

Sygn. akt I C 1206/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 września 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Danuta Olszewska

Protokolant sekretarz sądowy Krystyna Biczak

po rozpoznaniu w dniu 3 września 2013r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. W. i R. W.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości (...) przy ulicy (...) w S.**

o uchylenie uchwał

I. Oddała powództwo.

II. Zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kwotę 197 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 22 listopada 2012 r. J. W. i R. W. wnieśli przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości nr (...) przy ul. (...) w S. o uchylenie uchwał pozwanej:

- nr (...) z dnia 1 października 2012 r. w sprawie niewyrażenia zgody na wykorzystanie części wspólnych nieruchomości w związku z modernizacją lokalu przy ul. (...),
- nr (...) z dnia 1 października 2012 r. w sprawie zmiany sposobu użytkowania lokalu użytkowego,
- nr (...) z dnia 1 października 2012 r. w sprawie zmiany sposobu użytkowania lokalu użytkowego z funkcji biurowej na lokal gastronomiczny,
- nr (...) z dnia 1 października 2012 r. w sprawie niewyrażenia zgody na wykorzystanie części wspólnych nieruchomości w związku z modernizacją lokalu przy ul. (...).

Ponadto powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz solidarnie zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Uzasadniając swoje żądanie podnieśli, iż są właścicielami lokalu użytkowego nr (...) przy ul. (...) w S.. Zaznaczyli, iż nabyli przedmiotowy lokal celem przekształcenia go na lokal gastronomiczny.

Powodowie w lipcu 2012 r. wystąpili do pozwanej o podjęcie uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na wymianę witryny lokalu, zabudowę balkonu, montaż klimatyzatora, markizy oraz kasetonu reklamowego. Ponadto powodowie zwrócili się do pozwanej z prośbą o wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu w niniejszym lokalu.

Pozwana w związku ze zgłoszonym wnioskiem podjęła ww. uchwałę nr (...) z 1 października 2012 r. Powodowie wskazali, iż pod głosowanie została poddana uchwała, która została odmiennie sformułowana niż we wniosku powodów. Poza tym zaznaczyli, iż istnieją wątpliwości, w jakiej dacie i treści przedmiotowa uchwała została podjęta, bowiem przy podpisach Zarządu, mieszczących się na końcu uchwały wskazano datę 31 sierpnia 2012 r.

Ponadto pozwana poinformowała powodów w piśmie z dnia 16 października 2012 r., że na mocy uchwał nr (...) i (...) również z dnia 1 października 2012 r., nie wyrażono zgody na wykorzystanie części wspólnych nieruchomości związanych z modernizacją lokalu przy ul. (...) oraz ponownie nie wyrażono zgody na zmianę przeznaczenia lokalu. Niniejsze uchwały w swej treści są zbieżne z uchwałami nr (...) i (...). Zdaniem powodów takie działanie Wspólnoty Mieszkaniowej prowadzi do wniosku, że pozwana w sposób dowolny traktuje formalne aspekty podejmowania uchwał, które są podejmowane w sposób mechaniczny, bez merytorycznego ich rozpoznania.

W związku z powyższym, w ocenie powodów, pozwana w ogóle nie zachowała jakichkolwiek warunków formalnych podejmowania zaskarżonych uchwał. Takie działanie prowadzi do wniosku, że członkowie pozwanej Wspólnoty nie wiedzieli nad czym głosują, podejmując uchwały o tej samej treści, pod różną numeracją, przez co zachodzą poważne wątpliwości w kwestii ich obowiązywania.

Poza tym powodowie zaskarżyli przedmiotowe uchwały z powodu naruszenia ich uzasadnionego interesu. Podkreślili, iż kupili oni lokal przy ul. (...) w S. w celu prowadzenia w nim działalności gospodarczej. Powodowie zaznaczyli, iż brak jest podstaw do podejmowania przez pozwaną zaskarżonych uchwał. W ich ocenie działalność gastronomiczna nie jest działalnością uciążliwą, a tym samym nie narusza ona interesów poszczególnych członków Wspólnoty, ani nie zmienia sytuacji Wspólnoty. Co istotne powodowie nie mają zamiaru prowadzić lokalu gastronomicznego w godzinach nocnych.

