dotychczasowy najemca lokalu samodzielny lokal mieszkalny nr (...)o pow. 38, 53 m² wraz z udziałem wynoszącym 5, 82 % w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...).

Powódka pozostaje nadal właścicielem tego lokalu mieszkalnego.

/ dowód: umowa sprzedaży – k. 6-8; odpis KW nr (...) – k. 25-27; zeznania

powódki T. Ł. – e-protokół z dnia 15.01.2015 r. 00.01.33-00.22.45 /

Na parterze budynku przy ul. (...) znajduje się dostępne od korytarza pomieszczenie, które było wykorzystywane przez mieszkańców budynku jako wózkownia. Mieszkańcy przechowywali tam różne rzeczy: wózki, rowery, sanki, itp.

W piwnicy budynku znajduje się pomieszczenie o pow. ok. 40 m² stanowiące dawny schron.

/ dowód: oględziny z dnia 26.08.2014 r. – k. 103-105; zeznania świadka M. R. – e-

protokół z dnia 02.09.2014 r. 00.02.20- 0012.50; zeznania powódki T. Ł./

Dnia 26.03.2003 r. właściciele lokali tworzący pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową podjęli większością 65, 38 % uchwałę nr (...), którą:

- wyrazili zgodę na wynajem części nieruchomości wspólnej – 1/2 wózkowni dla G. K. z przeznaczeniem na łącznik pomiędzy lokalami użytkowymi,

- ustalili należność za wynajem części nieruchomości wspólnej w kwocie 200 zł.

/ dowód: uchwała nr (...) – k. 116, 146; zeznania świadka M. R.; zeznania

członków zarządu pozwanej: G. B. – e-protokół z dnia 15.01.2015 r.

00.22.46-00.26.07, J. G. – e-protokół z dnia 15.01.2015 r. 00.26.08-

00.32.08 /

Część pomieszczenia wózkowni o pow. ok. 6 m² od strony lokalu użytkowego została zaadaptowana jako pomieszczenie zmywalni. Pomieszczenie to stanowi integralną część restauracji, niezbędną do jej funkcjonowania ze względu na wymogi sanitarne.

W 2011 r. lokal użytkowy jako najemca przejęła (...) sp. z o.o. Po tym czasie nie były dokonywane żadne przeróbki lokalu.

/ dowód: oględziny z dnia 26.08.2014 r. – k. 103-105; zeznania świadków: M. B. –

e-protokół z dnia 28.10.2014 r. 00.00.49-00.06.33, A. G. – e-protokół z dnia

28.10.2014 r. 00.11.11-00.21.30 /

W piwnicy budynku przy zejściu ze schodów, znajduje się pomieszczenie o pow. ok. 40 m² stanowiące dawny schron.

Pomieszczenie schronu w piwnicy było wykorzystywane przez restaurację (...) jako przechowalnia. Mieszkańcy budynku nie korzystali ze schronu, posiadali własne pomieszczenia piwniczne przynależne do poszczególnych lokali.

/ dowód: oględziny z dnia 26.08.2014 r. – k. 103-105; zeznania świadków: M. R.,

A. G. /

W pozostałej, dostępnej od korytarza części pomieszczenia wózkowni o pow. ok. 6 m² mieszkańcy budynku (właściciele lokali nr (...), synowie powódki, najemcy lokalu nr (...)) nadal przechowywali różne rzeczy: wózki, meble, sanki. W pomieszczeniu było ciasno. Widać było problemy z przechowywaniem rowerów.

/ dowód: zeznania świadka M. R.; zeznania powódki T. Ł.; zeznania

członka zarządu pozwanej J. G. /

Dnia 15.06.2011 r. właściciele lokali tworzący pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową podjęli większością 61, 83 % uchwałę nr (...), którą:

- wyrazili zgodę na wynajem części nieruchomości wspólnej – pomieszczenia schronowego na poziomie piwnic dla G. K. z przeznaczeniem na magazyn,

- ustalili należność za wynajem części nieruchomości wspólnej w wysokości 110 zł/m-c,

- upoważnili (...) do zawarcia z najemcą stosownej umowy najmu.

Dnia 15.06.2011 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) jako wynajmujący oraz G. K. jako najemca zawarli umowę najmu, której przedmiotem było pomieszczenie schronowe na poziomie piwnic. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony, poczynając od dnia 01.07.2011 r. Miesięczny czynsz został ustalony na 110 zł. Wynajęta część nieruchomości wspólnej miała być wykorzystywana na pomieszczenie magazynowe.

