

## UZASADNIENIE

W pozwie z 19 kwietnia 2017 r., skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ł., D. P. wniosła o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 8 marca 2017 r. w sprawie uchylenia uchwały z dnia 9 lutego 2017 r. w sprawie udzielenie zgody na zmianę przeznaczenia i podział lokalu (...) należącego do D. P. oraz zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(pozew – k. 2-7)

Pozwana w odpowiedzi na pozew zażądała oddalenia powództwa oraz zasądzenia od powódki na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych wraz z opłatą od pełnomocnictwa.

(odpowiedź na pozew – k. 162-166)

### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

D. P. jest właścicielką strychu nr (...) znajdującego się w zabytkowym budynku posadowionym w Ł. przy ul. (...), jest także członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej tej nieruchomości.

(akt notarialny rep. A nr (...) (wypis) – k. 11-14, wydruk z elektronicznej księgi wieczystej – k. 15-19)

Powódka zakupiła powyższy lokal w celu zaadaptowania go na lokale mieszkalne. Początkowo miały powstać cztery lokale mieszkalne. D. P. jeszcze przed zakupem nieruchomości wiedziała, że problem będzie stanowić strop i kanalizacja.

(akt notarialny rep. A nr (...) (wypis) – k. 11-14, zeznania świadka Z. R. – e.protokół, k. 389 v., adnotacja 00:34:19, 00:39:16, zeznania powódki – e.protokół, k. 390 v., adnotacja 01:24:14)

W celu przekształcenia lokalu (...) D. P. zleciła wykonanie projektu budowlanego przebudowy poddasza na cztery lokale mieszkalne wraz z instalacjami wewnętrznymi (wodno-kan., elektrycznymi, co i gazowymi), w tym uzyskała zgodę (...) Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Ł. oraz wytyczne Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Ł.. Dokumentację sporządzono w październiku 2014 r.

(projekt budowlany – k. 38-87, inwentaryzacja – k. 88-113, orzeczenie o stanie technicznym poddasza – k. 114-137, dokumentacja dot. instalacji sanitarnych – 138-151)

Po powstaniu dokumentacji Wspólnota zgłaszała szereg uwag i obaw o bezpieczeństwo konstrukcyjne budynku. Wspólnota nie zgodziła się na 4 lokale mieszkalne, zaś wyraziła zgodę na 3 lokale. D. P. przystała na propozycje Wspólnoty aby powstały 3 lokale. Ostatecznie zmieniła plan instalacyjny, który zamiast planowanych czterech lokali mieszkalnych uwzględnił tylko trzy lokale. Bez zmian pozostała dokumentacja projektowa. Dokumentacja ta na datę podjęcia spornej uchwały nie była zmieniona. Jest to kosztowne przedsięwzięcie, dlatego powódka uzależniła zlecenie jej przerobienia od zgody Wspólnoty. Powódka miała jedynie zapewnienie pracowni architektonicznej, że przerobienie jej na 3 lokale jest możliwe. D. P. nie była w stanie odpowiedzieć mieszkańcom na wszystkie szczegółowe zagadnienia dotyczące planowanych prac i dokumentacji.

(zeznania powódki – e.protokół, k. 390v., adnotacja 01:24:14, k. 402 v., adnotacja 00:09:11, 00:09:11)

W dniu 9 lutego 2017 r. podjęto uchwałę nr (...) właścicieli lokali nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł. w drodze indywidualnego zbierania głosów w sprawie udzielenia zgody na zmianę przeznaczenia, stanowiącego własność D. P. znajdującego się przy ul. (...), lokalu (...) o przeznaczeniu innym niż mieszkalne na lokale mieszkalne oraz podział

w/w powierzchni na trzy lokale mieszkalne zgodnie z załączonym projektem oraz zobowiązaniem pani D. P. wobec Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 12 grudnia 2016 r. W treści uchwały (§ 1) wskazano szczegółowy zakres prac. W § 4 wskazano, że wyrażona zgoda jest uwarunkowana nienaruszalnością konstrukcji budynku. W głosowaniu brało udział 116290 (74,8168%) udziałów, za przyjęciem głosowało 82763 (53,2467%) udziałów, a przeciw 33527 (21,5701%) udziałów.

