

Sygn. akt. I C 1205/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 sierpnia 2014r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Izabela Baca

Protokolant: Błażej Łój

po rozpoznaniu w dniu 4 sierpnia 2014r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa P. Z.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości wspólnej położonej we W. przy ul. (...)

o uchylenie uchwały

I. uchyla uchwałę nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w sprawie dzierżawy części wspólnej nieruchomości;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 200zł tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1205/13

UZASADNIENIE

Powód P. Z. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości wspólnej położonej we W. przy ul. (...).

W uzasadnieniu pozwu podniósł, że zaskarżona uchwała narusza interesy właścicieli lokali, ponieważ zmniejsza część wspólną poprzez przebudowę budynku i utworzenie nowego lokalu – przedpokoju, uniemożliwia korzystanie z części wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem, powodując ingerencję Wspólnoty w uprawnienia właścicielskie, zmniejsza wartość rynkową i funkcjonalność położonego naprzeciwko lokalu numer (...), którego powód jest właścicielem, a nadto ogranicza możliwość korzystania z nieruchomości wspólnej, naruszając tym samym art. 140 kc. Powód zarzucił także, że uchwała ta narusza przepisy ustawy o własności lokali oraz zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną:

- poprzez wprowadzenie ogółu właścicieli w błąd - nazywając zagospodarowaniem czynność, stanowiącą przebudowę z utworzeniem przedpokoju, zmianę przeznaczenia części wspólnej i wyłączenie jej z korzystania przez innych współwłaścicieli,
- przez nieprzedstawienie niezbędnej dla przebudowy i czynności budowlanych dokumentacji, jak opinii Straży Pożarnej.

Powód wskazał nadto, że w jego ocenie uchwała ta narusza art. 199 kc, ponieważ przebudowa i zmiana przeznaczenia nieruchomości wspólnej przekracza zwykły zarząd, a więc potrzebna jest na nią zgoda wszystkich współwłaścicieli.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości wspólnej położonej we W.przy ul. (...)wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu. Zarzuciła, że pozew w niniejszej sprawie został wniesiony z przekroczeniem terminu zawitego określonego w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, tj. terminu 6 - tygodniowego liczonego od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli dnia 31 marca 2012 r. Nadto strona pozwana wskazała, iż zaskarżona uchwała nie narusza art. 199 kc, bowiem przepis ten nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie, w której pozwana Wspólnota Mieszkaniowa jest tzw. dużą wspólnotą w rozumieniu art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali, co oznacza, że do zarządu tą nieruchomością mają zastosowania przepisy ustawy o własności lokali. Strona pozwana podniosła także, iż sprawa stanowiąca przedmiot zaskarżonej uchwały mieści się w katalogu czynności przekraczających zwykły zarząd w rozumieniu art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali, z tej też przyczyny właściciele lokali uchwałą nr (...) wyrazili zgodę na dokonanie ww czynności, a zarząd wspólnoty mieszkaniowej został upoważniony m.in. do zawarcia umowy dzierżawy. Ponadto - w ocenie strony pozwanej - zaskarżona uchwała nie narusza przepisów ustawy o własności lokali. Uchwała ta dotyczy bowiem zagospodarowania i wykorzystania przez odgródzenie części nieruchomości wspólnej, tj. korytarza znajdującego się bezpośrednio przy lokalu nr (...)przy ul. (...)we W.. Wskazała, że skutek podjętej uchwały ta część nieruchomości wspólnej nie zmieniła swojego statusu prawnego, jest nadal częścią nieruchomości wspólnej, a nie lokalu nr (...), stanowiącego odrębną własność. Według strony pozwanej wskazana w uchwale część nieruchomości wspólnej została jedynie oddana do czasowego i odpłatnego korzystania, na podstawie zawartej umowy dzierżawy, wobec czego skutek takiego wydzielenia nie nastąpiła zmiana powierzchni lokalu mieszkalnego nr (...)oraz zmiana powierzchni nieruchomości wspólnej, powodująca zmianę wysokości udziałów w tej nieruchomości. Wskazała także, że wbrew stanowisku powoda prace podjęte w obrębie korytarza przy lokalu nr (...)nie stanowią przebudowy, a ewentualna odmienna ocena w tym zakresie może być dokonana wyłącznie przez właściwy organ nadzoru budowlanego. Strona pozwana zaprzeczyła jakoby właściciele lokali wprowadzeni zostali w błąd, zaznaczając, że zaskarżona uchwała w swojej treści wyraźnie wskazuje cel zagospodarowania i przyszły sposób korzystania z części nieruchomości wspólnej na podstawie umowy dzierżawy. Strona pozwana stwierdziła nadto, iż uzyskiwany czynsz dzierżawny będzie stanowił pożytki z tytułu najmu nieruchomości wspólnej, a zatem każdy z właścicieli lokali bez względu na sposób głosowania będzie, stosownie do posiadanego udziału w nieruchomości wspólnej, czerpał korzyści z tego rodzaju przychodu. W ocenie strony pozwanej, przyjęty w zaskarżonej uchwale sposób zagospodarowania części nieruchomości wspólnej, nie uniemożliwia korzystania z niej, a jedynie ogranicza czasowo sposób korzystania z tej części nieruchomości. Strona pozwana zarzuciła także, że powód w żaden sposób nie dowodzi naruszenia jego interesów przez zaskarżoną uchwałę, poprzestając jedynie na stwierdzeniach, że rozwiązanie przyjęte w zaskarżonej uchwale zmniejsza wartość rynkową i funkcjonalność położonego lokalu nr (...)oraz uniemożliwia swobodne wnoszenie i wnoszenie mebli. Podniosła, iż zaskarżona uchwała w zakresie sposobu zagospodarowania części nieruchomości wspólnej nie może zmniejszyć wartości rynkowej lokalu nr (...), którego powierzchnia, jak i udział we współwłasności nieruchomości wspólnej pozostają nienaruszone.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