/ dowód: umowa najmu – k. 50-51; uchwała nr (...) – k. 115, 147 /

Pismem z dnia 27.06.2012 r., doręczonym dnia 03.07.2013 r., T. Ł., W.

G., D. J., A. C., H. S., W. G., Z. P., C. C., G. B. i M. R. wystąpili do prezesa (...) Centrum sp. z o.o. o interwencję w sprawie czynności podejmowanych przez

administratora ich budynku.

Wskazali, że:

1. nie wyrażają zgody na obciążenie za roboty naprawcze rur spustowych budynku w związku z remontem kamienicy nr(...),
2. kwestionują obciążenie kosztami związanymi z wstawieniem szyb na klatce schodowej, co było konsekwencją interwencji straży pożarnej do pożaru zaistniałego w wyniku zaniedbań właściciela restauracji,
3. domagają się modyfikacji instalacji ciepłowniczej,
4. domagają się bezzwłocznego sporządzenia aneksu bądź nowej umowy, którą zawarł zarząd z p. K. w sprawie wynajmu schronu bez zaznajomienia się ze stanem faktycznym i konsultacji z mieszkańcami; nie zgadzają się z § 8 umowy w brzmieniu: „najemcy przysługuje roszczenie o zwrot nakładów w przypadku, gdy wynajmujący wypowie umowę z przyczyn niezależnych po stronie najemcy”; informują, że pomimo iż schron od wielu lat użytkowany przez p. K. jest poza ich kontrolą, posiadają wiedzę, że już dawno dokonano w nim nielegalnych zmian dostosowujących pomieszczenie do potrzeb lokalu gastronomicznego, za które nie zamierzają w przyszłości płacić; jeżeli zgodnie z § 7 umowy faktycznie został sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy, to winien zawierać adnotacje o wszystkich dotychczasowych (nieuprawnionych) zmianach z okresu poprzedzającego obowiązywanie umowy, a schron po rozwiązaniu umowy winien zostać zwrócony w takim stanie, w jakim został zawłaszczony; jeżeli p. K. warunki te nie odpowiadają, proszą o rozwiązanie umowy i zwrot schronu.

Zwrócili się o dokonywanie konsultacji ze wspólnotą, a także zgłosili zastrzeżenia w sprawie wywieszenia nazwy restauracji na elewacji budynku i montażu głośnika.

Jako adres do odpowiedzi wskazali adres powódki T. Ł..

Zarządca nieruchomości nie udzielił odpowiedzi na to pismo.

/ dowód: pismo z dnia 27.06.2012 r. – k. 17-18; zeznania powódki T. Ł. /

Pismem z dnia 18.03.2013 r., doręczonym dnia 21.03.2013 r. H. S., D. J., W. G., T. Ł., A. S., Z. P., C. C., G. B., M. R. wystąpili do (...) Centrum sp. z o.o. o wprowadzenie pod obrady wspólnoty mieszkaniowej (...) na najbliższym zebraniu następujących pozycji do porządku obrad:

1. zobowiązanie zarządu do wypowiedzenia umowy najmu z G. K. z dnia 09.04.2003 r. w ciągu 7 dni od zakończenia zebrania,

2. zobowiązanie zarządu do wypowiedzenia umowy najmu z G. K. z dnia 15.06.2011 r. w ciągu 7 dni od zakończenia zebrania,

3. wyjaśnienie, na jakich zasadach doszło do podnajmu pomieszczeń piwnicznych.

/ dowód: pismo z dnia 21.03.2013 r. – k. 16 /

W lipcu 2013 r. lokale użytkowe nabyła od G. K. T. G.,

która wstąpiła w stosunek najmu lokali ze spółką prowadzącą restaurację. Przed zakupem T. G. i jej asystentka M. B. oglądały lokale. Nie było wówczas mowy o tym, że jedno z pomieszczeń było wynajmowane od Wspólnoty Mieszkaniowej.

/ dowód: zeznania świadka M. B.; zeznania interwenientki ubocznej T.

G. – e-protokół z dnia 15.01.2015 r. 00.32.09-00.44.42 /

Po podpisaniu aktu notarialnego G. K. przekazał, że trzeba zgłosić się do zarządcy, mówiąc, że rozwiązana została umowa najmu tego pomieszczenia przed sprzedażą lokali.

O tym, że wynajmowana była część wspólnej wózkowni, informowała T. G. również powódka T. Ł..