(uchwała – k. 24-25)

D. P. przekazała dokumentację Wspólnocie Mieszkaniowej. Członkowie Wspólnoty mieli wiedzę, że dokumentacja jest do wglądu. Plany D. P. nie spełniały oczekiwań mieszkańców. Korekta dokumentacji budowlanej odnosiła się jedynie do ilości mieszkań, natomiast brakowało stanowiska w zakresie ingerencji prac w lokale sąsiednie w zakresie stropu oraz pionów kanalizacyjnych. Przedłożone zaktualizowane założenia projektowe przebudowy poddasza na trzy lokale mieszkalne nie zostały opatrzone datą i podpisem.

(zeznania świadka P. P. – e.protokół, k. 238 v.-329, adnotacja 00:57:05, 01:08:44, założenia projektowe – k. 35)

Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej powzięli wątpliwości m.in. co do braku dokumentacji budowlanej i instalacyjnej, chociażby w formie rzutu docelowego, braku informacji o konieczności ingerencji w lokale położone poniżej strychu (przedłużenie pionu wodociągowego z 3 na 4 piętro) oraz braku opatrzenia podpisem zaktualizowanych założeń projektowych przez D. P., co budziło obawę o ich aktualność, a także braku informacji czy wymiana lub wzmocnienie konstrukcyjne stropu spowodują konieczność ingerencji w lokale położone na trzecim piętrze. Członkowie Wspólnoty zasięgnęli opinii m.in. M. W. (1), który nadzorował przebudowę lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na trzecim piętrze pod lokalem (...). (protokół – k. 22-23, zeznania świadka M. W. – e.protokół, k. 388 v., adnotacja 00:08:40)

Z punktu widzenia budownictwa lądowego wartość nośności i ugięć stropu wskazuje na osiągnięcie wartości ok. 94 % stanu granicznego nośności i stanu granicznego używalności. W dokumentacji odniesienia nie stwierdzono przekroczenia SGN oraz SGU – uzyskana wartość jest krytyczna. Wybudowanie ścian działowych typu lekkiego, uwzględnienie wsparcia płatwi pośrednich na stropie i pozostałe czynniki zwiększające realne obciążenie charakterystyczne stropu, spowodują przekroczenie SGN oraz SGU – co jest niedopuszczalne.

Na poziomie poddasza znajduje się jeden pion wody zimnej, z którego będą zasilane dwa mieszkania. Dla pozostałych mieszkań należy zmodernizować pion znajdujący się na trzecim piętrze. Istnieje zatem konieczność przedłużenia pionu wodociągowego z trzeciego na czwarte piętro, tym samym nastąpi ingerencja w lokalu położonym na niższym piętrze.

(opinia biegłego z zakresu budownictwa lądowego wraz z załącznikami – k. 254-322)

Z uwagi na liczne pytania i nieścisłości oraz w obawie o bezpieczeństwo konstrukcyjne budynku w dniu 8 marca 2017 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Na zebraniu była obecna także powódka, która nie będąc specjalistą nie była w stanie wyjaśnić wszystkich wątpliwości. Zebranie przedłużało się i ostatecznie powódka je opuściła.

W jego toku poddano pod głosowanie uchwałę nr (...) w sprawie uchylecia uchwały z dnia 9 lutego 2017 r. udzielającej zgody na zmianę przeznaczenia, stanowiącego własność D. P. znajdującego się przy ul. (...), lokalu (...) o przeznaczeniu innym niż mieszkalne na lokale mieszkalne oraz podział w/w powierzchni na trzy lokale mieszkalne zgodnie z załączonym projektem oraz zobowiązaniem pani D. P. wobec Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 12 grudnia 2016 r. W głosowaniu brało udział 80071 (51,5148%) udziałów, za przyjęciem głosowało 80071 (51,5148%) udziałów, a przeciw 0 (0%) udziałów.

(protokół z zebrania – k. 22-23, uchwała – k. 383)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane dowody, w tym dowody z dokumentów, zeznań powódki i świadków oraz opinii biegłego z zakresu budownictwa lądowego.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się w całości bezzasadne i podlegało oddaleniu.

Problematykę związaną z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych reguluje ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r., poz. 1982 z późn. zm). W sposób wyczerpujący określa ona zasady ustanawiania odrębnej własności lokali, prawa i obowiązki właścicieli lokali, zarząd nieruchomością wspólną oraz zasady działania wspólnoty mieszkaniowej, jej kompetencje, a także tryb i sposób podejmowania uchwał. Zgodnie z art. 6 powołanej ustawy o własności lokali ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Z przepisów niniejszej ustawy wynika, że wspólnota mieszkaniowa powstaje w celu gospodarowania nieruchomością wspólną i ma za zadanie realizować wspólny interes właścicieli, wyrażający się w utrzymaniu należytego stanu wspólnej nieruchomości.