Niezależnie od powyższego, zdaniem powodów zaskarżone uchwały pozostają w sprzeczności z zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomością, gdyż nic nie sprzeciwia się do prowadzenia wskazanej działalności gospodarczej.

R. W. wskazał, iż zaskarżone uchwały nr (...) i (...) otrzymał w dniu 12 października 2012 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie, wobec uiszczenia niepełnej opłaty od całości roszczenia, zarządzeniem z dnia 3 grudnia 2012 r. (k. 23) zobowiązał stronę powodową do podania w terminie 7 dni, której zaskarżonej uchwały dotyczy uiszczona opłata w wysokości 200 zł, pod rygorem przyjęcia, że uiszczono opłatę od zaskarżonej uchwały nr (...).

W wykonaniu zobowiązania powodowie wnieśli brakującą opłatę (dowód uiszczenia opłaty k- 30 akt).

Pozwana ustosunkowując się do żądań pozwu wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, powiększonych o opłatę od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Argumentując swoje stanowisko wskazała, iż na życzenie powodów Wspólnota w dniu 23 lipca 2012 r. zwołała zebranie celem omówienia i ustosunkowania się do wniosku powodów o wyrażenie zgody na przebudowę elewacji frontowej, montaż markizy i kasetonu reklamowego, zabudowę balkonu, montaż klimatyzatora na elewacji tylnej oraz sprzedaż alkoholu w lokalu powodów, a także o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia lokalu biurowego powodów na lokal gastronomiczny. Powodowie na niniejszym zebraniu przedłożyli projekt przebudowy lokalu użytkowego, w którym wyraźnie zaznaczono, iż będzie to pub. Projekt ten zakładał ingerencję w elewację przednią i tylną budynku, poprzez wykonanie markizy, kasetonu reklamowego oraz zabudowę balkonu tylnego.

Pozwana wskazała, iż na zebraniu Wspólnoty – na wniosek członków Wspólnoty – postanowiono o zmianie brzmienia projektu uchwały nr (...). Słowa „wyrażenia zgody” zastąpiono słowami „niewyrażenia zgody” na wykonanie ww. czynności. Zaznaczyła przy tym, iż nie jest związana wnioskami, co do treści uchwał poddawanych pod głosowanie członkom Wspólnoty.

Z powodu braku wymaganej większości, uchwały w sprawach będących przedmiotem głosowania nie zostały podjęte w dniu 23 lipca 2012 r. Wobec zaistniałej sytuacji ustalono, że uchwały zostaną podjęte w trybie mieszanym (częściowo na zebraniu w dniu 23 lipca 2012 r. i częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów) – dozwolonym przez ustawę o własności lokali.

Pozwana Wspólnota rozstrzygając zgłoszone przez powodów wnioski podjęła finalnie uchwałę nr (...), zaś uchwała nr (...) nie uzyskała wymaganej większości głosujących. Jednocześnie pozwana wyjaśniła, iż nie jest prawdą, że uchwały nr (...) i (...) dublują się z uchwałami nr (...) i (...). Wbrew twierdzeniom powodów, w przedmiocie objętym wnioskami powodów, głosowano tylko nad dwiema uchwałami – (...) i (...). Tym samym żądanie uchylenia uchwał nr (...) i (...) w ocenie pozwanej jest bezprzedmiotowe.