Nabywczyni zgłosiła się wówczas do zarządcy – (...), gdzie została poinformowana o konieczności podjęcia przez właścicieli uchwały w sprawie wynajmu pomieszczeń stanowiących część nieruchomości wspólnej.

T. G. zwróciła się do zarządcy o zorganizowanie zebrania właścicieli, zaprosiła mieszkańców do restauracji, żeby się przedstawić i ustalić relacje ze wspólnotą.

/ dowód: zeznania świadka M. B.; zeznania interwenientki ubocznej T.

G. /

W dniu 20.08.2013 r. w restauracji (...) odbyło się zebranie właścicieli lokali tworzących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową (...).

W zebraniu uczestniczyli: K. K. (2), M. S. (1), H. S., T. Ł., A. C., W. G., D. J., M. R., T. G. oraz przedstawiciel (...) M. S. (2).

Zarządca zaproponował przyjęcie uchwały w sprawie wynajęcia pomieszczeń wspólnych. Środki uzyskane z tytułu czynszu miały wchodzić do puli zasobów wspólnoty.

Sprawa została omówiona. Poruszane były kwestie, czy wynajem się opłaca, co się dzieje,

jaki jest stan, co przeszkadza mieszkańcom.

Osoby trzymające rowery w pomieszczeniu wspólnym zajmowały stanowisko przeciwne uchwale, wskazując, że jest za mało miejsca na przechowanie rowerów i wózków.

T. G. zaproponowała, że będzie uiszczać dwukrotnie wyższy czynsz niż poprzedni właściciel lokali użytkowych G. K..

Zaproponowała zamontowanie na ścianach wózkowni wieszaków na rowery.

/ dowód: protokół zebrania – k. 43; lista obecności – k. 44; zeznania świadków: M.

R., M. B.; zeznania powódki T. Ł. (część.); zeznania

interwenantki ubocznej T. G. /

Dnia 21.08.2013 r. właściciele lokali podjęli uchwałę nr (...), którą:

- § 1 – wyrazili zgodę na wynajem części nieruchomości wspólnej – części wózkowni (1/2 pomieszczenia ok. 6 m²) dla T. G. z przeznaczeniem na łącznik między lokalami użytkowymi,
- § 2 – ustalili należność za wynajem części nieruchomości wspólnej w kwocie 200 zł brutto/m-c, płatne do 10 dnia miesiąca z góry, która miała stanowić pożytek dla wspólnoty,
- § 3 – upoważnili (...) Centrum sp. z o.o. do zawarcia z najemcą stosownej umowy najmu, począwszy od dnia 01.09.2013 r.

Za uchwałą głosowali:

- K. K. (2) – lokal nr (...) – udział 6, 06 %,
- M. S. (1) – lokal nr (...) – udział 6, 07 %,
- A. C. – pełnomocnik S. i S. B. – lokal nr (...) – udział 4, 91 %,
- W. Ż. – reprezentant (...) sp. z o.o. – lokal nr (...) – udział 6, 45 %,
- M. R. – lokal nr (...) – udział 14, 40 %,
- T. G. – lokal użytkowy nr (...) – udział 5, 47 % oraz lokal użytkowy nr (...) – udział 8, 41 %,

tj. łącznie 51, 77 %.

Przeciwko uchwale głosowali:

- H. S. – lokal nr (...) – udział 4, 28 %,
- T. Ł. – lokal nr (...) – udział 5, 82 %,
- J. G. – lokal nr (...) – udział 5, 61 %,
- D. J. – lokal nr (...) – udział 4, 47 %.

Właściciele pozostałych lokali nie wzięli udziału w głosowaniu.

/ dowód: uchwała nr (...) – k. 11-12 /

Dnia 21.08.2013 r. właściciele lokali podjęli uchwałę nr (...), którą:

- § 1 – wyrazili zgodę na wynajem części nieruchomości wspólnej – pomieszczenia schronowego na poziomie piwnic dla T. G. z przeznaczeniem na pomieszczenie magazynowe,
- § 2 – ustalili należność za wynajem części nieruchomości wspólnej w kwocie 200 zł brutto/m-c, płatne do 10 dnia miesiąca z góry, która miała stanowić pożytek dla wspólnoty,
- § 3 – upoważnili (...) Centrum sp. z o.o. do zawarcia z najemcą stosownej umowy najmu, począwszy od dnia 01.09.2013 r.