Roszczenie powódki w niniejszej sprawie znajduje swoje normatywne oparcie w art. 25 ust. 1 w.w. ustawy, który stanowi, że każdy członek wspólnoty mieszkaniowej może zaskarżyć do sądu uchwałę wspólnoty, jeżeli jego zdaniem uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Przy czym w przypadku ostatniej przesłanki wyważyć należy indywidualny interes danego właściciela w kontekście interesu całej wspólnoty mieszkaniowej. Każda z wymienionych w przepisie przesłanek zaskarżenia uchwały jest w pełni samodzielna i wystarczająca, jako podstawa żądania uchylenia uchwały. Termin do zaskarżenia takiej uchwały wynosi 6 tygodni i biegnie od daty podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia, w sytuacji gdy uchwałą została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W niniejszej sprawie nie było kwestionowane zachowanie terminu do zaskarżenia uchwały.

Przechodząc do merytorycznej oceny zaskarżonej uchwały w pierwszej kolejności należy skonstatować, iż żądanie powódki nie zasługiwało na uwzględnienie. Sąd nie dopatrywał się w zaskarżonej uchwale jej sprzeczności z prawem, naruszenia zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i nie uznał jej za godzącą w interesy powódki.

O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 października 2012 roku, sygn. akt I ACa 507/12). Możliwość zaskarżenia uchwały, gdy narusza ona interesy współwłaścicieli nieruchomości, koresponduje z głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych i celem samej ustawy, jakim jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyłym (dobrym) stanie. Ponieważ celowi temu służy prawidłowe zarządzanie nieruchomością, poprzez wprowadzenie możliwości zaskarżenia uchwały z powodu naruszenia zasad prawidłowego zarządu, ustawodawca umożliwia każdemu z właścicieli dyscyplinowanie pozostałych właścicieli lokali, gdyby postanowili oni zaniechać czynności koniecznych do utrzymania nieruchomości w dobrym stanie technicznym albo postanowili wstrzymać się od ponoszenia niezbędnych kosztów itp.

W ślad za opinią biegłego sądowego z zakresu budownictwa lądowego Sąd przyjął, że wartość nośności i ugięć stropu wskazują na osiągnięcie wartości krytycznej, a wybudowanie ścian działowych typu lekkiego, uwzględnienie wsparcia płatwi pośrednich na stropie i pozostałe czynniki zwiększające realne obciążenie charakterystyczne stropu, spowodują

przekroczenie SGN oraz SGU – co jest niedopuszczalne. Dodatkowo wystąpiła konieczność przedłużenia pionu wodociągowego z trzeciego na czwarte piętro, a tym samym nastąpi ingerencja w lokalu położonym na niższym piętrze. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje, że w części mieszkań budynku dokonano prac remontowych w zakresie instalacji kanalizacyjnej, zwłaszcza w niedawno wyremontowanym lokalu mieszkalnym nr (...) położonym na kondygnacji poniżej strychu, natomiast tworzenie przestrzeni mieszkalnej w zakresie 3-4 mieszkań na strychu (...) wymagałoby kolejnej przebudowy pionów kanalizacyjnych, co niewątpliwie wiązałoby się z ingerencją w lokale położone na niższych kondygnacjach, albowiem na poziomie poddasza znajduje się jeden pion wody zimnej, z którego będą zasilane dwa mieszkania. Dla pozostałych mieszkań należy zmodernizować pion znajdujący się na trzecim piętrze. Istnieje zatem konieczność przedłużenia pionu wodociągowego z trzeciego na czwarte piętro. Skoro zatem sami lokatorzy mieszkań położonych na niższych kondygnacjach budynku nie zgłaszają awarii oraz we własnym zakresie wykonali remonty niezbędnych elementów instalacji oraz lokali mieszkalnych, to w ocenie Sądu nie może budzić wątpliwości brak zgody lokatorów na przebudowę pionów kanalizacyjnych, z którą wiązałaby się ingerencja w ich lokale niwecząca ich dotychczasowe nakłady oraz ryzyko wystąpienia awarii.