W dalszej kolejności wskazała, iż nieprawidłowości dotyczące numeracji oraz dat uchwał nie wpływają na ważność głosowania. Datą podjęcia uchwały jest data, kiedy nad nią głosowano i kiedy uzyskała ona wymaganą większość, nie zaś data wpisana na dokumencie stanowiącym jedynie pisemne odzwierciedlenie treści podjętej uchwały. Pozwana zaznaczyła, iż uchwała nr (...) została podjęta w dacie złożenia przez członka Wspólnoty ostatniego podpisu na liście do głosowania. Z kolei uchwała nr (...) nie uzyskała wymaganej przepisami większości udziałów właścicieli.

Zdaniem pozwanej uchwała nr (...) nie narusza interesu powodów. Przyjęcie argumentacji strony przeciwnej prowadziłoby do kuriozalnego wniosku, że pozwana nie może przyjąć jakiegokolwiek uchwały, która uniemożliwiłaby pozwanej ingerencję w nieruchomości wspólną, a co za tym idzie, jedyną dopuszczalną formą uchwały byłaby taka, która zezwalałaby powodom na dowolne działania w obrębie nieruchomości wspólnej.

Wspólnota Mieszkaniowa podniosła, iż przyczyną podjęcia zaskarżonej uchwały nr (...) może być to, że przebudowa frontowej zewnętrznej ściany lokalu przez powodów spowodowałaby uszkodzenie dopiero co wyremontowanej elewacji, co w tym zakresie stanowi oczywiste naruszenie interesu ogółu członków pozwanej Wspólnoty. Z kolei dokonanie przez powodów zabudowy balkonu doprowadziłoby do znacznej ingerencji w strukturę zewnętrzną tylnej ściany budynku i istniejącej obecnie elewacji.

Odnosząc się do montażu klimatyzatora wskazała, iż również powoduje to ingerencję w elewację budynku. Poza tym urządzenie to powoduje hałas, który byłby odczuwalny dla mieszkańców lokali sąsiednich.

Pozwana nie wyraziła również zgody na sprzedaż w lokalu powodów alkoholu, co podyktowane jest obawą członków Wspólnoty przed awanturami i agresywnym zachowaniem pijanych klientów lokalu oraz niszczeniem przez nich elementów wspólnych nieruchomości pozwanej. Ze wskazaną wyżej uciążliwością dla właścicieli lokali mieszkalnych w budynku, wiąże się również obniżenie wartości ich nieruchomości.

Pozwana podniosła, iż powodowie nabywając lokal przy ul. (...) mieli świadomość, iż jest to lokal przeznaczony do celów biurowych. Wcześniej był to lokal mieszkalny, który nie jest dostosowany do pełnienia funkcji użytkowej jak działalność gastronomiczna.

Wspólnota zaznaczyła, iż powodowie nie wskazali, jakie ich „uzasadnione” interesy zostały naruszone. Poza tym nie wskazali i nie uzasadnili ewentualnych innych przesłanek, które stanowiłyby podstawę do wniesienia pozwu. Wbrew twierdzeniom powodów, zaskarżone uchwały nie stoją też w sprzeczności z zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Powodowie – J. W. i R. W. są właścicielami lokalu użytkowego położonego w budynku przy ul. (...) w S., wchodzącego w zasób pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości nr (...) przy ul. (...) w S..

Dowód:

- odpis z księgi wieczystej Kw nr (...), k. 8-15 akt,

Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości nr (...) przy ul. (...) w S. podjęła w dniu 1 października 2012 r. uchwałę nr (...) w sprawie niewyrażenia zgody na wykorzystanie części wspólnych nieruchomości w związku z modernizacją lokalu przy ul. (...). W uchwale wskazano, iż ogół właścicieli stanowiących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową nie wyraża zgody na: przebudowę elewacji frontowej (wykonanie witryn okiennych), montaż markizy i kasetonu reklamowego, zabudowę balkonu, montaż klimatyzatora, sprzedaży alkoholu.

Za podjęciem powyższej uchwały głosowała większość właścicieli wchodzących w skład pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, których łączny udział wyniósł (...). Przeciwko głosowali właściciele posiadający (...) udziałów, zaś od głosu wstrzymały się osoby posiadające łącznie (...) udziałów.

