

Sygn. akt XII C 1164/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu, Wydział XII Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący del. SSR Jan Sterczała

Protokolant st. sekr. sąd.E. W.

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2013 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa

(...) spółka z o.o. w P.

przeciwko

Wspólnocie Mieszkaniowej G. (...) w P.

o uchylenie uchwały

1/ uchyła uchwałę nr 1 /2013 z dnia 23 kwietnia 2013 r. pozwanej - w części, w jakiej uchwała ta ogranicza sposób korzystania przez właścicieli lokali użytkowych z przeznaczeniem na działalność usługową lub handlową, znajdujących się w budynku przy ul. (...) w P., przez zakazanie, by w tych lokalach była prowadzona działalność sklepów branży spożywczej w sali sprzedaży przekraczającej 20 m²

2/ zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 397 zł tytułem zwrotu kosztów procesu

SSR Jan Sterczała

UZASADNIENIE

Powód (...) sp. z o.o. wywiódł pozew o uchylenie uchwały nr 1/2013 z dnia 23 kwietnia 2013 roku podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową tworzoną przez właścicieli lokali stanowiących odrębne nieruchomości, znajdujących się w budynku położonym w P., przy ulicy (...) w części, w której uchwała ta ogranicza sposób korzystania przez właścicieli lokali użytkowych z przeznaczeniem na działalność usługową lub handlową znajdujących się w budynku przy ul. (...) w P. poprzez zakazanie, aby w lokalach tych prowadzona była działalność sklepów branży spożywczej o sali sprzedaży przekraczającej 20m² (dwadzieścia metrów kwadratowych)";

Uzasadniając powyższe powódka podniosła, że zaskarżone sformułowanie uchwały jest wynikiem dążeń inwestora budynku, zmierzających do ograniczenia możliwości korzystania przez właścicieli wyodrębnionych z budynku lokali użytkowych w ten sposób, aby działalność tych lokali nie była działalnością konkurencyjną do działalności właściciela pierwszych wyodrębnionych z budynku lokali - (...) sp. z o.o.. Wskazania firma działa w branży spożywczej i prowadzi sprzedaż bezpośrednią w sklepach średniopowierzchniowych. Nabyte od inwestora budynku przy ul. (...) w P. lokale mają służyć prowadzeniu takiej właśnie działalności, a – inwestor prowadził starania – poprzez zawieranie odpowiednich klauzul w umowach przedwstępnych sprzedaży lokali znajdujących się w budynku z innymi nabywcami

– o to, aby zapewnić temu jednemu członkowi Wspólnoty wyłączność na prowadzenie w budynku działalności gospodarczej w zakresie obiektów, czy też sklepów branży spożywczej. Jak wywodziła strona powodowa, w wyniku przedstawionych przez powoda w dniu 9 maja 2013 r. w trakcie opisanej czynności notarialnej zastrzeżeń do treści uchwały Wspólnoty z 23 kwietnia 2013 r. treść uchwały została dodatkowo zmieniona przez wyłączenie zawartego w uchwale ograniczenia rodzaju dopuszczanej przez Wspólnotę działalności wobec (...) sp. z o.o. Dopiero wskazanie przez powoda inwestorowi (sprzedającemu), że zawarte w uchwale ograniczenie rodzaju działalności będzie skuteczne także wobec (...) sp. z o.o. miało powodować dostosowanie treści uchwały do wyżej wskazanych ustaleń inwestora z (...) sp. z o. o. Wprowadzenie do zaskarżonej uchwały powyższego postanowienia potwierdza okoliczność, że wprowadzone uchwałą ograniczenie w korzystaniu z lokali użytkowych miało na celu zapewnienie wyłączności na określoną działalność (...) sp. z o.o.

W ocenie powoda bez względu na to, czy w zaskarżonej uchwale ostatecznie znalazło się określenie „obiekty branży spożywczej” czy też „sklepy branży spożywczej”, uchwała wspólnoty mieszkaniowej podlega uchyleniu w zaskarżonym zakresie jako przede wszystkim sprzeczna z prawem, gdyż w sposób bezprawny wkracza w prawo własności przysługujące poszczególnym lokali użytkowych (członkom wspólnoty).