Za uchwałą głosowali:

- K. K. (2) – lokal nr (...) – udział 6, 06 %,
 - M. S. (1) – lokal nr (...) – udział 6, 07 %,
 - A. C. – pełnomocnik S. i S. B. – lokal nr (...) – udział 4, 91 %,
 - W. Ż. – reprezentant (...) sp. z o.o. – lokal nr (...) – udział 6, 45 %,
 - M. R. – lokal nr (...) – udział 14, 40 %,
 - T. G. – lokal użytkowy nr (...) – udział 5, 47 % oraz lokal użytkowy nr (...) – udział 8, 41 %,
- tj. łącznie 51, 77 %.

Przeciwko uchwale głosowali:

- H. S. – lokal nr (...) – udział 4, 28 %,
- T. Ł. – lokal nr (...) – udział 5, 82 %,
- W. G. – lokal nr (...) – udział 5, 61 %,
- D. J. – lokal nr (...) – udział 4, 47 %.

Właściciele pozostałych lokali nie wzięli udziału w głosowaniu.

/ dowód: uchwała nr (...) – k. 9-10 /

Zarządca poinformował T. G., że mieszkańcy nie chcą uchwytyw na rowery. T. G. proponowała także zabudowanie części korytarza od strony podwórza na utworzenie wózkowni.

/ dowód: zeznania świadka M. B.; zeznania powódki T. Ł.; zeznania

interwenientki ubocznej T. G. /

T. G. nie dysponuje kluczem od pomieszczenia wózkowni. Kierowała w tej sprawie pisma do zarządcy.

/ dowód: zeznania świadka M. B.; zeznania interwenientki ubocznej T.

G. /

Mieszkańcy budynku zgłaszali hałas klimatyzatora. Zostało przeprowadzono badanie przez sanepid, które nie wykazało przekroczenia norm.

/ dowód: pismo (...) z dnia 10.09.2014 r. – k. 148; zeznania świadków: M. B.,

A. G. /

Po przejęciu lokali użytkowych przez T. G. pomieszczenie schronu w piwnicy nie było wykorzystywane, pozostały tam rzeczy po G. K., które zostały wyrzucone.

/ dowód: zeznania interwenientki ubocznej T. G. /

Dnia 30.12.2014 r. T. G. przekazała zarządcy nieruchomości (...) Centrum sp. z o.o. pomieszczenie schronu w piwnicy. Z czynności przekazania został sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy. Pomieszczenie zostało przekazane czyste, puste, w dobrym stanie technicznym.

/ dowód: protokół z dnia 30.12.2014 r. – k. 151 /

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powódka dochodziła uchylecia dwóch uchwał podjętych przez właścicieli lokali tworzących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową w sierpniu 2013 r. zarzucając niegospodarność wspólnoty, naruszenie słuszych interesów współwłaścicieli wobec oddania w najem części nieruchomości wspólnej „w dosyć niejasnych okolicznościach i na złych dla wspólnoty warunkach finansowych”, a także brak debaty nad uchwałami, czyli uchybienia formalne mogące mieć wpływ na treść uchwał.

Stanowisko powódki nie znalazło jednakże należytego potwierdzenia w materiale dowodowym sprawy. Dokonując ustaleń stanu faktycznego sąd wziął pod uwagę dokumenty obejmujące uchwały, umowy najmu i korespondencję prowadzoną przez mieszkańców i zarządcę, zeznania świadków M. R., M. B. i A. G., zeznania samych stron, a także oględziny przeprowadzone przez sąd w dniu 26.08.2014 r.

Przeprowadzone dowody układały się w istocie w spójną i logiczną całość i pozwoliły na dokonanie stanowczych ustaleń faktycznych.

Materiał dowodowy wskazuje, iż od 2003 r. część pomieszczeń wspólnych, tj. część wózkowni na parterze o pow. ok. 6 m² oraz schron w piwnicy było udostępnione kolejnym właścicielom lokali użytkowych – G. K. i T. G. na podstawie umowy najmu i wykorzystywane na potrzeby restauracji prowadzonej przez osobę trzecią – najemcę lokali użytkowych. Udostępnianie pomieszczeń wspólnych następowało każdorazowo w następstwie podejmowania przez właścicieli lokali (których krąg zmieniał się w ciągu ostatnich lat, kiedy to lokale były sprzedawane przez Gminę W. najemcom albo sprzedawane przez właścicieli innym osobom) uchwał w sprawie upoważnienia zarządcy do dokonania czynności najmu tych pomieszczeń. Sporne pomieszczenie wózkowni przylegającej z jednej strony do korytarza parteru z drugiej do lokali użytkowych zostało podzielone i część przylegająca do lokali użytkowych została przyłączona do tych lokali w sposób wynikający ze specyfiki ich wykorzystywania jako restauracji. W pomieszczeniu tym została umieszczona zmywalnia. Wymogi sanitarne związane z prowadzeniem lokali gastronomicznych powodują, iż w restauracji konieczne jest zachowanie tzw. ciągów czystych i brudnych, oddzielenia stref przygotowywania posiłków, magazynowania towaru, żywności, zmywania naczyń, itd. Jak wynika z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków, od 2011 r., ale także najprawdopodobniej wcześniej, nic się nie zmieniło w organizacji wewnętrznej restauracji, zatem stan korzystania z części wózkowni należy uznać za utrwalony. W przypadku pomieszczenia schronu było ono wcześniej wykorzystywane na potrzeby restauracji, w ostatnim okresie nie było już używane w tym celu i ostatecznie zostało zwrócone wspólnocie mieszkaniowej.

