

Sygn. I C 932/20

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 maja 2022 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Hanna Kaflak-Januszko
Protokolant:	sekretarz sądowy Anna Zacira

po rozpoznaniu w dniu 25 kwietnia 2022 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa K. L., T. L.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w L.

o uchylenie uchwały

I. uchyla uchwałę pozwanej wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L. z 6 lipca 2020 roku nr (...);

II. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L. na rzecz powodów K. L. i T. L. solidarnie 577,00 zł (pięćset siedemdziesiąt siedem 00/100 zł) kosztów procesu z odsetkami ustawowymi od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku do dnia zapłaty

III. nakazuje ściągnąć od pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Słupsku 117,00 zł (sto siedemnaście 00/100 zł) nieuiszczonych kosztów sądowych.

I C 932/20

## UZASADNIENIE

Powodowie (...) i (...) 6.08.2020 r. pozwali W s p ó l n o t ę Mieszkaniową (...) w L. o uchylenie jej uchwały z 6.07.2020 r., która anulowała uchwałę w sprawie montażu agregatów instalacji klimatyzacyjno-chłodniczej na elewacji budynku. Wskazali, że od momentu zakupu 1.06.2020 r. lokalu w pozwanej Wspólnocie, w którym kontynuują prowadzenie sklepu, któremu służy agregator, nie byli informowani, że funkcjonowanie agregatu stanowi problem, jak i nie umożliwiono im omówienia tego zagadnienie przed głosowaniem, które odbyło się w trybie indywidualnego zbierania głosów i zostało zakończono po uzyskaniu większości.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa, uważając, że uchwała została podjęta prawidłowo i jest zasadna. Nie wykluczył polubownego zakończenia sporu, gdyby agregat nie był uciążliwy.

Sąd ustalił, co następuje:

1.06.2020 r. powodowie zakupili lokal użytkowy nr (...) w pozwanej 10 – lokalowej Wspólnocie (w tym dwa użytkowe) wraz z udziałem w częściach wspólnych (wydruk z księgi wieczystej – k. 9-15, zdjęcie budynku – k. 23). Prowadzony był w nim od ok. 30 lat sklep spożywczy, a od 2018 r. lokal jest wynajmowany do prowadzenia sklepu sieci (...). Stąd od dawno korzystano w nim z instalacji chłodniczych i klimatyzacji.

Pismem z 15.07.2020 r. (k. 16), dostarczonym pocztą elektroniczną, powodowie zostali poinformowani przez administratora pozwanego o podjęciu spornej uchwały poprzez indywidualne zbieranie głosów (k. 17-18), która uchyliła uchwałę nr (...) z 20.02.2020 r. zezwalającą na montaż agregatów instalacji klimatyzacyjno-chłodniczej na elewacji budynku (k. 19-22, urządzenie stojące jest na terenie Miasta L.).

Za zaskarżoną uchwałą głosowało 6 osób z udziałami stanowiącymi 55,43 %. Uchwałę uzasadniono uciążliwością dla sąsiadów.

fakty przyznane (nadto dowód: zeznania D. N. – k. 238-240)

Wybór sposobu głosowania wynikał z podjęcia go w okresie pandemii i dlatego nie organizowano zebrań Wspólnoty. Uchwała została przygotowana na wniosek 2 członków zarządu.

dowód: zeznania M. C. – k. 221- 223, A. G. – k. 229-231

16.07.2020 r. przeprowadzono kontrolę serwisu sieci (...) w zakresie urządzeń chłodniczych, by w razie konieczności dokonać naprawy. Nie stwierdzono jednak przekroczenia norm. Przy tym agregat umiejscowiony na ścianie nie pracował nocą, gdyż był automatycznie wyłączany i pracował tylko agregat naziemny.

dowód: dokumentacji z kontroli – k. 27-28

Uprzednio w 2018 r. prowadzone było postępowanie w sprawie dopuszczalnego hałasu w związku z prowadzeniem przez poprzedniczką obecnego najemcy sklepu sieci (...), które zostało umorzone. (k. 24-25)

fakty przyznane (nadto zeznania świadka A. O. – k. 209-211, protokół – k. 283)

Powodowie złożyli więc do pozwanej wnioski o polubowne zakończenie sprawy (k. 29), zobowiązując się do dalszych działań w celu redukcji hałasu, łącznie z wymianą urządzeń, gdyby była taka potrzeba. Przed wniesieniem pozwu pozwany jednak nie podjął rozmów.