W stanie faktycznym niniejszej sprawy – zdaniem powoda - należy przyjąć, że podstawową wadą uchwały nr 1/2013 podjętej przez Wspólnotę 23 kwietnia 2013r. jest jej generalny charakter narzucający wszystkim właścicielom lokali użytkowych znajdujących się w budynku (za (...) sp. z o. o.) sposób korzystania z lokali będących ich własnością, co stanowi naruszenie przepisu art. 140 k.c. Niedopuszczalne jest generalne narzucenie właścicielom lokali sposobu korzystania z rzeczy, jak to ma miejsce w przypadku zaskarżonej uchwały nr 1/2013 z dnia 15 kwietnia 2013 r. W razie natomiast przekroczenia granic w tym zakresie, niniejszym stanie faktycznym, Wspólnocie bądź innym właścicielom lokali przysługiwać będą roszczenia o doprowadzenie do stanu zgodnego z prawem. W niniejszej sprawie zachodzi również przesłanka naruszenia przez zaskarżoną uchwałę interesu właścicieli lokali użytkowych, innych niż spółka (...) sp. z o.o.. Nie może być wątpliwości, że przez ingerencję w przysługujące właścicielom pozostałych lokali użytkowych prawo własności, doznają oni nieuzasadnionych ograniczeń w korzystaniu z tego prawa, polegające na braku możliwości prowadzenia w nich sklepów spożywczych, czy też obiektów branży spożywczej. Ograniczenie to dotyczy zarówno samych właścicieli lokali użytkowych, jak również ewentualnych najemców, czy dzierżawców lokali użytkowych. Określenie sposobu korzystania z lokalu przez właściciela lokalu użytkowego pozostaje poza kompetencją wspólnoty mieszkaniowej. Wszelkie ograniczenia sposobie korzystania z lokali przez ich właścicieli nie mają oparcia w obowiązujących przepisach, o ile sposób korzystania zgodny jest z zasadami współżycia społecznego i nie narusza praw innych członków wspólnoty mieszkaniowej. Odgórne i generalne nakładanie ograniczeń w sposobie korzystania z lokali przez ich właścicieli jest z naruszeniem uzasadnionego interesu właścicieli tych lokali. Przedmiotowy dokument potwierdza fakt, na który powód powoływał się na uzyskanych od inwestora budynku przy ul. (...) w P. ustnych informacji, że pierwotna, przedstawiona powodowi na spotkaniu w kancelarii notarialnej przy ul. (...) w P. w dniu 9 maja 2013 roku treść uchwały uległa zmianie. Zgodnie z ostateczną treścią uchwały Wspólnota „przyjęła do wiadomości zaakceptowała, że w przedmiotowym budynku będą znajdowały się lokale użytkowe z przeznaczeniem na działalność usługową lub handlową (sklepy), „przy czym nie będą to sklepy branży spożywczej o sali przekraczającej 20m2 (dwadzieścia metrów kwadratowych) z wyłączeniem spółki (...) sp. z o.o. z siedzibą w M.". Z powołanego fragmentu uchwały nr 1/2013 z dnia 23 kwietnia 2013r. wynika zatem, że zmiana dokonana w jej treści dotyczyła rodzaju działalności, co do której ustanawia się ograniczenie przez zmianę słowa „obiekty” na „sklepy”, oraz wyłączenia ograniczenia co do rodzaju prowadzonej działalności w stosunku do jednego z członków Wspólnoty, tj. (...) sp. z o.o.. Zmieniona treść uchwały potwierdza wszelkie twierdzenia powoda dotyczące przyczyn i celu w podjęciu przez Wspólnotę uchwały częściowo sprzecznej z prawem, odnośnie realizacji przez inwestora budynku oraz (...) sp. z o.o. wcześniejszych zamierzeń polegających na ograniczeniu możliwości korzystania przez właścicieli .wyodrębnionych z budynku lokali użytkowych w ten sposób, aby działalność tych lokali nie była działalnością konkurencyjną do działalności (...) sp. z o.o. W dniu podjęcia zaskarżonej uchwały Wspólnotę tworzyli wyłącznie inwestor budynku oraz (...) sp. z o.o. (k. 1-7, k. 55-58, k. 64-65)