Obawy właścicieli lokali nie dotyczyły jedynie przebudowy pionów kanalizacyjnych, ale także ingerencji w budynek jako taki, bowiem zamierzenia powódki dotyczyły tak istotnej kwestii jak strop. Przebudowanie lokalu niemieszkalnego (...) w taki sposób, aby powstały 3-4 lokale mieszkalne musi wiązać się z ingerencją w strop, a jak już wskazano powyżej przebudowa lokalu (...) doprowadziłaby do osiągnięcia wartości ok. 94 % stanu granicznego nośności i stanu granicznego używalności, co jest niedopuszczalne. Zdaniem Sądu należy mieć na uwadze, że lokal niemieszkalny (...) znajduje się w zabytkowej kamienicy położonej przy ul. (...) w Ł. i każda ingerencja w strukturę budynku może okazać się dla nieruchomości, jak i jej mieszkańców katastrofalna w skutkach. Nie można zatem bagatelizować ryzyka osiągnięcia krytycznych wartości dla stanu nośności i używalności budynku.

Zdaniem Sądu cofnięcie zgody powódce na przebudowę poddasza w sposób wskazany przez powódkę, w zaistniałym stanie faktycznym, nie budzi żadnych wątpliwości, co więcej jest wyrazem dbałości o prawidłowe gospodarowanie nieruchomością wspólną i przejawem realizacji wspólnego interesu właścicieli, wyrażającym się w utrzymaniu należytego stanu wspólnej nieruchomości. Nawet gdyby czynić zarzut, że przecież właściciele pozostałych lokali od samego początku wiedzieli o dostępnej dokumentacji i pierwotnie podjęli uchwałę o wyrażeniu zgody na przebudowę poddasza przez powódkę, to nie może on się ostać, albowiem w § 4 uchwały nr (...)z 9 lutego 2017 r. wprost wskazano, że wyrażona zgoda jest uwarunkowana nienaruszalnością konstrukcji budynku, a i sama powódka jeszcze przed nabyciem nieruchomości wiedziała, że wystąpią problemy z pionami kanalizacyjnymi i stropem. Natomiast powódka niewątpliwie poczyniła starania o realizację planowanej przebudowy poprzez zlecenie wykonania licznych projektów architektonicznych, instalacyjnych, pozyskanie wytycznych od właściwych organów, a także przystąpiła na zmiany w projekcie poprzez redukcję ilości mieszkań oraz spełniła inne warunki, jednakże w przypadku wystąpienia ryzyka ingerencji w konstrukcję budynku, powyższe nie może uzasadniać uchylecia spornej uchwały, albowiem w niniejszym przypadku, udzielenie ochrony prawnej powódce musiałyby wiązać się z istnieniem co najmniej znacznej dysproporcji pomiędzy potrzebą ochrony interesu powódki a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą, przy czym dysproporcja wystąpić winna po stronie powódki.

Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd uznał, że podjęcie zaskarżonej uchwały obiektywnie nie godzi w uzasadniony interes powódki. Prawo właścicieli lokali do zaskarżania uchwał nie oznacza jednak, że mają oni możliwość wymuszania na drodze sądowej, by wspólnota podjęła uchwałę określonej treści. Do kwestii tej odniósł się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 lutego 2002 r., I CKN 489/00, OSNC 2002, nr 12, poz. 157, w którym stwierdził: „Przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903) regulujące zarząd nieruchomością wspólną nie przewidują możliwości zobowiązania przez sąd wspólnoty mieszkaniowej do podjęcia uchwały o określonej treści”.

Wobec braku spełnienia przesłanek z art. 25 ustawy o własności lokali, powództwo podlegało oddaleniu w całości.

Ponieważ w końcowym etapie postępowania, powódka zleciła wykonanie pełnej dokumentacji architektonicznej przebudowy na 3 lokale mieszkalne, nie wykluczone, iż ta dokumentacja będzie wystarczająca i Wspólnota zmieni zdanie, co w toku procesu deklarowała.

Na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd nie obciążył powódki obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania, mając przede wszystkim na uwadze fakt, iż powódka będąc emerytką, poniosła znaczne wydatki w związku z planowanym remontem, który to znacznie odwleka się w czasie. Powódka jest członkiem wspólnoty, opłaca składki na fundusz, dlatego też koszty tego postępowania, a w szczególności wynagrodzenia biegłego za opinię, jako kolejny argument w długotrwałym sporze, powinny ponieść obydwie strony w ramach wydatków wspólnoty.

z/ odpisy wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom obydwu stron, informując iż termin do sporządzenia uzasadnienia w tej sprawie był przedłużony.