Powód P. Z. wraz z żoną O. Z. są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...), położonego we W. przy ulicy (...).
- okoliczność bezsporna między stronami.

Powyższy lokal położony jest na 10 piętrze wielolokalowego budynku. Poza ww lokalem na piętrze tym znajdują się jeszcze dwa lokale: nr (...). Wejście do lokalu nr (...) położone jest po prawej stronie na końcu korytarza. Naprzeciwko wejścia do niego znajduje się wnęka, na końcu której położone jest wejście do lokalu nr (...). Na 10 piętrze znajdują się 3 punkty świetlne: jeden we wnęcie przy lokalu nr (...), drugi nad drzwiami do lokalu nr (...), a trzeci w okolicach wejścia do lokalu nr (...).

Dowód: dokumentacja fotograficzna – k. 59-59v,

dokumentacja fotograficzna na płycie CD – k. 74,

zeznania świadka (...) – k. 81 (00:06:23, 00:17:03, 00:17:52),

przesłuchanie powoda P. Z. – k. 83 (00:32:04)

Układ lokali na wszystkich pozostałych piętrach budynku położonego we W. przy ul. (...) jest taki sam, z wyjątkiem jednego piętra, na którym doszło już do zabudowania wewnątrz przed jednym z lokali.

Dowód: dokumentacja fotograficzna na płycie CD – k. 74

zeznania świadka (...) – k. 81 (00:07:32, 00:13:21)

Uchwałą nr (...) w sprawie dzierżawy części wspólnej nieruchomości właściciele lokali tworzących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową wyrazili zgodę na zagospodarowanie i wykorzystanie poprzez odgródzenie części wspólnej nieruchomości, tj. korytarza, znajdującego się bezpośrednio przy lokalu nr (...) przy ul. (...) z przeznaczeniem na przedpokój (§ 1 ust. 1 uchwały). W § 1 ust. 2 uchwały wskazano, że dzierżawca wykona remont pomieszczenia na własny koszt bez prawa ubiegania się o zwrot kosztów poniesionych od Wspólnoty Mieszkaniowej w czasie trwania umowy dzierżawy, jak i po jej zakończeniu. Nadto najemci oraz ich następcy prawni zostali zobowiązani do udostępnienia powierzchni powstałego pomieszczenia z chwilą zaistnienia potrzeby związanej z modernizacją, remontem bieżącym i konserwacją. W § 2 uchwały postanowiono, że ustalenia szczegółowych warunków dzierżawy pomieszczenia zostaną dokonane przez zarząd, który w imieniu wspólnoty zawrze z wybranym dzierżawcą stosowną umowę (ust. 1), a po wykonaniu zabudowy dokona komisyjnego opomiarowania powierzchni (ust. 2). W § 3 uchwały właściciele lokali postanowili, że wpływy uzyskane z dzierżawy pomieszczenia przeznaczone zostaną na pożytki z tytułu najmu nieruchomości wspólnej.

