

Sygn. akt I C 794/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 sierpnia 2015 r.

**Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSO Aneta Fiałkowska – Sobczyk

Protokolant: Aneta Łokaj

po rozpoznaniu w dniu 13 sierpnia 2015 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gminy W.

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

o uchylenie uchwały

I. uchyła uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...)we W.;

II. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) we W. na rzecz powoda Gminy W. kwotę 397 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt I C 794/15

## UZASADNIENIE

**Powódka Gmina W.** w pozwie z dnia 6 maja 2015 r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) wniosła o uchylenie uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

W uzasadnieniu swojego stanowiska w sprawie strona powodowa podała, że pismem z dnia 24 marca 2015 r. (doręczonym w dniu 26 marca 2015 r.) zarządca poinformował powódkę o podjęciu zaskarżonej uchwały nr (...) w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd i wskazał, że za uchwałą oddano 97,71% udziałów, natomiast przeciwko 2,29% udziałów.

Przy czym strona powodowa przede wszystkim zarzuciła, że powołana uchwała powinna zostać uchylona bowiem narusza przepis art. 140 k.c. oraz art. 13 ust. 1 i art. 22 w zw. z art. 6 ustawy o własności lokali, a także zasady zarządu nieruchomością wspólną i interesy powódki poprzez podjęcie przez Wspólnotę decyzji w sprawach nie należących o jej kompetencji oraz sformułowanie uchwały w sposób niejasny i nie uwzględniający ewentualnych konkretnych propozycji i interesu Wspólnoty.

Zaskarżoną uchwałą nr (...) pozwana Wspólnota podjęła decyzję dotyczącą zmiany sposobu użytkowania lokalu będącego wyłączną własnością powodowej Gminy. Tym samym przekroczone uprawnienia przyznane przepisami ustawy o własności lokali. Również inne przepisy prawa nie przewidują możliwości podjęcia uchwały o takiej treści. Jak bowiem zauważył Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 kwietnia 2009 r. właściciele lokali nie mogą podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali.

Niezrozumiałe jest przy tym, zdaniem strony powodowej, dlaczego pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wykluczyła w lokalu powoda prowadzenie jakiegokolwiek działalności gastronomicznej, w sytuacji gdy lokale użytkowe przeznaczone są co do zasady na prowadzenie w nich działalności gospodarczej nastawionej na zarobek i ograniczanie tego rodzaju działalności bez zadanego uzasadnienia godziłoby w interes Gminy W..

Nadto zapis §2 zaskarżonej uchwały pozostaje niejasny i sprzeczny z zasadami zarządzania nieruchomością wspólną.

Brak jest przy tym podstaw do ustanawiania zakazu z góry, bez rozważenia konkretnych propozycji czy możliwości i ich ewentualnych korzyści dla Wspólnoty, w tym ekonomicznych.

Niezależnie od tego strona powodowa zakwestionowała prawidłowość podjętej uchwały podając, że nie doręczono Gminie wraz z uchwałą listy do głosowania, w związku z czym nie mogła ocenić, czy głosy zostały oddane zgodnie z przepisami prawa.

***W odpowiedzi na pozew strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul (...) we W.*** wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Uzasadniając złożoną odpowiedź na pozew strona pozwana przyznała, że podjęła sporną uchwałę, o czym powódka została powiadomiona. Nie miała zaś obowiązku dostarczenia wraz z uchwałą list do głosowania bądź pełnomocnictw poszczególnych właścicieli.

Odnosząc się do zarzutów merytorycznych strona pozwana podała, że zaskarżona uchwała ma jedynie charakter intencyjny i podjęta została w celu określenia stanowiska właścicieli, którzy mając na uwadze stan techniczny budynku (określony w paragrafie 3 uchwały) chcieli wyrazić swoją opinię w przedmiotowej kwestii i wyprzedzić ewentualne wnioski o wyrażenie przez nich zgody na zmiany w lokalu powódki, skutkujących ingerencją w nieruchomość wspólną. Powyższe okoliczności, zdaniem pozwanej, wskazują na brak podstaw do uwzględnienia powództwa.

