

Sygn. akt I C 1587/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Marta Woźniak

Protokolant: starszy prot. Andżelika Drewno

po rozpoznaniu w dniu 12 marca 2015 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. S.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) W. S. przy ul. (...) w K.**

o uchylenie uchwały

1. uchyla w całości uchwałę nr (...) w sprawie przeprowadzenia inwestycji w nieruchomości wspólnej podjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) W. S. przy ul. (...) w K. na zebraniu Wspólnoty w dniu 5 sierpnia 2013 roku;
2. zasądza od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) W. S. przy ul. (...) w K. na rzecz powoda A. S. kwotę 397 złotych (trzysta dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1587/13

Uzasadnienie wyroku z dnia 19 marca 2015 r.

Powód A. S. złożył w dniu 16 września 2013 r. do tut. Sądu pozew przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej (...) W. S. przy ul. (...) w K., w którym domagał się uchylenia w całości uchwały nr(...)podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) W. S. przy ul. (...) w K. na zebraniu w dniu 05.08.2013 r. Ponadto powód wniósł o zasądzenie od strony pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na uzasadnienie powód podał, że jest właścicielem jednego lokalu użytkowego znajdującego się w podwórzu nieruchomości przy ul. (...) w K., z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...). Wszystkie wydzielone lokale w budynku głównym oraz jeden lokal zlokalizowany osobno w podwórzu stanowią własność W. Ł. (1), z którymi związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...). Do części wspólnych budynku poza ścianami, dachem, klatką schodową i korytarzami należy również strych o pow. ok. 320 m⁽²⁾, wc położone na każdej z kondygnacji oraz niektóre pomieszczenia w piwnicy. Ponadto wspólne jest także podwórze, przez które odbywa się komunikacja z lokalem powoda oraz obszerna sień od ul. (...) i drewniane krużganki.

Powód wskazał, że W. Ł. (1) sprawuje jednoosobowo funkcję zarządu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Jako osoba dysponująca przeważającą częścią udziałów w nieruchomości oraz wszystkimi lokalami w budynku głównym W. Ł. (1) zmierza do stworzenia w budynku hotelu, podporządkowując tej inwestycji także działania dotyczące nieruchomości wspólnej. W dniu 18 lipca 2013 r. w Kancelarii radcy prawnego J. P., doszło do zebrania współwłaścicieli, w trakcie którego powodowi udostępniono jedynie w wersji elektronicznej założenia projektowanych prac remontowych na cele hotelowe. W czasie tego spotkania podjęto jednogłośnie uchwałę nr(...)w sprawie ubiegania się o dotację

celową na remont nieruchomości. Na kolejnym zebraniu w dniu 5 sierpnia 2003 roku (stanowiącym drugą część lipcowego zebrania) członkowie wspólnoty podjęli jednogłośnie uchwałę o zatwierdzeniu sprawozdania Zarządu Wspólnoty za 2012 rok ze stratą wynoszącą 7 221,95 zł, a nadto podjęto także uchwałę o udzieleniu absolutorium zarządowi wspólnoty oraz wybrano jednoosobowy zarząd Wspólnoty w osobie W. Ł. (1). Zaproponowała ona także podjęcie uchwały zgodnie z którą wspólnota: 1.miałaby zlecić prace projektowe dotyczące adaptacji i przebudowy sieni budynku od strony ul. (...), a następnie te prace przeprowadzić; 2. wykonać prace remontowo-budowlane w obrębie klatki schodowej obejmujące m.in. wymianę schodów i stolarki drzwiowej; 3. wykonać prace polegające na zagospodarowaniu poddasza; 4. wykonać prace remontowe instalacji elektrycznej, gazowej i kanalizacyjnej. W projekcji uchwały stwierdzono, że prace te mają być wykonane w związku z planami inwestycyjnymi W. Ł. (1), polegającymi na adaptacji budynku do celów hotelowych. Powód podkreślił, że w uchwale nie był zawarty żaden, chociażby wstępny kosztorys inwestycji. Powód głosował przeciwko uchwale, za którą głosowała W. Ł. (1), co przesądziło o jej podjęciu.