Dowód: uchwała nr (...) – k. 3, 54.

Uchwała ta została podjęta częściowo na zebraniu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 31 marca 2012r, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający łącznie 51,72% udziałów w nieruchomości wspólnej, zaś przeciwko niej – właściciele posiadający łącznie 8,77% udziałów.

Dowód: zawiadomienie o podjętych uchwałach z dnia 26.11.2012r. – k. 60,

powiadomienie o zebraniu z dnia 21 maja 2012 r. – k. 61-61v.

Powód P. Z. uczestniczył w zebraniu wspólnoty w dniu 31 marca 2012 r. jedynie na jego początku. Z powodu obowiązków zawodowych był nieobecny podczas głosowania nad uchwałą nr (...).

Dowód: przesłuchanie powoda P. Z. – k. 83 (00:38:25)

Pismem z dnia 21 maja 2012r. strona pozwana poinformowała powoda oraz jego żonę o przebiegu zabrania z dnia 31 marca 2012r, wskazując, że uczestniczyli w nim właściciele lokali reprezentujący 22,291% udziałów w nieruchomości wspólnej. Stwierdziła, że po wyborze przewodniczącego, sekretarza zebrania oraz komisji skrutacyjnej ustalono plan zebrania, a następnie przystąpiono do omawiania i głosowania nad przygotowanymi projektami uchwał, zgodnie z przyjętym porządkiem obrad. Strona pozwana wyjaśniła, że ze względu na frekwencję właścicieli podczas zebrania dalsze głosowanie wszystkich uchwał prowadzone będzie w trybie indywidualnego zbierania głosów właścicieli lokali i że uchwały, które zostały skorygowane podczas zebrania stanowią załącznik do powiadomienia. W dalszej części pisma strona pozwana omawiała kolejne punkty porządku obrad, wskazując w przypadku uchwały nr (...), że na wniosek właścicieli na zebraniu wykreślono uprzedni §2 uchwały.

Dowód: powiadomienie o zebraniu z dnia 21 maja 2012 r. – k. 61-61v.

Powód P. Z. o treści uchwały nr (...) został powiadomiony w dniu 7 stycznia 2013 roku, na skutek doręczenia mu zawiadomienia zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej o podjętych w 2012 roku uchwałach. - okoliczność bezsporna (k. 68 – 00:03:53).

W dniu 26 marca 2012 roku powód wraz z żoną O.Z.skierowali do zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej pismo, w którym nie wyrazili zgody na zmianę przedstawioną w projekcie uchwały nr (...), wskazując, że proponowana zmiana jest zmianą przeznaczenia nieruchomości wspólnej, stanowi jej nadbudowę i przebudowę, a do takiego rozporządzenia nieruchomością, zgodnie z art. 199 kc potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli.

Dowód: pismo z dnia 26 marca 2013 r. – k. 4.

Podczas zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 31 marca 2012r, na którym poddano pod głosowanie uchwałę nr (...), powód i jego żona doręczyli zarządowi pismo, w którym wyrazili swój sprzeciw przeciwko tej uchwale wskazując, że jej wykonanie utrudni ciąg komunikacyjny na korytarzu, ograniczy drogę ewakuacyjną oraz obniży wartość ich lokalu, który stanie się mniej atrakcyjny ze względu na tzw. „mieszkanie drzwi w drzwi”. Dodatkowo wskazali, że sąsiad zamierzający wykonać przebudowę, często przyprowadza na klatkę schodową obce osoby, będące pod wpływem alkoholu bądź środków odurzających i niejednokrotnie powód z żoną zmuszeni byli ingerować w tej sprawie na Policji. W piśmie zarzucili oni nadto, że do projektu uchwały nie została dołączona opinia Straży Pożarnej dotycząca drogi ewakuacyjnej, ani zgłoszenie inwestycji do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Dowód: pismo z dnia 30 marca 2012 r. – k. 5.