W dniu 1 października 2012 r. pozwana Wspólnota podjęła również uchwałę nr 7/2012 w sprawie zgody na zmianę sposobu użytkowania lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...) z funkcji biurowej na lokal gastronomiczny.

Za przyjęciem niniejszej uchwały nikt nie głosował, przeciwko przyjęciu uchwały głosowali właściciele posiadający (...) udziałów, zaś od głosu wstrzymali się właściciele posiadający (...) udziałów.

Dowód:

- uchwała nr (...) z 1 października 2012 r. z kartą do głosowania, k. 16-18 akt,
- uchwała nr (...) z 1 października 2012 r. z kartą do głosowania, k. 19-21 akt,
- zeznania świadka I. C., k- 129 nagranie k- 132 min. 10:07-17:28 akt,
- zeznania świadka F. B., k- 129 nagranie jak wyżej min. 22:57-30:05 akt,
- zeznania świadka A. S., k- 129 nagranie min. 33:49-52:11 akt,
- zeznania przedstawiciela pozwanej S. T., k-130 min. 1:40:56-2:13:00 akt,
- zeznania przedstawiciela pozwanej I. S., k-130 min. 2:13:00-2:21:26 akt,
- zeznania przedstawiciela pozwanej A. Ż., k- 130 min. 2:21:26-2:30:37 akt

W dniu 25 września 2012 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...) w sprawie wyboru członków Zarządu pozwanej.

Dowód:

- uchwała nr (...) z 25 września 2012 r., k. 65 akt,
- zeznania świadka A. S., k-129 min. 33:49-52:11 akt,
- zeznania przedstawiciela pozwanej S. T., k- 130 min. 1:40:56-2:13:00 akt,
- zeznania przedstawiciela pozwanej I. S., k-130 min. 2:13:00-2:21:26 akt,
- zeznania przedstawiciela pozwanej A. Ż., k- 130 min. 2:21:26-2:30:37 akt

Lokal położony w S. przy ul. (...) jest przeznaczony do celów biurowych. Wcześniej był to lokal mieszkalny.

Powodowie kupili przedmiotowy lokal w dniu 1 marca 2012 r. w celu jego przebudowania i dokonania zmiany sposobu użytkowania na lokal gastronomiczny.

W 2010 r. pozwana przeprowadziła całościowy remont frontowej elewacji budynku, w którym znajduje się lokal powodów. W tym celu Wspólnota zaciągnęła kredyt w wysokości 126.000 zł na dokonanie powyższej elewacji, na wymianę stolarki okiennej oraz węzła cieplnego.

Instalacja elektryczna znajdująca w niniejszym budynku wymaga modernizacji. Natomiast wentylacja jest nieszczelna, istniejący stan kominów zagraża bezpieczeństwu mieszkańców nieruchomości.

Dowód:

- koncepcja przebudowy lokalu, k. 75-82 akt,
- decyzja o pozwoleniu na użytkowanie z 24 lipca 2002 r., k. 83 akt,
- uchwała nr (...) z 28 lipca 2000 r., k. 93 akt,
- umowa sprzedaży z 1 marca 2012 r., Rep. A nr(...), k. 84 akt,
- umowa kredytu z 8 grudnia 2009 r., k. 88-91v. akt,
- zeznania świadka I. C., k- 129 min. 10:07-17:28 akt,
- zeznania świadka F. B., k- 129 min. 22:57-30:05 akt,
- zeznania świadka A. S., k- 129 min. 33:49-52:11 akt,
- zeznania przedstawiciela pozwanej S. T., k- 130 min. 1:40:56-2:13:00 akt,
- zeznania przedstawiciela pozwanej I. S., k-130 min. 2:13:00-2:21:26 akt,
- zeznania przedstawiciela pozwanej A. Ż., k- 130 min. 2:21:26-2:30:37 akt
- zeznania powódki, k- 129 min. 1:01:06-1:32:05 akt,
- zeznania powoda, k- 130 min. 1:32:05-1:40:56 akt

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo oparte na treści art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali nie zasługuje na uwzględnienie.