W odpowiedzi na pozew spółka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. wniosła o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu podniesiono, że zaskarżona przez powoda uchwała została podjęta w sposób ważny jak również nie zachodzi żadna z przesłanek wymienionych w art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, która stanowiłaby podstawę uchylenia tej uchwały. Jednym z założeń inwestora, (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółkę komandytową z siedzibą w P., realizującego inwestycję polegającą na budowie budynku mieszkaniowego wraz z lokalem handlowym NETTO i innymi lokalami użytkowymi w P., ul. (...), było zapewnienie (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w M. wyłączności na prowadzenie w ww. budynku działalności polegającej na prowadzeniu sklepu spożywczego o powierzchni sprzedaży powyżej 20 m². W toku procedury sprzedaży lokali użytkowych w ww. budynku potencjalni nabywcy – jak wywodziła pozwana – byli i są informowani o opisanym powyżej ograniczeniu z korzystania z lokali użytkowych, jak umieszczane są odpowiednie zapisy w zawieranych przedwstępnych umowach sprzedaży. Powodowa spółka była informowana o prawie wyłączności zastrzeżonym dla (...) sp. z o.o. do prowadzenia w budynku przy ul. (...) w P. sklepu spożywczego o powierzchni sprzedaży powyżej 20 m² oraz o treści zaskarżonej uchwały. Ponadto, w związku z powzięciem ww. informacji powód oświadczył w § 9 ust. 9 przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego i jego sprzedaży zawartej w dniu 08 grudnia 2011 roku przed notariuszem B. S., Rep. A nr 5469/2011, iż nie nabywa lokalu będącego przedmiotem ww. umowy z zamiarem prowadzenia w tym lokalu działalności polegającej na prowadzeniu sklepu spożywczego o sali sprzedaży przekraczającej 20 m². Powód już przed zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży był świadomy ograniczenia w korzystaniu z lokalu, który miał nabyć a mimo to zawarł najpierw przedwstępną a następnie przyrzeczoną umowę sprzedaży tego lokalu godząc się na takie ograniczenie świadomie i bez przymusu. Bezpodstawny jest tym samym zarzut powoda, iż podjęta przez właścicieli lokali znajdujących się w budynku położonym w P. przy ul. (...) uchwała z dnia 23 kwietnia 2013 roku ogranicza go w korzystaniu z nabytego lokalu co wprost narusza przepis art. 140 Kodeksu cywilnego. Przepis ten stanowi, iż przysługujące właścicielowi prawo korzystania z rzeczy może być ograniczone jedynie przez ustawy i zasady współżycia społecznego. W niniejszej sprawie zachodzi drugi przypadek.

Jeśli inwestor zbywa lokale z pewnym ograniczeniem w ich korzystaniu informując o tym ograniczeniu nabywcę, a nabywca akceptując to ograniczenie nabywa taki lokal, nie ma legitymacji do późniejszego podważania podstawy wprowadzenia tego ograniczenia. W przypadku braku akceptacji takiego stanu prawnego lokalu powód nie musiał dokonywać transakcji jego nabycia. W przypadku braku akceptacji postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczających w sposób konkretny możliwość zabudowy danego terenu, nie ma przymusu nabycia danej nieruchomości. Pozwany zauważył, że znaczna część postanowień zaskarżonej uchwały, w istotny sposób wpływających na korzystanie przez pozostałych właścicieli lokali w budynku, została umieszczona w uchwale na wniosek powoda, zgodnie z postanowieniami § 9 ust 7 przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego i jego sprzedaży zawartej w dniu 08 grudnia 2011 roku przed notariuszem B. S., Rep. A nr Na podstawie wzajemnych uzgodnień ustalona więc została treść przyszłej uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej. Po nabyciu jednak przez powoda lokalu, zaskarżył on jednak bezpodstawnie ww. uchwałę w części dotyczącej postanowień, na które wcześniej wyraził zgodę. Nie zachodzi również przesłanka naruszenia przez zaskarżoną uchwałę interesu właścicieli lokali użytkowych, innych niż (...) Sp. z o.o. Poza lokalem tej spółki zbyty został jedynie lokal użytkowy na rzecz powoda. Każdy potencjalny nabywca jest informowany o treści zaskarżonej przez powoda uchwały i ma możliwość wyboru nabycia lokalu z ograniczeniem wynikającym z tej uchwały bądź odstąpienia od nabycia. (k. 71-73)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Aktem notarialnym z dnia 8 grudnia 2011 r. Rep. A numer (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako sprzedający zawarła ze spółką (...) sp. z o.o. jako kupującym przedwstępną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego i jego sprzedaży oraz przedwstępną umowę sprzedaży udziału lokalu niemieszkalnego. W § 9 ust 9 tej umowy kupujący oświadczył, że nie prowadzi aktualnie działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu sklepów spożywczych i nie nabywa lokalu z zamiarem prowadzenia w lokalu takiej działalności o sali sprzedaży przekraczającej 20 m² w przyszłości.