***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Gmina W. jako właściciel jednego lokalu użytkowego położonego we W. przy ul. (...), o powierzchni 10,28 m<sup>2</sup> jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

W powyższym lokalu prowadzony był kiosk (...).

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) we W. jest tzw. dużą wspólnotą mieszkaniową.

***(dowód:*** wydruk „wykazu właścicieli i władających”k.17-18);

Pismem z dnia 24 marca 2015 r., doręczonym powódce w dniu 26 marca 2015 r., zarządca poinformował o podjęciu - w drodze indywidualnego zbierania podpisów przez zarząd - uchwały nr (...).

Za uchwałą oddano głosy reprezentujące 97,71 % udziałów, natomiast przeciw uchwale 2,29 % udziałów.

***(dowód:*** pismo zarządcy z 24.03.2015 r. - k. 22, uchwała (...) - k. 23-24);

W zaskarżonej uchwale nr (...) członkowie pozwanej Wspólnoty, w § 1, postanowili: „nie wyrazić zgody na zmianę sposobu użytkowania w/w lokalu użytkowego z funkcji handlowej na jakąkolwiek działalność gastronomiczną”.

Natomiast w § 2 tej uchwały z kolei „nie wyrazili zgody na jakąkolwiek ingerencję na częściach wspólnych budynku (...)Wspólnoty Mieszkaniowej lub Najemcę lokali użytkowych (...)”.

Dalej jeszcze w treści tej uchwały, w § 3, wskazano, że „niewyrażenie zgody, o której mowa w § 1 uzasadnione jest w szczególności brakiem warunków technicznych:

- na montaż szybów wentylacyjnych na zewnątrz budynku będących rzeczą wspólną,
- nie podłączenia wentylacji mechanicznej i klimatyzacji do kanałów wentylacji grawitacyjnej będących rzeczą wspólną (brak jest właściwej strukturalnej wentylacji wewnętrznej),
- brak odpowiedniej mocy elektrycznej w budynku,
- brak możliwości podłączenia dodatkowych kabli elektrycznych do lokalu na przekuwanie ścian i stropów będących rzeczą wspólną,
- na montaż jakichkolwiek urządzeń i instalacji na dachu budynku (...)

**(dowód:** uchwała (...) - k. 23-24);

Pismem z dnia 10.03.2015 r. przedstawiciel Gminy poinformował Wspólnotę, że zaskarżona uchwała podjęta została ze szkodą dla Gminy i stanowi naruszenie praw własności lokali. Zmiana sposobu użytkowania lokalu nie wymaga odrębnej zgody Wspólnoty i nie mieści się w katalogu czynności wymienionych w art. 22 ustawy o własności lokali, a czynność taka jak prowadzenie usług cenotwórczych jest zgodna z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**(dowód:** pismo z 10.03.2015 r.- k 25).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Materialno - prawną podstawę powództwa stanowił przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ( u.w.l.- tekst jednolity Dz.U. 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zmianami). Zgodnie z hipotezą tego przepisu 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. Jest to termin zawity i jego upływ powoduje definitywną utratę skutecznego zaskarżenia uchwały do sądu. Powód wnosząc o uchylenie uchwały winien zatem wykazać, że spełnione zostały zarówno wymogi proceduralne, jaki i wskazać na podstawy merytoryczne zaskarżenia, które wedle powoda miałyby stanowić podstawę uchylenia zaskarżonej uchwały.

Powódka, której zaskarżona uchwała doręczona została w dniu 26.03.2015 r. wnosząc pozew w dniu 06.05.2015 r. zachowała wyznaczony termin i uznać trzeba, że spełnione zostały warunki formalne do wytoczenia niniejszego powództwa.

Uchwała Wspólnoty, zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokalu, może zostać podjęta na zebraniu lub w drodze indywidualnego zbierania głosów. Zaskarżona uchwała podjęta została większością 97,71 % udziałów, w drodze indywidualnego zbierania podpisów przez zarząd, co wynika z dołączonego do uchwały protokołu głosowania. Uchwała podjęta została prawidłowo i wbrew twierdzeniom strony powodowej brak jest podstaw do uznania jej za uchwałę nieistniejącą.