Pomimo dokonania zwrotu schronu sąd uznał, iż orzekanie w przedmiocie uchwały nr (...) dotyczącej zgodny na wynajem tego pomieszczenia nie stało się zbędne, wobec czego nie zachodziła przewidziana w art. 355 § 1 kpc podstawa do umorzenia postępowania, o co wносиła pełnomocnik pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przed zamknięciem rozprawy.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali 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.

Powódka T. Ł. wykazała legitymację do zaskarżenia uchwały, przedkładając umowę sprzedaży oraz odpis księgi wieczystej wskazujące na przysługiwanie jej prawa własności do lokalu nr (...). Powódka dochowała także 6-

tygodniowego terminu do zaskarżenia uchwały przewidzianego w art. 25 ust. 2 uwl, albowiem pozew złożyła w dniu 09.09.2013 r., czyli 19 dni po zapadnięciu zaskarżonych uchwał.

Nie zachodzi jednakże żadna ze wskazanych w art. 25 uwl podstaw do zaskarżenia uchwały właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową.

Uchwały nr (...)i (...) nie dotyczą samego sposobu zarządzania nieruchomością

wspólną wobec czego z natury rzeczy nie dotyczy ich ewentualna sprzeczność z umową właścicieli lokali.

Uchwały te nie są sprzeczne z prawem. Ich przedmiotem było upoważnienie zarządcy

nieruchomości – (...) sp. z o.o. – do zawarcia umowy najmu pomieszczeń stanowiących część nieruchomości wspólnej z T. G. na potrzeby związane z wykorzystaniem lokali użytkowych stanowiących jej własność. Właściciele lokali mogą określić sposób korzystania z pomieszczeń wspólnych polegający na ich udostępnieniu do wyłącznego korzystania albo jednemu z właścicieli lokali lub osobie trzeciej na podstawie umowy najmu, dzierżawy, użyczenia lub innej podobnej umowy, o ile nie dotyczy to takiej części nieruchomości wspólnej, która jest bezwzględnie niezbędna do korzystania z poszczególnych lokali.

Powódka podniosła, że zachodzą uchybienia formalne mające wpływ na treść uchwał. Motywowała to stanowisko brakiem debaty nad uchwałami. Nie przedstawiła w tym zakresie żadnych dowodów, które mogłyby wskazywać na tego rodzaju przebieg wydarzeń. Natomiast z protokołu zebrania z dnia 20.08.2013 r. oraz z zeznań świadka M. R., właścicielki lokalu nr (...) obecnej na zebraniu dnia 20.08.2013 r., wynika, że przed podjęciem uchwał miało miejsce ich omówienie przez przedstawiciela zarządcy, zostały poddane analizie stan obecny i ewentualne korzyści wspólnoty. Potwierdzają to pośrednio zeznania świadka M. B. i interwenientki ubocznej T. G., które podały, że T. G. – nabywczyni lokali użytkowych wystąpiła z inicjatywą zwołania zebrania w celu zaprezentowania się współwłaścicielom i omówienia zasad współpracy ze wspólnotą. Nic nie wskazuje zatem, aby podejmujący zaskarżone uchwały właściciele lokali działali z niedostatecznym rozeznaniem. Mogłoby to zresztą dotyczyć wyłącznie osób, które były obecne na zebraniu i głosowały za uchwałą. Powódka nie zgłosiła wniosku o przesłuchanie którejkolwiek z tych osób.