Stosownie do treści art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 93 z późn. zm.) 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. 1a cyt. ustawy).

Sąd przyjął, iż powodowie – J. W. i R. W. złożyli pozew w terminie, tzn. w ciągu 6 tygodni od dnia powiadomienia ich o treści podjętych uchwał nr (...) i (...). Z przedłożonych przez strony dokumentów wynika, iż zaskarżone uchwały zostały podjęte w trybie mieszanego zbierania głosów: częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Jako okoliczność niewątpliwą Sąd potraktował ustalenie, iż w związku ze wskazanym wyżej trybem podjęcia zaskarżonych uchwał nr (...) i (...), o ich ostatecznym rozstrzygnięciu powodowie zostali powiadomieni w dniu 12 października 2012 r. Tym samym wytaczając powództwo w dniu 22 listopada 2012 r., dokonali tego w przypisanym ustawą terminie.

Przed przejściem do rozważań w zakresie zasadności wniesionego powództwa, w pierwszej kolejności wskazać należy, iż wspólnota mieszkaniowa wyraża swoje stanowisko w sprawach jej dotyczących przez podejmowanie uchwał w trybie określonym w art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 93 z późn. zm.). Uchwała może być podjęta na zebraniu właścicieli, w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, określanego także jako tryb obiegowy (per currendam) albo w wyniku głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Ustawa o własności lokali chroni nie tylko partykularne interesy członków wspólnoty, ale i dobro wspólne, dlatego przyznaje się zarządcy uprawnienie do przełamywania woli większości na drodze sądowej (art. 19 ustawy o własności lokali). Mając na uwadze treść przywołanego powyżej przepisu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzących do jej podjęcia. Właściciel lokalu może więc podnosić zarówno zarzuty merytoryczne, skierowane przeciwko treści uchwały, jak i formalne. Wytoczenie powództwa przewidzianego w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali służy szeroko rozumianemu zachowaniu wspólnego prawa, zmierza bowiem do uchylecia uchwały podjętej z naruszeniem prawa lub umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali względnie umowy określającej sposób zarządu (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2005 roku, III CZP 43/05, OSNC 2006/6/98). Powołany przepis wyróżnia zatem cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali: naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną; naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Każdą z wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia.

Niezgodność z przepisami prawa oznacza przede wszystkim sprzeczność z przepisami ustawy o własności lokali oraz kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali, jak również niezgodność z przepisami prawa bezwzględnie obowiązującymi. Niezgodność z umową właścicieli lokali oznacza sprzeczność z umową określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną (art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali). Z kolei zgodnie z poglądem wyrażonym w doktrynie jako uchwałę naruszającą interes właściciela lokalu można traktować uchwałę mającą na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty, tj. uchwałę prowadzącą do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Podstawą zaskarżenia uchwały może być także naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a przez to naruszenie istotnych interesów, albo pokrzywdzenie właścicieli lub skarżącego właściciela. Katalog podstaw zaskarżenia uchwał właścicieli lokali nie jest zamknięty. Art. 25 ust. 1 in fine mówi także o każdym innym sposobie naruszenia interesów właściciela lokalu.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt okoliczności niniejszej sprawy, Sąd za bezsporną uznał okoliczność, iż J. W. i R. W. są właścicielami lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...), który wchodzi w skład Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości nr (...) przy ul. (...) w S., a więc są jednymi z właścicieli, którzy tworzą powyższą Wspólnotę Mieszkaniową.

Bezspornym jest również, iż pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w dniu 1 października 2012 r. podjęła w trybie mieszanym (częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów) uchwałę nr 6/2012 w sprawie niewyrażenia zgody na wykorzystanie części wspólnych nieruchomości w związku z modernizacją lokalu przy ul. (...) oraz uchwałę nr (...) w sprawie zgody na zamianę sposobu użytkowania lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...) z funkcji biurowej na lokal gastronomiczny.