Na uwzględnienie natomiast zasługiwały podniesione przez powódkę zarzuty dotyczące uchylenia podjętej uchwały ze względów merytorycznych. Powódka wskazała bowiem, że podjęta uchwała narusza przepisy o prawie własności, ingeruje w sposób korzystania przez powódkę z jej lokalu, a przez co narusza interes strony powodowej oraz zasady zarządu nieruchomością wspólną.

Zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt. ustawy o własności lokali za czynność przekraczającą zwykły zarząd, dla której konieczna jest uchwała mieszkańców wspólnoty, uważa się m.in. zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej oraz przebudowę części nieruchomości wspólnej. Zgodnie z powyższym, zgoda pozwanej na zmianę przeznaczenia czy sposobu użytkowania nieruchomości powódki jest konieczna jedynie w zakresie, w jakim czynności prowadzą do ingerencji w części wspólne nieruchomości. Przedmiotem zaskarżonej uchwały była natomiast zmiana sposobu korzystania z nieruchomości powódki stanowiącej odrębny lokal użytkowy z funkcji handlowej na funkcje gastronomiczną. Przy czym oczywiście strona powodowa nie zwracała się do pozwanej Wspólnoty o wyrażenie takiej zgody. Zatem uchwała nr (...) w zakresie § 1 nie powinna zostać nawet poddana pod głosowanie, bowiem mieszkańcy nie mają uprawnienia do decydowania w jaki sposób właściciel lokalu użytkowego będzie wykonywał swoje prawo własności. Decydowanie przez Wspólnotę o sposobie użytkowania lokalu jest niedopuszczalne i prowadzi do naruszenia przepisu art. 140 k.c. poprzez nieuprawnione niczym ograniczenie korzystania przez właściciela ze swojego prawa i uniemożliwienie mu uzyskania dochodów z rzeczy stanowiącej jego własność. Artykuł 140 k.c. określa treść prawa własności przez przyznanie właścicielowi podstawowych uprawnień do rzeczy. Są to uprawnienie do korzystania z rzeczy, uprawnienie do rozporządzania rzeczą (ius posidendi) jak i pobierania pożytków i innych przychodów z rzeczy, zarówno pożytków naturalnych, jak i cywilnych (ius fruendi). Wprawdzie wykonywanie prawa własności odrębnego lokalu ograniczone jest w pewnym zakresie z uwagi na konieczność uwzględnienia sfery praw pozostałych właścicieli (ograniczenia takie wprowadza art.12-17 ustawy o własności lokali) to jednak ograniczenia te nie mogą być zbyt daleko idące, a zwłaszcza sprzeczne z istotą prawa własności. Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego właściciele, nie mogą w trybie przepisów ustawy o własności lokali podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali (wyrok S.N. z 3 kwietnia 2009 r., III CSK 6008/08, (...)LEX 500188), w tym również w sferę wykonywania przez właściciela jego praw do wyodrębnionego lokalu np. poprzez uzależnienie możliwości użytkowania lokalu w określony sposób od uzyskania uprzedniej zgody pozostałych członków wspólnoty (wyrok SN z 16.01.2008 r. IV CSK 393/07).

Niezrozumiałe zupełnie są przy tym przyczyny dla których Wspólnota z góry wykluczyła możliwość prowadzenie w należącym do powódki lokalu jakiegokolwiek działalności gastronomicznej. Twierdzenia mieszkańców Wspólnoty dotyczące ewentualnego wpływu na stan techniczny budynku (określony w paragrafie 3 uchwały) na tym etapie postępowania nie mogą być uznane za zasadne. Niedopuszczalne jest uchwalenie uchwały, która wprowadzałaby odgórnie niczym nieuzasadniony zakaz prowadzenia działalności tylko po to by jak twierdzi pozwana „wypreżdzić ewentualne wnioski o wyrażenie przez nich zgody na zmianę w lokalu powódki”. Natomiast jeśli lokal nie będzie spełniał wymogów technicznych związanych z prowadzeniem lokalu gastronomicznego, to taka działalność nie będzie mogła w nim być oczywiście prowadzona.