Nietrafne było stanowisko powódki dotyczące trybu głosowania. Zgodnie z art. 23 ust. 2 uwl uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Powódka nie kwestionowała sposobu wyliczenia większości głosów ani wysokości udziałów przypadających na poszczególne lokale wskazanych w obu zaskarżonych uchwałach. Nie wykazała ani nawet nie próbowała wykazać, że właściciele lokali zawarli umowę albo podjęli uchwałę w sprawie głosowania według ilości właścicieli, a nie udziałów w nieruchomości wspólnej. Kwestia, czy zarządca w ogóle ich o tym informował, pozbawiona jest znaczenia. Właściciel lokalu we wspólnocie mieszkaniowej winien znać zasady podejmowania decyzji w sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej, swoje uprawnienia i obowiązki związane z własnością lokalu i członkostwem we wspólnocie mieszkaniowej. Z kolei zgodnie z art. 23 ust. 2a uwl, jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwie te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. Takie okoliczności jednakże nie zachodzą. We Wspólnocie Mieszkaniowej (...) nie ma większościowego współwłaściciela (jakim była wcześniej Gmina W., w ogóle już nieuczestnicząca w tej Wspólnocie) ani też suma udziałów nie jest wadliwa, nietworząca 100 %. Wobec tego głosowanie według większości udziałów zostało prawidłowo przeprowadzone.

Wobec braku sprzeczności uchwały z przepisami prawa żądanie pozwu należało ocenić z punktu widzenia ewentualnych wadliwości uchwał polegających na naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną albo naruszenia interesów powódki.

Wadliwość takich nie sposób się jednak dopatrzeć. Można od razu zauważyć, że stanowisko powódki w tym zakresie jest dotknięte wewnętrzną sprzecznością. Powódka z jednej strony zarzuca wynajęcie pomieszczeń za zaniżony czynsz, z drugiej zaś naruszenie interesów właścicieli przez udostępnienie ich osobie trzeciej z pominięciem mieszkańców, którzy chcieliby korzystać z wózkowni dla własnych potrzeb. Te okoliczności się jednak wykluczają. Albo bowiem pomieszczenie wózkowni stanowi przedmiot najmu na rzecz jednego z właścicieli lub osoby trzeciej albo też pozostaje w dyspozycji właścicieli dla zaspokojenia ich potrzeb. W przypadku wynajęcia części wspólnej nieruchomości wyłączone jest jej wykorzystanie przez właścicieli. Stąd też nie może być mowy o jednoczesnym naruszeniu interesów właścicieli przez uzyskiwanie zaniżonych przychodów z tytułu czynszu najmu oraz przez pozbawienie ich możliwości wykorzystania wynajmowanych pomieszczeń.

Brak jest podstaw do twierdzenia, iż zaskarżone uchwały naruszyły zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną przez zaniżenie wysokości czynszu.

Badanie zgodności uchwały wspólnoty mieszkaniowej z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną polega na ocenie celowości, gospodarności i rzetelności decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale (A. Doliwa, Prawo mieszkaniowe. Komentarz, W-wa 2003, s. 759). Głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną – por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 09.05.2013 r., I ACa 214/13, LEX nr 1392048.

Pomieszczenia części wózkowni oraz schronu w piwnicy udostępnione zostały do korzystania właścicielowi lokali użytkowych, w których znajduje się restauracja, 10 lat wcześniej i przez ten okres korzystanie z nich nie napotykało zastrzeżeń ze strony członków wspólnoty, dopiero w 2012 r. powódka i kilka innych osób zaczęły kierować do zarządcy pisma w tej sprawie. T. G. po przejściu lokali z restauracją zaproponowała uiszczenie czynszu wyższego. W obu uchwałach z 21.08.2013 r. została wskazana kwota 200 zł za każde z pomieszczeń. Łączny zatem roczny przychód Wspólnoty z tego tytułu wyniósł 2 400 zł za jedno pomieszczenie, 4 800 zł za oba. Są to kwoty, które stanowią istotne wsparcie finansowe zasobów, którymi wspólnota mieszkaniowa może dysponować, i mogą służyć pokrywaniu dodatkowych wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, naprawami, wymianami jakichś elementów, np. okna, pomalowaniu klatki schodowej, itp.