W ocenie powoda zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz istotnie narusza interes powoda. Wskazał, że działania współwłaściciela posiadającego większe udziały w nieruchomości wspólnej nie mogą pomniejszać wartości lokali mniejszościowego współwłaściciela, jak również W. Ł. (1) nie może swobodnie anektować części nieruchomości wspólnej dla swojej inwestycji.

Powód podniósł, że koszt wykonania inwestycji zapewne przekroczy 1 000 000 zł, biorąc pod uwagę zły stan techniczny nieruchomości, jej wielkość oraz rygory związane z ochroną kamienicy jako zabytku. Nawet przy przewidywanej dotacji do inwestycji w wysokości 77 000 zł wspólnota mieszkaniowa nie jest w stanie wygospodarować tak dużych środków na wykonanie adaptacji objętej uchwałą nr (...). Zdaniem powoda zaskarżona uchwała nr (...) jest blankietowa, gdyż dotyczy bliżej niesprecyzowanych prac i można na jej podstawie uzasadnić każde działania budowlane na strychu, w sieni, dotyczące umiejscowienia i warunków technicznych windy czy zakresu wymiany instalacji. Nieznany jest również ich koszt, lecz z pewnością będzie on bardzo wysoki. Zdaniem pozwanego najpierw należy wykonać remont zniszczonego budynku głównego i oficyny, a dopiero później ewentualnie podjąć inwestycje planowane przez W. Ł. (1). Powód podał, że „plany inwestycyjne Pani W. Ł. (1)” jako jednego ze współwłaścicieli nie mogą determinować planów remontowych całej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Powód podkreślił, że strych będący częścią wspólną nieruchomości ma również być zaadaptowany na cele hotelowe, gdyż mają tam powstać pokoje z łazienkami i ciągi komunikacyjne. Takie same plany są w stosunku do sieni budynku i ciągów komunikacyjnych. Będą one zatem służyć wyłącznym celom W. Ł. (1), jako część jej przedsiębiorstwa hotelowego, zostaną wyłączone z nieruchomości wspólnej z niekorzyścią dla powoda. Nie zostało również wyjaśnione jaki interes ma Wspólnota Mieszkaniowa w wybudowaniu na podwórzu windy zewnętrznej.

Kolejno powód wskazał, że W. Ł. (1) przewiduje, że dojście do lokalu użytkowego powoda ma przebiegać od strony wąskiego i nieatrakcyjnego komercyjnie wejścia od ul. (...), zaś sień od ul. (...) prowadząca na podwórze kamienicy na służyć celom hotelowo-handlowym. Tym sposobem interes większościowej współwłaścicielki, samodzielnie decydującej o działaniach Wspólnoty Mieszkaniowej może doprowadzić do upadku atrakcyjności handlowej lokalu użytkowego powoda.

Strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) W. S. przy ul. (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda kosztów postępowania (k. 196-202, 228-230).

Pozwana wspólnota wskazała, że planowane działania w postaci inwestycji hotelowej realizowane na podstawie uchwały nr 4 z dnia 05.08.2013 r. przyczynią się do wzrostu wartości całej nieruchomości przy ul. (...), jej atrakcyjności komercyjnej w tym części ułamkowej (...) stanowiącej własność powoda. Zdaniem pozwanej wykonanie prac budowlano-adaptacyjnych nie utrudni powodowi korzystania z należącego do niego lokalu użytkowego, ani też z części wspólnych nieruchomości, zaś nawet jeśli skutki takie miałyby wystąpić w przyszłości to powód mógłby żądać stosownej rekompensaty finansowej.

Pozwana podkreśliła, że generalnym celem działań wspólnoty Mieszkaniowej jest doprowadzenie do rentowności nieruchomości przy ul. (...) w K., która, co potwierdza sam powód, przez kilkadziesiąt lat była zdewastowana i nie wykonywano na niej żadnych inwestycji. Strona pozwana zmierza jedynie do tego, aby budynek ten zyskał status odpowiedni do jego rangi, położenia i historii, co umożliwi prowadzenie w nim hotelu o podwyższonym standardzie.