Kwestią wymagającą rozstrzygnięcia pozostała zatem ocena czy powyższe uchwały naruszają interes powodów oraz zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Sąd po przeanalizowaniu zebranego w sprawie materiału dowodowego uznał, iż zaskarżone uchwały nie naruszają zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesów powodów.

W pierwszej kolejności Sąd zwrócił uwagę, iż powodowie zaskarżyli cztery uchwały: nr (...), (...), (...) i (...), z czego uchwała nr (...) jest tożsama z uchwałą nr (...). Podobnie jak uchwała nr (...) z uchwałą nr (...).

Po przeanalizowaniu zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd zważył, iż wbrew twierdzeniom powodów w przedmiocie objętym ich wnioskiem głosowano jedynie nad uchwałami nr(...) i (...). Jak wspomniano wyżej nad uchwałami nr (...) i (...) głosowano w trybie mieszanym – częściowo na zebraniu Wspólnoty w dniu 23 lipca 2012 r., częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Po dostarczeniu przez członka Zarządu list z uzupełnionymi głosami właścicieli lokali, został uzupełniony protokół z zebrania Wspólnoty. Przewodniczący przygotował również treść uchwał nr (...) i (...) w celu podpisania ich przez Zarząd (pierwszy podpis na przedmiotowym dokumencie uczyniła w dniu 31 sierpnia 2012 r. A. Ż.). Po złożeniu podpisów przez wszystkich członków Zarządu, przewodniczący zebrania opatrzył uchwały nr (...) i (...) datą 1 października 2012 r. i w takiej formie kopię uchwał przekazał powodom.

Na uwagę zasługuje fakt, iż w dniu 25 września 2012 r. pozwana podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zmiany Zarządu Wspólnoty. W związku z powyższym w zawiadomieniu z dnia 16 października 2012 r. o podjętych na zebraniu w dniu 23 lipca 2012 r. uchwałach podano ich numery (...) i (...). Powyższa zmiana numerów uchwał spowodowana była tym, żeby uchwały podjęte w dniu 1 października 2012 r. (zaskarżone uchwały nr (...) i (...)) nie miały numerów wcześniejszych od ww. uchwały nr (...) – podjętej w dniu 25 września 2012 r.

Mając na uwadze powyższe, nie podjęto czterech uchwał, a jedynie zmieniono ich numerację. Treść uchwał pozostała ta sama, stąd też powodowie błędnie przyjęli, iż głosowano nad czterema uchwałami – po dwie o tej samej treści.

Biorąc pod uwagę powyższe, zaistniałe nieprawidłowości w zakresie numeracji uchwał oraz dat, jakimi je opatrzone, należało przyjąć, że nie wpłynęły one na ważność głosowania. Nad zaskarżonymi uchwałami nr (...) i (...) głosowano jeden raz – w trybie mieszanym. Tym samym, zdaniem Sądu, żądanie uchylenia uchwał nr (...) i (...) jest bezprzedmiotowe.

Sąd podziela przy tym pogląd, że zarzuty formalne mogą być podstawą uchylenia uchwały tylko w sytuacji, kiedy zostanie wykazane, że ich naruszenie miało znaczenie dla treści uchwały, tj. spowodowało, iż treść uchwały jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r. IV KKN 1351/00, OSNC 2004/3/40, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu, I ACa 589/2006). Za utrwalone przy tym należy uznać stanowisko, że nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mieszkaniowej mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności albo wręcz do paraliżu ich czynności ze względu na konflikty pomiędzy osobami pełniącymi funkcje zarządu wspólnoty. Istotne jest to, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu, osiągnięty został cel, którego realizacji one służą.

Strona powodowa nie wykazała, iż powyższy brak formalny miał znaczenie dla treści zaskarżonych uchwał.