W dniu 9 maja 2013 r. powodowa spółka miała zawrzeć z inwestorem budynku umowę przyrzeczoną ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu użytkowego nr (...) oraz udziału w hali garażowej budynku. Jednak z uwagi m.in. na treść uchwały nr 1/2013 z dnia 23 kwietnia 2013 r. podjętej przez Wspólnotę w składzie dwóch ww. podmiotów, powód odmówił przystąpienia do umowy przyrzeczonej sprzedaży z przyczyn leżących po stronie sprzedającego (inwestora budynku). Powodowa spółka wskazała m.in., że zawarte w uchwale o treści przedstawionej powodowi w dniu 9 maja 2013 r. ograniczenie w sposobie korzystania z nabywanego lokalu jest dalej idące, aniżeli ograniczenie wynikające z umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 8 grudnia 2011 r., które dotyczyło i usługowej lub produkcyjnej bez uzgodnienia z zarządem wspólnoty".

W akcie notarialnym z dnia 9 maja 2013 r. Rep. A nr 1846/2013 przed notariuszem B. S. przedstawiciele powodowej spółki w § 2 pkt 3 zażądali od sprzedającego zmiany uchwały poprzez wykreślenie z niej fragmentu „przy czym nie będą to obiekty branży spożywczej o Sali sprzedaży przekraczających 20 m² „ przy pozostawieniu w umowie przyrzeczonej oświadczenia analogicznego do zawartego w punkcie 9.9 umowy przedwstępnej (z jednoczesnym dookreśleniem, że „poprzez sklepy spożywcze rozumieć należy placówki handlowe, prowadzące działalność określoną w (...)2007 47.11.Z”), albo poprzez doprowadzenie treści tego zastrzeżenia w uchwale do pełnej zgodności z § 9.9 umowy przedwstępnej z jednoczesnym dookreśleniem, że „poprzez sklepy spożywcze rozumieć należy placówki handlowe, prowadzące działalność określoną w (...)47.11.Z” .

Aktem notarialnym z dnia 27 maja 2013 r. Rep. A nr 2138/2013 spółka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w P. ze spółką (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. zawarła umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego numer (...) położonego na kondygnacji „o” o łącznej powierzchni użytkowej 132,98 m² i jego sprzedaży oraz umowę sprzedaży udziału w lokalu niemieszkalnym (hali garażowej)

W dniu 26 czerwca 2013 roku nastąpił wpis lokalu stanowiącego odrębna nieruchomości do księgi wieczystej wraz z wpisem w tym samym dniu własności na rzecz pozwanej spółki, przy czym wpływ wniosku o wpis do sądu wieczystoksięgowego nastąpił dnia 29 maja 2013 r.