Strona pozwana wskazała, że to powód będąc w bardzo niewielkiej części współwłaścicielem części wspólnych nieruchomości przy ul. (...) próbuje ingerować, a nawet blokować zamierzenia inwestycyjne wspólnoty. Celem i motywem działań powoda ma być nie ochrona własnych praw, lecz wywarcie presji ekonomicznej na W. Ł. (1) i doprowadzenie do uzyskania znacznie przewyższającej wartość udziału powoda rekompensaty finansowej za wyrażenie zgody na prace remontowo-adaptacyjne. Taka postawa powoda może doprowadzić do zaniechania wykonania jakichkolwiek prac i dalszego niszczenia budynku. Zarzuciła, że powód nigdy nie przyczyniał się do inwestowania w utrzymanie nieruchomości i jej remonty, jednak ani pozwana wspólnota mieszkaniowa, ani sama W. Ł. (1) nie zamierzały nigdy obciążać powoda finansowo w związku z prowadzonymi zamierzeniami inwestycyjnymi.

Niesporne w sprawie było, iż:

Powód jest właścicielem lokalu użytkowego znajdującego się w oficynie parterowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w K., dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...) i z którego własnością wiąże się udział (...) w częściach wspólnych nieruchomości. Dojście do lokalu powoda jest możliwe przez sień od ul. (...).

Nieruchomość przy ul. (...) jest zabudowana IV kondygnacyjną kamienicą z XV wieku, wpisaną do rejestru zabytków nr (...) z dnia 28.04.1967 r. oraz w/w oficyną. Dla nieruchomości tej prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

W. Ł. (1) oraz S. Ł. są na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej właścicielami wszystkich lokali wyodrębnionych w kamienicy oraz związanego z nimi udziału w nieruchomości wspólnej wynoszącego (...). Ponadto W. Ł. (1) jest właścicielką lokalu znajdującego się w oficynie nieruchomości, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Do części wspólnych nieruchomości należą: klatki schodowe, krużganki, piwnica, podwórze a także lokal strychowy o pow. 320 m² oraz sień znajdująca się na parterze kamienicy o pow. 82,11 m².

Funkcję zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) W. S. przy ul. (...) w K. sprawuje jednoosobowo W. Ł. (1).

Ponadto Sąd ustalił, co następuje:

Decyzją nr (...) z dnia 30 marca 2007 r. (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił wydania pozwolenia na podział zabytku wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości pod nr (...) położonego w K. przy ul. (...). W decyzji wskazano, że nieruchomość znajduje się w złym stanie technicznym i konieczne jest przeprowadzenie jej prac konserwatorskich i remontowych. Należało również zapewnić integralność budynku celem pełnego wykorzystania jego walorów głównie zabytkowych.

dowód: decyzja (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 30.03.2007 r. nr (...) – k. 231-234

Decyzją nr (...) z dnia 22 września 2010 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. nakazał właścicielom budynku frontowego mieszkalno-usługowego usytuowanego na posesji przy ul. (...) w K., na działce nr (...) obr (...) - Ś., wpisanego do rejestru zabytków pod numerem (...) usunięcie nieprawidłowości stanu technicznego przedmiotowego budynku w sposób zapewniający bezpieczeństwo użytkowania poprzez wykonanie wskazanych w decyzji szczegółowych robót, w tym m.in. wykonanie izolacji pionowej ścian podziemnych, wykonanie stabilizacji posadowienia i wzmocnienia konstrukcji, wypełnienie rys i spójń w ścianach murowanych, przeprowadzenie kontroli kanalizacji, przemurowanie ścian z ubytkami, zapewnienie wentylacji w piwnicy, skucie zagrzybiałych tynków w ścianach, zgodnie ze wskazaniami zawartymi w „Opinii stanu technicznego oraz programie prac zabezpieczających części głównej budynku zabytkowego przy ul. (...) w K.” opracowanej przez mgr inż. W. B. we wrześniu 2009 r.

zaakceptowaną przez (...) Wojewódzkiego Konserwatora zabytków w K. pozwoleniem nr (...) z dnia 31.08.2010r. znak (...). Nakazane prace miały być wykonane w uzgodnieniu z (...) Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w K. i pod nadzorem archeologicznym uprawnionej osoby do 31.12.2013 r.