Po drugie lokale użytkowe przeznaczone są co do zasady do prowadzenia w nich działalności gospodarczej i ograniczenie rodzajów tych działalności przez Wspólnotę godzi również w interes członka Wspólnoty, albowiem wkracza na obszar gdzie decyzje podejmuje wyłącznie właściciel.

W analogicznej sprawie wypowiedział się również Sąd Apelacyjny w Poznaniu, który stwierdził, że wspólnota nie ma uprawnień do ingerowania w formie uchwał w sferę wykonywania przez właściciela jego prawa do wyodrębnionego lokalu. Dotyczy to w szczególności narzucenia właścicielom obowiązku uzyskiwania zgody na prowadzenie w ich lokalach działalności gospodarczej. Nie usprawiedliwia takiej ingerencji Wspólnoty obawa co do ewentualnych negatywnych skutków podjęcia takiej działalności dla prawa spokojnego korzystania ze swoich lokali przez pozostałych właścicieli (sygn. IACa 367/08 LEX 446185).

Reasumując, niewyrażenie zgody Wspólnoty na zmianę sposobu użytkowania w/w lokalu użytkowego z funkcji handlowej na jakąkolwiek działalność gastronomiczną powodowej Gminy jest sprzeczne z art. 140 k.c. określającego istotę prawa własności, albowiem wykracza poza ramy obowiązków nałożonych na właścicieli przepisami ustawy o własności lokali.

Także i zapis § 2 zaskarżonej uchwały jest niejasny i sprzeczny z zasadami zarządzania nieruchomością wspólną i interesem powódki. Brak ścisłości uchwały w zakresie sformułowania „jakiegokolwiek ingerencji” na częściach

wspólnych mogłoby prowadzić do arbitralnego i dowolnego utrudniania korzystania przez powoda z własnej nieruchomości. Wskazać przy tym należy, że odrębna własność lokalu jest prawem głównym, nieruchomość wspólna jest natomiast prawem niesamodzielnym, a jej funkcja w stosunku do prawa głównego jest służebna. W tym przypadku Wspólnota musiałaby wskazać na czym dokładnie taka ingerencja polega i jakie byłyby skutki dla całego budynku i jego mieszkańców. Przy tak ogólnym sformułowaniu zakaz „jakakolwiek ingerencji na częściach wspólnych” może być rozumiany jako zakaz podejmowania wszelkich czynności, także tych korzystnych dla Wspólnoty, w tym np. naprawy uszkodzeń w nieruchomości wspólnej, co stoi w sprzeczności z zasadami zarządu nieruchomością wspólną. Tak sformułowany zakaz stanowi negatywne z góry rozpatrzenie wszelkich ewentualnych wniosków o wyrażenie zgody na ingerencję na częściach wspólnych. Z kolei art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali jako jeden z obowiązków właściciela lokalu wymienia korzystanie z nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli. Korzystanie przez właściciela z nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych właścicieli należy oceniać w świetle kryterium korzystania z niej zgodnie z jej przeznaczeniem, o czym była mowa wyżej

W tych okolicznościach Sąd uznał, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z prawem (art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali oraz art. 140 kodeksu cywilnego) bowiem nadmiernie i bez uzasadnionych przyczyn ingeruje w prawo własności oraz narusza interes powoda i zasady zarządu nieruchomością wspólną.

Z tych względów na mocy powołanych przepisów, Sąd uchylił zaskarżoną uchwałę, o czym orzekł w punkcie I sentencji wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu w punkcie II sentencji wyroku znajduje podstawę prawną w art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Koszty procesu poniesione przez stronę powodową w niniejszej sprawie sprowadzały się do kosztów opłaty sądowej od pozwu (200 zł) oraz kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 180 (§10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu wraz z opłatą od pełnomocnictwa 17 zł, łącznie 397 zł).