Zwracając uwagę na kwestię dotyczącą odmiennego sformułowania uchwały przez pozwaną niż we wniosku zgłoszonym przez powodów, Sąd zauważył, iż sformułowanie uchwały nr(...) „w sprawie niewyrażenia zgody na wykorzystanie części wspólnych nieruchomości...” zamiast „w sprawie wyrażenia zgody...” (jak zgłosili we wniosku powodowie), nie ma wpływu na ostateczną decyzję członków Wspólnoty w tym przedmiocie. Sąd zwrócił uwagę, iż w efekcie podjęcia uchwały nr (...) według wskazanej w niej treści właściciele lokali wchodzących w zasób pozwanej Wspólnoty wprost nie wyrazili zgody na ingerencję przez powodów w części wspólne nieruchomości.

Odnosząc się do zarzutów merytorycznych powodów Sąd zwrócił uwagę, iż J. i R. W. wystąpili do pozwanej o wyrażenie zgody na wykorzystanie części wspólnych nieruchomości w związku z modernizacją lokalu przy ul. (...), a konkretnie na przebudowę elewacji frontowej (wykonanie witryn okiennych), montaż markizy i kasetonu reklamowego, zabudowę balkonu, montaż klimatyzatora, sprzedaży alkoholu oraz o wyrażenie zgody na zmianę sposobu użytkowania lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...) z funkcji biurowej na lokal gastronomiczny.

Z treści podjętych uchwał nr (...) i (...) wynika, że większość właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty nie przychyliła się do wniosku złożonego przez J. i R. W..

W pierwszej kolejności Sąd zwrócił uwagę, iż powodowie nie zdołali wykazać, że plan wykonania ww. prac remontowo – budowlanych jest możliwy do zrealizowania i że nie wpłynie ujemnie na budynek, w którym znajduje się lokal użytkowy powodów oraz szereg lokali mieszkalnych pozostałych członków Wspólnoty. W ocenie Sądu przedłożona do akt koncepcja przebudowy lokalu użytkowego (k. 75-82) nie wykazuje powyższej okoliczności, a jedynie stanowi projekt (plan) prac budowlanych. Na uwagę zasługuje również fakt, iż lokal położony przy ul. (...) pierwotnie był lokalem mieszkalnym. Później zaś - w 2002 r. - wydano pozwolenie na użytkowanie niniejszego lokalu jako biura. Z kolei w przedmiotowej sprawie powodowie nie przedstawili decyzji Prezydenta Miasta S., z której by wynikało, że udzielono im pozwolenia na użytkowanie niniejszego lokalu jako lokalu gastronomicznego. Zapewne uzyskanie takiego pozwolenia wiązałoby się z koniecznością spełnienia szeregu wymogów np. sanitarnych, środowiskowych (powodowie wspomnieli o zainteresowaniu organu wpływem ich działalności na środowisko). Na podstawie zaofiarowanych dowodów Sąd nie był w stanie ocenić czy i jakie zagrożenie dla mieszkańców mogłaby mieć działalność powodów (brak uszczegółowienia charakteru tej działalności). Mowa tu; o przestarzałej, niewydolnej instalacji elektrycznej, nieszczelnych kominach, słabej wentylacji. Ta ostatnia wiązać by się mogła z imisją zapachów, niekoniecznie przyjemnych. Nie bez znaczenia jest i ta okoliczność, że koncepcja przebudowy lokalu użytkowego biurowego ze zmianą sposobu użytkowania dotyczy zmiany nie na lokal gastronomiczny, a na PUB. Taki dokument prywatny został dostarczony Sądowi (patrz k- 75 i następne) i ta sama koncepcja została przedstawiona Wspólnocie. Trudno się więc dziwić gwałtownej reakcji mieszkańców, osób starszych, którym PUB kojarzy się jednoznacznie z hałasem i wieczorną - nocnymi godzinami prowadzenia działalności.