dowód: decyzja nr (...) z dnia 22.09.2010 r. – k. 173-178

Pismem z dnia 10 lipca 2013 r. powód został powiadomiony o zwołaniu zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) W. S. na dzień 18 lipca 2013 r. W zawiadomieniu o zebraniu poinformowano, że przedmiotem zebrania będzie m.in. podjęcie uchwały w przedmiocie akceptacji opinii dotyczącej prac przygotowawczych, koncepcyjnych, projektowych, wykonawczych związanych z remontem i adaptacją na cele hotelowe budynku znajdującego się przy ul. (...) tj. w szczególności w pierwszym etapie prac wykonawczych związanych z realizacją projektu w zakresie prac dotyczących windy, schodów, stolarki drzwiowej oraz zagospodarowanie sieni. W zawiadomieniu podano treść proponowanej uchwały. Wskazano, że opinia jest dostępna do wglądu w siedzibie Kancelarii P., D., (...) i (...) przy ul. (...) w K..

Zgodnie z koncepcją na temat remontu na cele hotelowe budynku przy ul. (...) w K. autorstwa arch. M. J. i arch. J. Ś. z czerwca 2012 r. przewidywany zakres remontu dotyczył przebudowy jedynie części budynku tj. I, II, III piętra i poddasza, zaś parter budynku miał pozostać na obecnym etapie bez zmian. W niewielkiej odległości od wejścia do lokalu powoda miał być zlokalizowany zewnętrzny szyb windy. Budynek jest w bardzo złym stanie technicznym a istniejące instalacje nadają się do całkowitej wymiany. Konieczne jest wykonanie kompleksowego remontu budynku w celu przywrócenia jego dawnej świetności a przede wszystkim celem zapobieżenia dalszej degradacji technicznej obiektu i zapewnieniu bezpieczeństwa jego użytkowania.

dowód: zawiadomienie o zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 10.07.2013 r. – k. 152-154, opinia na temat remontu i przebudowy części budynku I, II, III piętro i poddasze na cele hotelowe budynku przy ul. (...) w K. autorstwa arch. M. J. z czerwca 2012 r., zeznania powoda A. S. – k. 296-298

W dniu 18 lipca 2013 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) W. S. przy ul. (...) w K.. Została podjęta uchwała nr (...) o udzieleniu upoważnienia Zarządowi Wspólnoty w osobie W. Ł. (1) do zawarcia w imieniu pozwanej z M. (...) w (...) Wydziałem Rewaloryzacji (...) K. i (...) Narodowego umowy o dotację ze środków Narodowego Funduszu Rewaloryzacji (...) K. w kwocie 77 735,450 zł (50%) przyznanej Wspólnocie przez (...) Komitet (...), deklarując równocześnie udział własny w finansowaniu w kwocie 77 735,40 zł, z przeznaczeniem na realizację zadania pod nazwą „Remont Konserwatorski Elewacji Wewnętrznej P. wraz z Wymianą Stolarki i Rekonstrukcją Balkonów” o wartości 155 470,80 zł, a w związku z tym do realizacji w imieniu Wspólnoty wszystkich postanowień tej umowy, a w szczególności do składania wniosków o wypłatę dotacji i do dysponowania otrzymanymi środkami finansowymi. Równocześnie Wspólnota upoważniła W. Ł. (1) – zarząd Wspólnoty do przeprowadzenia procedury wyboru wykonawcy i zawarcie z nim umowy na wykonanie przedmiotu umowy o dotacje. Za uchwałą głosował zarówno powód jak i W. Ł. (1).

Z uwagi na konieczność omówienia wielu kwestii związanych z adaptacją nieruchomości na cele mieszkaniowe zebranie wspólnoty przerwano do dnia 05 sierpnia 2013 r. W tym dniu została podjęta m.in. uchwała nr (...) na mocy której Zebranie Wspólnoty mieszkaniowej powołało na kolejną kadencję Zarząd w osobie W. Ł. (1).

Powód w trakcie zebrania zaznajomił się z elektroniczną wersją projektu inwestycji autorstwa architekta M. J. z czerwca 2012 r., gdyż nie została mu udostępniona jego wersja papierowa.