Przede wszystkim jednak brak jest możliwości odniesienia najmu pomieszczenia wózkowni do warunków rynkowych. Przedmiotem najmu nie jest nawet całe to pomieszczenie, ale jego wewnętrzna część, przyległa do lokali użytkowych i z nimi połączona. Nie ma możliwości innego wykorzystania tego pomieszczenia, jak tylko jako części restauracji według aktualnego stanu albo jako jednego pomieszczenia z pozostałą częścią wózkowni. Nawet jednak całości wózkowni nie można traktować jako pomieszczenia mającego atrakcyjność rynkową. Pomieszczenie to dostępne jest tylko od wnętrza budynku, nie ma okien, a zatem pozbawione jest naturalnego oświetlenia, nie ma innego dostępu od zewnątrz budynku. Mogłoby by być wykorzystywane praktycznie wyłącznie na jakiś składzik, magazyn, itp. Trudno sobie wyobrazić, aby mogła tym być zainteresowana osoba inna niż mieszkaniec budynku czy osoba prowadząca w nim działalność gospodarczą. Oddanie w najem dotyczyło jednakże tylko części wózkowni, i to wewnętrznej w celu jej połączenia z lokalami użytkowymi, co nie tylko istotnie zmniejsza, ale wręcz pozbawia tego pomieszczenia jakiegokolwiek atrakcyjności rynkowej. Najemcą może być tylko podmiot prowadzący restaurację albo właściciel lokalu, w którym działa restauracja.

Powódka podnosiła, że umowa najmu łącząca Wspólnotę z poprzednim właścicielem lokali użytkowych została zawarta sprzecznie z uchwałą z 2003 r., gdyż pomieszczenie miało stanowić łącznik pomiędzy lokalami, a nie adaptację. Nie złożyła jednakże umowy najmu ani nie wniosła o zobowiązanie pozwanej do jej złożenia, w związku z czym sąd nie mógł ocenić, czy faktycznie treść umowy odbiegała od uchwały.

Sporne pomieszczenie faktycznie nie służy ono komunikacji pomiędzy lokalami od frontu i tyłu budynku, ale nie ulega wątpliwości, że celem najmu było ułatwienie funkcjonowania lokali użytkowych. Nikt zresztą nie zgłaszał zastrzeżeń wobec sposobu wykorzystywania tego pomieszczenia.

Uwagi dotyczące wysokości czynszu należy odnieść także do pomieszczenia schronu. Wprawdzie pomieszczenie to jest znacznie większe – ok. 40 m², ale położone jest w piwnicy przy krętych, wąskich schodach, nieoświetlone, również bez wygodnego dostępu od zewnątrz budynku. Tym samym również to pomieszczenie mogło być użyteczne wyłącznie dla osoby zamieszkałej albo prowadzącej działalność w tym budynku. Ponadto każdy z właścicieli dysponuje pomieszczeniem piwnicznym, a zatem ma możliwość przechowania różnego rodzaju rzeczy, przetworów, itp. Natomiast schron służyć winien utrzymaniu samego budynku, przechowaniu tam np. materiałów budowlanych na potrzeby remontu budynku, itp.

Sąd nie znalazł zatem podstaw do uznania, że wysokość ustalonego na podstawie obu zaskarżonych uchwał czynszu najmu miałyby godzić w interesy wspólnoty, czyli w istocie wszystkich właścicieli lokali. Ponieważ nie budzi wątpliwości brak możliwości oceny warunków rynkowych wynajmu takich pomieszczeń, zupełnie niecelowe było prowadzenie dowodu z opinii biegłego, o jaki wносиła powódka w pozwie.

Brak jest również podstaw do uznania, że zaskarżone uchwały naruszyły interes powódki poprzez brak możliwości korzystania przez nią z tych pomieszczeń.

Art. 25 ust. 1 uwl stanowi, że właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę, jeżeli narusza ona jego interesy. Powódka może zatem podnosić tylko zagrożenie dla własnego interesu, zatem niezasadnie powoływała się na korzystanie z wózków przez inne osoby. Nie ma znaczenia, że z tego pomieszczenia korzystają także najemcy innych lokali, gdyż uchwała na naruszać interesy właściciela, a nie mieszkańca, lokalu. W przypadku powódki, to nie ona używa pomieszczenia wózków, ale jej synowie, czyli osoby też niebędące właścicielami lokali.

Można zwrócić uwagę, że T. G. podczas zebrania właścicieli wysunęła pewne propozycje dotyczące korzystania z wózków, proponując montaż uchwytów na rowery, a nawet wykonanie dodatkowego miejsca w korytarzu. Stosowanie uchwytów na rowery nie jest rozwiązaniem nietypowym, nie wiadomo w istocie, dlaczego nie możnaby go zastosować, uwalniając w ten sposób część poziomej powierzchni tego pomieszczenia.