Uchwałę podjęto po zebraniu większości głosów, nie przeprowadzając wcześniej dyskusji czy choćby próby wyjaśnienia, że jest problem, który należy rozwiązać.

fakty przyznane

We wrześniu 2020 r. przeprowadzona została ponowna kontrola(...) Ochrony (...), po demontażu agregatu ze ściany i zamontowaniu na stojącym na ziemi. Nie stwierdzono przekroczenia norm hałasu.

dowód: zeznania M. C. – k. 221- 223, B. D. – k. 225-226, protokoły kontroli – k. 281-285

Powodowie w toku sporu zdjęli agregat i umiejscowili go na tym, który stoi poza terenem pozwanej (przy jej budynku- k. 65) oraz wyciszyli je dodatkowo. Prowadzono też korespondencję (członek zarządu S. W. i powód) wyjaśniającą stanowisko przeciwników agregatu na ścianie, którzy twierdzili, że jest on chorobotwórczy, hałasuje a zmiana umiejscowienia nie pomogła (k. 67-71, 78-85, kable do agregatów pozostały na ścianie, k. 283 o zobowiązaniu z 2018 r. do wyciszenia w porze nocnej). Nadto powód skierował do członków Wspólnoty pismo z 6.10.2020 r. wyjaśniające, jak działania podjął, by nie było sporu (k. 86).

fakty przyznane

Lokatorka mieszkania, na którego ścianie zewnętrznej umieszczony był agregat, skarżyła się, że był uciążliwy, ale przyznała, że opisane działania powoda poprawiły sytuację oraz że lokatorzy mieszkań z drugiej strony budynku mogli tego nie odczuwać.

dowód: zeznania E. S. – k. 120-124

W toku sprawy pojawiły się głosy członków (małżeństwo z udziałem 9,29 %) za podtrzymaniem uchylonej uchwały, choć wcześniej głosowali za jej podjęciem.

dowód: zeznania E. L. – k. 215-217, Z. L. – k. 218-220 i uchwała k. 117-18

Sąd uwzględnił powództwo.

Na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali (dalej : uwl) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Należy więc podkreślić, że ingerencja sądu w działalność wspólnoty może nastąpić tylko w przypadku wskazanych ww. przepisie naruszeń. Ma więc ona charakter gwarancyjno-ochronny, gdyż wspólnota jest samostanowiącym podmiotem prawa i to członkowie wspólnoty decydują o niej, a lektura orzeczeń (w tym przywołanych przez powoda), o randze powszechnie znanych w omawianej materii, prowadzi do tej konstatacji, że na kanwie danej sprawy należy ocenić zakres naruszeń i jego wpływ na podjęcie uchwały. Dlatego dominujący jest pogląd Sądu Najwyższego, że nieprawidłowości w zwołaniu zebrania właścicieli wspólnoty mieszkaniowej mogą być uznane za zasadną przyczynę unieważnienia uchwały jedynie w sytuacji, gdy powód wykazał, że nieprawidłowości te miały wpływ na treść uchwały podjętej w trakcie zebrania (por. wyr. SN z 16.10.2002 r., (...), (...), (...), poz. 40; wyr. SN z 8.7.2004 r., (...), OSNC 2005, Nr 7–8, poz. 132; wyr. SN z 11.1.2007 r., (...), MoP 2007, Nr 4, s. 173).