Kolejno podjęto głosowanie nad uchwałą nr 4 w sprawie przeprowadzenia inwestycji w nieruchomości. Uchwała przewidywała, że w związku z (...) polegającymi na adaptacji budynku do celów hotelowych Wspólnota Mieszkaniowa postanawia przeprowadzić następujące prace:

- a) projektowo-adaptacyjno-budowlane zmierzające do adaptacji sieni budynku od strony ul. (...),
- b) remontowo-budowlane klatki schodowej, w tym obejmujące między innymi wymianę schodów i stolarki drzwiowej,

c) polegające na zagospodarowaniu poddasza,

d) polegające na wykonaniu windy zewnętrznej od strony dziedzińca,

e) wykonanie prac związanych z remontem (w miarę potrzeby wymianą) instalacji elektrycznej, gazowej oraz ciągów kanalizacyjnych.

Za podjęciem uchwały nr(...) głosowała W. Ł. (1) posiadająca (...) udziałów, zaś przeciwko uchwale głosował powód posiadający (...) udziałów. Uchwała została podjęta.

dowód: protokół zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 18.07.2013 r. i 05.08.2013 r. – k. 155-158, lista obecności z dnia 18.07.2013 r. – k. 164, uchwała nr (...) z dnia 05.08.2013 r. – k. 170, 171, uchwała nr (...) z dnia 05.08.2013 r. – k. 172, zeznania powoda A. S. – k. 296-298

Wspólnota Mieszkaniowa (...) W. S. przy ul. (...) w K. na koniec roku 2012 r. posiadała ujemne saldo finansowe kosztów w wysokości – 7 221,95 zł. W funduszu remontowym były dostępne środki w kwocie 8 356,08 zł. Bilans rachunkowy na dzień 31.12.2012 r. wyniósł zaś 13 553,39 zł.

Zgodnie ze sprawozdaniem Zarządu nieruchomości za 2012 r. w roku tym zostały przeprowadzone na nieruchomości przy ul. (...) w K. prace wynikające w znacznym stopniu z decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr (...). Wykonano takie prace jak prace zabezpieczające konstrukcję części głównej budynku przed katastrofą budowlaną, których koszt wyniósł 346 519,11 zł oraz remont elewacji frontowej od ul. (...) oraz bocznej od ul. (...) – całkowity koszt 451 224,92 zł (przy dofinansowaniu Ministerstwa Kultury w wysokości 250 000,00 zł). Uchwałą nr(...) z dnia 05 sierpnia 2013 r. Zebranie pozwanej przyjęło sprawozdanie Zarządu za rok 2012 i udzieliło mu absolutorium za rok 2012.

dowód: sprawozdanie finansowe za rok 2012 Wspólnoty Mieszkaniowej domu W. S. przy ul. (...) w K. – k. 165-166, bilans rachunkowy stan na dzień 31.12.2012.r - k. 167, protokół zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 18.07.2013 r. i 05.08.2013 r. – k. 155-158. Sprawozdanie Zarządu (...) za rok 2012 – k. 163

Powód sam przygotowywał plany remontu swojej części oficyny, jednak nie dostał od Wspólnoty Mieszkaniowej zgody na te działania. Dojście do jego lokalu użytkowego od strony ul. (...) jest możliwe od lokalu W. Ł. (1), która planowała zapewnić powodowi w tej kwestii odpowiednią służebność. Ruch turystyczny na ulicy (...) jest nieporównywalnie mniejszy niż na ulicy (...). Lokal należący do powoda wymaga generalnego remontu, nie jest użytkowany od chwili zakończenia postępowania o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości, które trwało ponad dwadzieścia lat.

dowód: zeznania powoda A. S. – k. 296-298

Poza okolicznościami, które zostały przez strony przyznane (art. 229 k.p.c.) lub też taką ocenę uzasadniał przebieg całego postępowania (art. 230 k.p.c.), istotne dla sprawy fakty Sąd ustalił w oparciu o przedstawione dokumenty prywatne i urzędowe, których autentyczność nie budziła wątpliwości i nie była przedmiotem zarzutów stron postępowania.

Ponadto ustalenia stanu faktycznego zostały poczynione także na podstawie zeznań powoda A. S., którym Sąd dał wiarę w całości. Zeznania te co do istotnych okoliczności nie budzą wątpliwości z rzeczywistym stanem, znajdują również oparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Powód A. S. wniósł o uchylenie uchwały nr (...)podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) W. S. przy ul. (...) w K. na zabraniu w dniu 05 sierpnia 2013 r. z uwagi na naruszenie przez nią zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz interesu powoda.