Powód wraz z żoną O. Z. nie zamieszkują od 3 lat w lokalu nr (...) przy ul. (...) we W.. Lokal ten wynajmują.

Dowód: zeznania świadka (...) – k. 80-81 (00:05:26, 00:05:58, 00:14:45),

przesłuchanie powoda P. Z. – k. 82 (00:26:47).

W czasie kiedy powód z żoną zamieszkiwał w ww lokalu sąsiad, zajmujący lokal nr (...) nadużywał alkoholu, odwiedzały go osoby, będące pod wpływem środków odurzających, w związku z czym powód kilkakrotnie zwracał się o interwencję Policji. Dodatkowo sąsiad często pozostawiał na korytarzu swoje rzeczy (np. rowery), co utrudniało przejście, a nawet wyjście z mieszkania powoda.

Dowód: zeznania świadka (...) – k. 81 (00:10:41),

przesłuchanie powoda P. Z. – k. 82 (00:27:28).

W celu nabycia lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) we W. powód wraz z żoną zawarli umowę o kredyt hipoteczny na okres 30 lat. W trakcie rozpoznawania wniosku kredytowego dokonana została wycena mieszkania, przy której brano pod uwagę m.in. jego otoczenie, usytuowanie oraz wygląd części wspólnych

Dowód: zeznania świadka (...) – k. 81 (00:08:59),

przesłuchanie powoda P. Z. – k. 82 (00:28:32).

Przy tak poczynionych ustaleniach faktycznych Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Dokonując ustaleń faktycznych, Sąd oparł się przede wszystkim na przedłożonych przez strony dokumentach. Za wiarygodne uznał Sąd nadto tak zeznania świadka (...), jak i przesłuchanie powoda, uznając je za spójne i logiczne.

W myśl art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali legitymacja czynna do zaskarżenia uchwały przysługuje właścicielowi lokalu. Do wytoczenia tego powództwa legitymowany jest także współwłaściciel nieruchomości lokalowej (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 14.07.2005r, III CZP 43/05, OSNC 2006/6/98).

Ostatecznie niesporne było, że powód o treści zaskarżonej uchwały został zawiadomiony pismem doręcznym mu w dniu 7 stycznia 2013r, co pełnomocnik strony pozwanej przyznał na rozprawie w dniu 15 maja 2014r. Wnosząc pozew

w dniu 23.01.2013r, powód zachował zatem termin do zaskarżenia uchwały, określony w art. 25 ust. 1 a powołanej ustawy.