Pozbawienie właściciela lokalu możliwości korzystania z części nieruchomości wspólnej może powodować naruszenie jego interesu wtedy, kiedy utrudnia lub wręcz uniemożliwia mu korzystanie z samego lokalu, czyli gdy dotyczy wejścia do budynku, ciągów komunikacyjnych, itp. Natomiast wszelkie pomieszczenia, które nie są niezbędne do korzystania z lokali, mogą zostać udostępnione innym osobom, zwłaszcza odpłatnie, jeżeli z tego tytułu ogół właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową, może odnieść korzyść, w szczególności korzyść finansową.

Interes właściciela oraz interes całej wspólnoty mogą stać w sprzeczności i w konkretnej sytuacji jeden z tych interesów może uzyskać pierwszeństwo. O ile uchwała wspólnoty nie wkracza w sferę wyłącznego korzystania z lokalu, pierwszeństwo z reguły będzie mieć interes wspólny. Właściciele poszczególnych lokali nie mogą tracić z pola widzenia, iż oprócz prawa odrębnej własności lokalu przysługuje im także udział we współwłasności pozostałej części budynku, czyli nieruchomości wspólnej, i z tego tytułu są zobowiązani do utrzymywania tej nieruchomości w stanie niepogorszonym, ponoszenia kosztów tego utrzymania, itp. Stąd też, jeżeli istnieje możliwość pozyskania dodatkowych środków, jakie mogą służyć, choćby w niewielkim zakresie, utrzymaniu nieruchomości wspólnej, należy uznać, że interesy poszczególnych właścicieli powinny ustąpić przed interesem wspólnym, także przy pewnych niedogodnościach. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Szczecinie w uzasadnieniach wyroków z dnia 08.05.2014 r., I ACa 778/13, LEX nr 1483842, oraz z dnia 27.02.2014 r., I ACa 867/13, LEX nr 1459064, w przypadku interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. nie sposób rozpatrywać interesu właściciela lokalu w oderwaniu od interesu pozostałych członków oraz całej wspólnoty.

Interes powódki jako właściciela lokalu nie został naruszony w sposób uzasadniający uchylenie uchwał nr (...)i (...).

Sąd oddalił zawarte w piśmie powódki z dnia 04.02.2014 r. (k. 48, postanowienie - k. 80) wnioski o zobowiązanie pozwanej do zwołania nadzwyczajnego zebrania członków i zawieszenie postępowania do czasu podjęcia uchwały i

przeliczenia głosów według ilości właścicieli oraz wniosek o zobowiązanie pozwanej do przekazania kopii protokołu zdawczo-odbiorczego.

W procesie o uchylenie uchwały sąd nie orzeka o zwołaniu zebrania wspólnoty. Wniosek w

tym zakresie należy skierować do zarządu wspólnoty. Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 3 zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany zwoływać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku, zaś zgodnie z art. 31 uwl zebrania właścicieli:

a) mogą być także, w razie potrzeby, zwoływane przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1,

b) zwoływane są na wniosek właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1.

Brak jest podstawy do zawieszenia postępowania w sprawie o uchylenie uchwały do czasu odbycia zebrania członków wspólnoty.

Natomiast, jeżeli chodzi o zobowiązanie pozwanej do złożenia protokołu zdawczo-odbiorczego, to jego treść nie ma żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż przekazanie dotyczyło poprzedniego najemcy pomieszczeń wspólnych.

Z kolei w tym samym piśmie z dnia 04.02.2014 r. powódka wniosła o przeprowadzenie dowodu z umowy najmu z dnia 26.08.2013 r., ale umowy tej nie przedłożyła ani też nie wniosła o zobowiązanie pozwanej do jej złożenia.

Reasumując, sąd nie dostrzegł istnienia usprawiedliwionych podstaw do uchylenia zaskarżonych przez powódkę uchwał, albowiem nie godzą one ani w interesy Wspólnoty Mieszkaniowej ani w interesy powódki jako właściciela lokalu, wobec czego oddalił

powództwo.

Zgodnie z art. 98 kpc strona przegrywająca proces zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi koszty procesu. Pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej przysługuje zwrot kosztów zastępstwa radcowskiego obejmujących wynagrodzenie pełnomocnika wynoszące zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych 180 zł oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, tj. łącznie 197 zł. Natomiast interwientce ubocznej T. G. zgodnie z art. 107 zdanie trzecie kpc przysługuje zwrot kosztów procesu obejmujących opłatę od interwencji w kwocie 80 zł, wynagrodzenie pełnomocnika wynoszące zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie 180 zł oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, tj. łącznie 277 zł.

Mając powyższe okoliczności na uwadze sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.