W pierwszej kolejności Sąd badał czy powództwo o uchylenie uchwały zostało złożone we właściwym terminie, określonym w art. 25 ust. 1 a ustawy o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 z późn. zm., dalej jako u.w.l.).

Zgodnie z art. 25 ust. 1 u.w.l. 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. Jak stanowi zaś ust. 1a 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.

Zaskarżona uchwała nr (...) została podjęta w dniu 05 sierpnia 2013 r., zaś pozew w niniejszej sprawie zaskarżający ją został wniesiony do tut. Sądu w dniu 16 września 2013 r., a zatem w przewidzianym przepisami terminie.

Stosownie do dyspozycji art. 12 ust. 2 u.w.l. właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów. Udział właściciela w kosztach zarządu nieruchomością wspólną określa wielkość udziału właściciela lokalu w elementach wspólnych nieruchomości budynkowej i gruntowej. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust 2 ustawy).

Uchwała nr(...) z dnia 05 sierpnia 2013 r. przewidywała, że w związku z planami inwestycyjnymi W. Ł. (1)polegającymi na adaptacji budynku przy ul. (...) w K. do celów hotelowych zostaną przeprowadzone przez stronę pozwaną prace projektowo-adaptacyjno-budowlane zmierzające do adaptacji sieni budynku od strony ul. (...), prace remontowo-budowlane klatki schodowej, w tym obejmujące między innymi wymianę schodów i stolarki drzwiowej. Ponadto w uchwale zakładano prowadzenie działań polegających na zagospodarowaniu poddasza i wykonaniu windy zewnętrznej od strony dziedzińca, jak również wykonanie prac związanych z remontem lub też wymianą instalacji elektrycznej, gazowej oraz ciągów kanalizacyjnych.

W ocenie Sądu uchwała ta narusza interesy powoda jako członka pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej jak również zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego, w szczególności, gdy uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna. Ponadto w doktrynie podnosi się, iż Sąd weryfikując zasadność powództwa winien dokonać oceny celowości, gospodarności i rzetelność decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale (por. Adam Doliwa, Prawo mieszkaniowe, Komentarz, Wydawnictwo C.H. Beck, rok 2006, wyd. 3). Głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzenia nieruchomością wspólną.

Uchwała ta wprost wskazuje, że jej celem jest wykonanie planów inwestycyjnych większościowej współwłaścicielki W. Ł. (1) polegających na adaptacji budynku przy ul. (...) w K. na hotel, jednak w żadnym stopniu nie odnosi się ona do inwestycji w całość nieruchomości, w tym w oficynę stanowiącą w części własność powoda. Zaskarżona uchwała jeśli nie uniemożliwi, to wyraźnie utrudni powodowi korzystanie z części wspólnych nieruchomości, do czego jako współwłaściciel mniejszościowy ma prawo.

Zasadny okazał się podniesiony przez powoda zarzut, iż uchwała ta nie jest precyzyjna, a bardzo lakoniczna ponieważ nie określa dokładnie jaki jest zakres planowanych przez Wspólnotę Mieszkaniową prac remontowo-adaptacyjnych, jedynie ogólnie wskazując ich przedmiot. Może to zatem rodzić zupełną niekontrolowaną dowolność w działaniach