Z dowodów zebranych w sprawie, zwłaszcza w postaci zeznań przedstawiciela pozwanej S. T. (k.130 1:40:56-2:13:00) wynika, że charakterystyka budowy poszczególnych lokali w budynku przy ul. (...) w S., w tym również lokalu powodów sprawia, że nie są one dostosowane do prowadzenia w nich działalności gastronomicznej. W lokalu powodów ściany są cienkie i niewygluszone, konieczna jest przebudowa instalacji elektrycznej, bowiem obecna instalacja nie nadaje się do prowadzenia działalności gastronomicznej. Podobnie istniejąca instalacja kominowa – ze względów technicznych - nie jest wystarczająca do prowadzenia w danym lokalu tego typu działalności.

Ponadto Sąd zważył, iż przebudowa frontowej zewnętrznej ściany lokalu przez powodów spowodowałaby uszkodzenie dopiero co wyremontowanej elewacji, co w tym zakresie stanowi oczywiste naruszenie interesu ogółu członków pozwanej Wspólnoty. Z kolei dokonanie przez powodów zabudowy balkonu doprowadziłoby do znacznej ingerencji w strukturę zewnętrzną tylnej ściany budynku i istniejącej obecnie elewacji.

Odnosząc się do montażu klimatyzatora należy zaznaczyć, iż również powoduje to ingerencję w elewację budynku. Poza tym urządzenie to powoduje hałas, który byłby odczuwalny dla mieszkańców lokali sąsiednich.

Powodowie już na zebraniu Wspólnoty usiłowali zasygnalizować, że zgoda na sprzedaż alkoholu jest już nieaktualna albowiem wycofali się z tego pomysłu, argumentując obawą członków Wspólnoty przed awanturami i agresywnym zachowaniem pijanych klientów lokalu oraz niszczeniem przez nich elementów wspólnych nieruchomości pozwanej. Zgodzić się należy, że ze wskazaną wyżej uciążliwością dla właścicieli lokali mieszkalnych w budynku, wiąże się również obniżenie wartości ich nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd przyjął, iż celem wspólnoty mieszkaniowej jest przede wszystkim wspólne utrzymanie nieruchomości w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz sprawne zarządzanie nieruchomością wspólną.

Niewątpliwym jest natomiast, że przekształcenie lokalu powodów na lokal gastronomiczny mogłoby spowodować ingerencję w nieruchomość wspólną – przeciążenie instalacji elektrycznej, wentylacyjnej, czy też zniszczenie elewacji, która w nieodległym czasie została przez pozwaną odnowiona, ze środków z zaciągniętego kredytu.

Na uwagę zasługuje również fakt, iż uchwała nr (...) i (...) z 1 października 2012 r. została podjęta w interesie wszystkich członków Wspólnoty, a za jej przyjęciem (dotyczy uchwały nr (...)) i nie przyjęciem (dotyczy uchwały nr (...)) głosowała większość właścicieli, których łączny udział wyniósł kolejno (...) i (...).

Biorąc od uwagę powyższe okoliczności podjęcie zaskarżonych uchwały było konieczne i miało na celu utrzymanie nieruchomości wspólnej w należyтым stanie i chronić interes większości członków Wspólnoty.

Zdaniem Sądu brak było jakichkolwiek uchybień Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości nr (...) przy ul. (...) w S. w zakresie podjęcia uchwał nr (...) i (...), dlatego też należało orzec jak w sentencji wyroku.

W niniejszej sprawie powodowie przegrali proces, dlatego zgodnie ogólną regułą odpowiedzialności za wynik procesu – stosownie do treści art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., Sąd zasądził od nich solidarnie na rzecz pozwanej obowiązek zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, które zgodnie z § 11.1.1 wynoszą 180 zł wraz z opłatą skarbową za pełnomocnictwo w kwocie 17 złotych.

z/

- odnotować
- odpis wyroku z uzasadnieniem zgodnie z wnioskiem doręczyć pełnomocnikom powodów
- za 14 dni

dnia 7.10.2013r