Powód zarzucił, że zaskarżona uchwała narusza art. 199 kc, a planowana zabudowa korytarza doprowadzi do zmniejszenia części wspólnych i utworzenia nowego lokalu – przedpokoju. Nadto uniemożliwi ona korzystanie z części wspólnej i stanowić będzie ingerencję w uprawnienia właścicielskie powoda. Zarzuty te były niezasadne i to nie ich uwzględnienie skutkowało uchyleniem zaskarżonej uchwały. Niewątpliwie pozwana Wspólnota Mieszkaniowa jest tzw. dużą wspólnotą mieszkaniową, skoro uchwała dotyczy korytarza położonego bezpośrednio przy lokalach oznaczonych jako 29 i 30. Okoliczność ta zresztą była między stronami niesporna. Do takiej wspólnoty mieszkaniowej znajdują zaś zastosowanie – w zakresie zarządu nieruchomością wspólną – art. 20 i nast. ustawy o własności lokali, w tym jej art. 22. W zakresie czynności przekraczających zwykły zarząd, a taka czynność była przedmiotem zaskarżonej uchwały, nie znajduje zatem zastosowania art. 199 kc, na który powołuje się powód. Dla Sądu jest oczywiste, iż z treści art. 22 ust. 3 pkt 4 i 5 wynika wprost prawo do udzielenia przez wspólnotę mieszkaniową zgody na zmianę przeznaczenia części wspólnej, co więcej na jej przebudowę i rozbudowę, a w konsekwencji także na ustanowienie odrębnej własności lokalu nadbudowanego i przebudowanego. Skoro ustawodawca dopuścił możliwość tak dalekiej ingerencji w nieruchomość wspólną, jaką jest jej przebudowa i wyodrębnienie odrębnego lokalu, to tym bardziej możliwe jest wyrażenie zgody przez wspólnotę mieszkaniową na zabudowę części korytarza i zawarcie umowy najmu tej części nieruchomości wspólnej z właścicielem lokalu bezpośrednio sąsiadującym z częścią zabudowaną. W judykaturze przyjmuje się, że uchwałą wspólnoty mieszkaniowej może zostać podjęta decyzja o zgodzie na przebudowę nieruchomości wspólnej, a powierzchnia objęta przebudową może stać się częścią jednego z lokali już wcześniej wyodrębnionych, co doprowadzi do zmiany wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej (por wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19.09.2013r, I ACa 1536/12, Lex nr 1392078, uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 25.11.2011r, III CZP 65/11, OSNC 2012/6/68). Niewątpliwie - na co wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 5.10.2012r. w sprawie I ACa 1357/11 (Lex nr 1281087) - uszczuplenie za aprobatą właścicieli wyrażoną w uchwale nieruchomości wspólnej nie narusza przepisów odnoszących się do współwłasności nieruchomości wspólnej, chyba że doszłoby do naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nią albo nieusprawiedliwionego pokrzywdzenia członka wspólnoty mieszkaniowej. Zatem Sąd za niezasadne uznał te wszystkie zarzuty powoda, które odnosiły się do naruszenia poprzez zabudowę jego prawa do korzystania z nieruchomości wspólnej.

Za niezasadny uznać należało także zarzut, iż w wyniku zabudowy korytarza bezpośrednio przylegającego do lokalu nr (...) dojdzie do zmniejszenia wartości nieruchomości lokalowej powoda. Powód w żaden sposób okoliczności tej nie wykazał, a twierdzenia te wynikają z subiektywnego przekonania powoda i świadka (...). Wydaje się, że miały one w istocie stanowić jedynie dodatkowy argument przeciwko zabudowie części wspólnej nieruchomości. Odnośnie zaś niedogodności, jakie miałyby wynikać z korzystaniu ze zwężonego w wyniku zabudowy korytarza klatki schodowej, to wskazać należy, że do takiej zabudowy doszło już w budynku, w którym znajduje się lokal powoda. Powszechnie jest – także w obecnie budowanych budynkach mieszkalnych – że drzwi wejściowe do lokali mieszkalnych są usytuowane naprzeciwko siebie i nie stanowi to okoliczności, która wpływa na ich funkcjonalności, czy uniemożliwia ewentualne udzielenie pierwszej pomocy osobom zajmującym lokal.

Niezasadny jest także zarzut nieprzedłożenia przed podjęciem uchwały opinii Straży Pożarnej, czy innych decyzji organów nadzoru budowlanego. Wskazać należy, iż dokonanie zabudowy korytarza nie wymaga pozwolenia na budowę, a jedynie zawiadomienia o przystąpieniu do jej przeprowadzenia. Uchwała, którą zostaje wyrażona zgoda na zabudowę, jedynie uprawnia do podjęcia działań, które zmierzałyby do wydzielenia części nieruchomości wspólnej i nie wyłącza podjęcia przez organy nadzoru budowlanego stosownych czynności, jeśliby prace naruszałyby przepisy Prawa budowlanego.