pozwanej w tym zakresie. Pomimo istniejącego projektu inwestycji autorstwa architekta M. J. i architekt J. Ś. z czerwca 2012 r., powód miał do niej dostęp jedynie na zebraniu wspólnoty i to w wersji elektronicznej, zatem nie mógł zapoznać się w sposób pełny i właściwy ze wszystkimi szczegółami. Powód nie wiedział jaki będzie zakres prac prowadzonych na parterze nieruchomości, gdyż ani z przedłożonego planu koncepcji architektonicznej ani z rozmów z W. Ł. (1) zakres tych prac szczegółowo nie wynikał. Projekt ten dotyczył zaś remontu na piętrach od I do III oraz poddasza kamienicy, nie przewidując zmian na parterze nieruchomości, zaś podjęta uchwała wprost przewidywała przeprowadzenie prac w sieni nieruchomości znajdującej się na parterze. Powód jako właściciel udziału (...) w nieruchomości wspólnej powinien zostać rzetelnie poinformowany przed podjęciem uchwały o tym jakie prace zostaną przeprowadzone, wraz z dokładnymi danymi, rozpisaniem ich etapów, całego procesu budowy. Konieczne było również wskazanie wartości kosztorysu każdej z tych prac, cenników budowy czy podania z jakich źródeł będą one finansowane. Wskazane zapisy zawarte w uchwale pozostawiają zbyt dużą dowolność i możliwość arbitralnego określania prac zarówno projektowych jak i budowlanych i adaptacyjnych budynku, bez możliwości ich faktycznej i skutecznej weryfikacji przez powoda.

Ponadto zdaniem Sądu zaadaptowanie strychu i sieni jak również ciągów komunikacyjnych na strychu na pomieszczenia hotelowe będzie de facto prowadziło do ich wyłączenia z części wspólnych nieruchomości, nawet jeśli prawnie będą one nadal współwłasnością powoda i W. Ł. (1) ,pozbawiając powoda prawa do korzystania z tej części nieruchomości wspólnej . Tym samym prowadzone prace będą powodowały podporządkowanie wydatków zarówno własnych pozwanej wspólnoty jak i ze środków publicznych na cele większościowego współwłaściciela.

Kolejno narusza istotny interes powoda przewidywana inwestycja w postaci budowy windy dla hotelu na podwórzu. Winda ta ma zostać umiejscowiona naprzeciwko lokalu użytkowego powoda w niewielkiej od niego odległości. Budowa windy jest inwestycją opłacalną jedynie z punktu widzenia działalności hotelowej i gości budynku głównego. Również zabudowa sieni na recepcję hotelu i zmuszenie powoda do korzystania z wejścia od strony ul. (...) na zasadach służebności jest działaniem szkodliwym dla powoda, z uwagi na atrakcyjność wejścia od ul. (...). Z całą pewnością nie przyczyni się to do zwiększenia atrakcyjności planowanej przez niego działalności w jego lokalu użytkowym , a wręcz przeciwnie sprawi, że straci ona na znaczeniu.

Z ustalonego stanu faktycznego wynika ponadto, że powód popiera wszelkie starania pozwanej o renowację i odnowienie niszczonej kamienicy. Głosował za uchwałami udzielającymi absolutorium Zarządowi, udzielającymi pełnomocnictw do przeprowadzenia inwestycji pozwalającej na ratowanie zabytku. Wyraził też zgodę na upoważnienie Zarządu i Wspólnoty w sobie W. Ł. (1) do zawarcia umowy z organami ochrony zabytków o dotację ze środków Narodowego Funduszu Rewaloryzacji (...) K. w kwocie 77 735,450 zł przy zainwestowaniu takiej samej kwoty przez Wspólnotę na remont konserwatorski elewacji wewnętrznej podwórza i wymianę stolarki oraz rekonstrukcję balkonów. Większościowa właścicielka w sposób wyraźny dąży do odrestaurowania budynku przy ul. (...) i zagospodarowania go według własnej wizji na hotel, pomijając kwestie związane z lokalem użytkowym powoda i tym aby on również miał korzyści z atrakcyjnego położenia nieruchomości. Sąd podziela twierdzenie powoda , że wysokość ułamek przysługujących poszczególnym współwłaścicielom w nieruchomości wspólnej nie może być miernikiem legalności podejmowanych uchwał i że wspólnota winna działać w interesie nieruchomości wspólnej i nie naruszać interesów poszczególnych współwłaścicieli .

Mając powyższe na uwadze, Sąd na podstawie wyżej powołanych przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, uchwałę zaskarżoną uchylił w całości.

W myśl zasady odpowiedzialności za wynik procesu strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt. II sentencji wyroku w oparciu o art. 98 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z § 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 461), na które składa się uiszczona przez stronę powodową opłata sądowa od pozwu w kwocie 200 zł, koszty zastępstwa procesowego w kwocie 180 zł oraz opłata od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.