W niniejszej sprawie jednak sytuacja była odmienna o tyle że, zachowano tryb przewidziany dla głosowania indywidualnego, od zebrania odstąpiono ze względu na pandemię, ale dopełnienie opisanego minimum formalnego nie było wystarczające. Uniemożliwiono bowiem powodom, jako członkom wspólnoty, możliwość zajęcia stanowiska przed głosowaniem. Do rozważania pozostało, jak to zrobić (przy tym pora letnia sprzyjała zorganizowaniu spotkania). Nadto sami powodowie, gdy już wiedzieli o sprawie, przygotowali pismo wszechstronnie prezentujące ich stanowisko i podjęte działania. Świadczy to niewątpliwie o naruszeniu zasad współzarządzania wspólnotą, skoro powodowie nie mogli zająć stanowiska w sprawie co do uchwały bezpośrednio oddziałującej na ich żywotne interesy właścicieli lokalu we wspólnocie. W konsekwencji więc sąd stwierdził zasadność w niniejszej sprawie poglądów wyrażonych w orzeczeniach przytoczonych w pozwie (w tym zwł. wyro SN (...)), że w sytuacji niniejszej sprawy doszło do naruszenia trybu procedowania uchwały – gdyż ogół mieszkańców nie został zapoznany z głosowaną uchwałą, przez co powodowie nie mieli możliwości przedstawienia swoich argumentów i to tak by wszyscy mogli zająć stanowisko, czy negują ich sposób korzystania z części wspólnych. Stanowi to więc naruszenie art. 6 ust. 1 uwl. Wpisuje się ono w dalszy zakres badania sprawy, czyli naruszenia interesu powodów jako członków wspólnoty – ze względu na treść uchwały.

Wpierw sąd nadmieni, że podziela pogląd, że gdy pojawia się sprzeczność interesów, której konsekwencją jest powództwo o uchylenie uchwały - jak w niniejszej sprawie - to ocena uchwały z perspektywy zgodności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną powinna być dokonywana z uwzględnieniem przesłanek celowości, rzetelności i gospodarności. Definiują one zasady prawidłowego zarządzania. Natomiast co do interesu członka wspólnoty - podkreśla się, iż powinien on być zobiektywizowany. Słusznie zauważa się też w przytaczanym komentarzu, który podsumowuje poglądy doktryny i orzecznictwa, że pełna obiektywizacja interesu członka wspólnoty nie jest możliwa. Należy jednak jego interes oceniać w odniesieniu do interesów poszczególnych członków wspólnoty, pamiętając przy tym, iż głównym celem wspólnot mieszkaniowych jest utrzymanie nieruchomości w należytym (dobrym) stanie – por. wyrok SA Szczecin (...).

Wobec przedstawionego kontekstu należało stwierdzić, że skoro powodowie nabyli lokal użytkowy, od dawna wykorzystywany jako sklep, to zrozumiałe jest, że oczekiwali jako właściciele kontynuowania takiego charakteru korzystania z tej nieruchomości, a jednocześnie – nie klóciła się ona z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością. Uciążliwość związana z urządzeniami zapewniającymi odpowiednią temperaturę produktów powinna być więc zweryfikowana z uwzględnieniem prawa innych właścicieli do spokojnego korzystania z lokali mieszkalnych. I tu sąd podzielił także stanowisko powodów, że wykazali zgodnie z art. 6 kc, że nie było im wiadome, że przejmując lokal powinni podjąć działania wyciszające prace klimatyzatorów (z zeznań świadka skarżącego się na agregaty, jak i innych - nie wynikało, że powodowie znali i bagatelizowali problem), a także że podjęte przez nich działania, gdy poprzez uchwałę dowiedzieli się, że są właściciele dostrzegających problem – nie usunęły go (jeśli jakiś był). Kontrolę wykonała państwowa inspekcja, więc jeśli pozwany chciał nadal utrzymywać, że okoliczności uzasadniające podjęcie uchwały były i są aktualne, powinien był opłacić zaliczkę na biegłego.

Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji.

O kosztach rozstrzygnięto zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 § 1 kpc w zw. z § 8 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 20 rozporządzenia w sprawie opłat za czynności radców prawnych z uwzględnieniem art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, gdyż ze Skarbu Państwa wypłacono koszty dojazdu świadków.

1 J. I. (cytowany za ww. komentarzem)