Zdaniem Sądu określenie terminu do zaskarżenia uchwały w art. 25 ust. 1a powołanej ustawy stwarza prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia, a zatem po jego upływie niedopuszczalne jest powoływanie dalszych podstaw uchylenia uchwały, na co zresztą powołała się strona pozwana (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 30.11.2012r, I ACa 1116/12, Lex nr 1289468, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 30.01.2013r, I ACa 1171/12,

Lex nr 1271923). Należy przy tym wskazać, że w judykaturze i doktrynie reprezentowany jest także odmienny pogląd, którego jednak Sąd nie podziela. Za spóźniony uznać należało zatem zarzut, iż zapisy uchwały posługują się zamiennie określeniami prawnymi właściwymi bądź to dla umowy najmu bądź dla umowy dzierżawy, podczas gdy oba te stosunki zobowiązaniowe uregulowane są w kodeksie cywilnym jako odrębne instytucje prawa cywilnego, czy też pozostałe zarzuty powołane w piśmie przygotowawczym powoda z dnia 27.04.2014r, o ile nie znajdują one oparcia w zarzutach uprzednio powołanych w pozwie.

Jednak już w pozwie powód wskazał na niejednoznaczne sformułowania uchwały nr (...), które mogły wprowadzać właścicieli lokali w błąd co do przedmiotu uchwały oraz na fakt, iż nie przedstawiono członkom wspólnoty mieszkaniowej stosownej dokumentacji. W uchwale stwierdzono, że właściciele lokali wyrażają zgodę na zagospodarowanie i odgrodzenie korytarza znajdującego się bezpośrednio przy lokalu nr (...)z przeznaczeniem na przedpokój. Następnie użyto w niej sformułowania o przeprowadzeniu „remontu pomieszczenia”. Zdaniem Sądu w uchwale dotyczącej tak istotnej materii, jaką jest zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej poprzez jej zabudowanie i oddanie w najem, w sposób jednoznaczny powinno zostać wskazane, iż zgoda ma dotyczyć przebudowy części nieruchomości wspólnej, przy czym określone powinno być, jaka dokładnie powierzchnia korytarza zostanie oddana w najem, tj. czy zabudowa ma dotyczyć całej powierzchni wnętrza korytarza, czy jej części. Uchwała wspólnoty mieszkaniowej, wyrażająca zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, w tym na zawarcie umowy najmu, powinna określać istotne podmiotowo i przedmiotowo postanowienia tej umowy oraz wskazywać osobę, z którą umowa ma być zawarta (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 17.03.2009r, I ACa 149/09, POSAG (...)). W ocenie Sądu jest przy tym oczywiste, że skoro część korytarza ma być przeznaczona na przedpokój, to zgoda dotyczyłaby zawarcia umowy najmu z właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...). Jednak uchwała wyrażająca zgodę na przebudowę korytarza klatki schodowej powinna dokładnie określać część nieruchomości, która ma zostać wynajęta. Dodatkowo jedynie wskazać należy, choć powód takiego zarzutu nie podniósł, że uchwała ta powinna wprost określać należy stronie pozwanej czynsz najmu, tak by możliwa była ocena, czy przychody z tego tytułu stanowią rzeczywiście dla właścicieli lokali ekwiwalent w związku ze zmianą przeznaczenia części wspólnej nieruchomości, innymi słowy czy uchwała nie jest sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Mając powyższe na względzie na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

Nadto wskazać należy, iż nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut podniesiony przez powoda w piśmie procesowym z dnia 27.04.2014r. dotyczący braku należytego umocowania pełnomocnika strony pozwanej. Powód podniósł, że pełnomocnik procesowy występujący w niniejszej sprawie nie przedłożył ani umowy zawartej pomiędzy wspólnotą i jej zarządcą w przedmiocie powierzenia zarządzania nieruchomością wspólną, z treści której wynikałby sposób zarządu nieruchomością wspólną, ani uchwały właścicieli o udzieleniu zarządowi pełnomocnictwa do wytoczenia powództw. Wskazać należy, iż pełnomocnictwo do reprezentowania strony pozwanej zostało udzielone przez członków zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, umocowanych w myśl art. 21 ust. 1 ustawy o własności lokali do jej reprezentowania. Reprezentowanie wspólnoty mieszkaniowej w sprawie z powództwa właściciela lokalu o uchylenie uchwały jest zaś czynnością zwykłego zarządu, a zatem udzielenie pełnomocnictwa w tej sprawie nie wymaga uchwały właścicieli lokali.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98§1 kpc. Zasądzona od strony pozwanej na rzecz powoda kwota 200zł obejmuje opłatę od pozwu.