Dowód: akt notarialny z dnia 8 grudnia 2011 r. (...)– k. 20 – 34, akt notarialny z dnia 9 maja 2013 r. – k. 35-37, akt notarialny z dnia 27 maja 2013 r. (...)– k. 40-52, odpis z księgi wieczystej KW nr (...)– k. 95- 103 oraz k. 121-123

Dnia 23.04.2013 w lokalu położonym w P., przy ulicy (...), zebrali się właściciele lokali stanowiących odrębne nieruchomości, znajdujących się w budynku położonym w P., przy ulicy (...), celem odbycia zebrania ogółu właścicieli - Wspólnoty Mieszkaniowej. Przewodniczący A. K. poinformował, iż w przyjętej w dniu dzisiejszym uchwale omyłkowo i błędnie zapisano, iż :

„Wspólnota Mieszkaniowa w P. przy ulicy (...) niniejszym przyjmuje do wiadomości i akceptuje, iż w Budynku będą znajdowały się lokale użytkowe z przeznaczeniem na działalność usługową lub handlową (sklepy), przy czym nie będą to obiekty branży spożywczej o sali sprzedaży przekraczającej 20 m² (dwadzieścia metrów kwadratowych)”; podczas gdy intencją był zapis :

„Wspólnota Mieszkaniowa w P. przy ulicy (...) mniejszym przyjmuje do wiadomości i akceptuje, iż: w Budynku będą znajdowały się lokale użytkowe z przeznaczeniem na działalność usługową lub handlową (sklepy), przy czym nie będą to sklepy branży spożywczej o sali sprzedaży przekraczającej 20 m² (dwadzieścia metrów kwadratowych) z wyłączeniem lokalu spółki (...) sp. z o.o. z siedzibą w M.” wobec czego uchwała 1/2013 otrzymuje brzmienie:

Uchwałą numer (...) z dnia 23.04.2013 roku właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową w P. przy ul (...) w sprawie wyrażenia zgody na podejmowanie działań przez właścicieli lokali użytkowych znajdujących się w budynku położonym w P., przy ulicy (...), działając na podstawie art. 23 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku właściciele lokali w nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...) ustanowili szereg postanowień, a Wspólnota Mieszkaniowa w P. przy ulicy (...) niniejszym przyjęła do wiadomości i zaakceptowała, iż w Budynku będą znajdowały

się lokale użytkowe z przeznaczeniem na działalność usługową lub handlową (sklepy), przy czym nie będą to sklepy branży spożywczej o sali sprzedaży przekraczającej 20 m (dwadzieścia metrów kwadratowych) z wyłączeniem lokalu spółki (...) sp. z o.o. z siedzibą w M..

Zaskarżona uchwała z dnia 23 kwietnia 2013 roku podjęta została przez Wspólnotę Mieszkaniową utworzoną przez właścicieli lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...) w P.. W chwili podejmowania zaskarżonej uchwały Wspólnotę Mieszkaniową tworzyły wyłącznie dwa podmioty - inwestor budynku, tj. (...) sp. z o.o. spółka komandytowa z siedzibą w P. oraz pierwszy właściciel lokali wyodrębnionych z budynku, tj. (...) sp. z o.o. z siedzibą w M..

Dowód: uchwała nr 1/2013 z 23 kwietnia 2013 r. – k. 59-60

Mocą aktu notarialnego rep. A numer (...) z dnia 19 kwietnia 2013 roku, sporządzonego w Kancelarii Notarialnej A. Ż. i B. S. w P. przy ul. (...) Spółce (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (wówczas jeszcze „w organizacji”) z siedzibą w P. nastąpiło powierzenie zarządu nieruchomością wspólną, objętą księgą wieczystą (...) Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w P. (tj. nieruchomością w P. przy ulicy (...)), należąca do pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Dowód: wyciąg z aktu notarialnego rep. A numer (...) z dnia 19 kwietnia 2013 roku – k. 124-133

Powyższy stan faktyczny był zasadniczo niesporny między stronami i znalazł pełne odzwierciedlenie w dokumentach urzędowych i o charakterze prywatnym. Dokumenty urzędowe zawarte w aktach sprawy, a za takie uznać należy odpis zwykły księgi wieczystej KW nr (...) (k. 121-123) oraz wypisy powołanych aktów notarialnych uznano za wiarygodne w całości. Zostały sporządzone w odpowiedniej formie przez uprawnione do tego organy i w ramach ich kompetencji, odpowiadając tym samym dyspozycji art. 244 § 1 k.p.c. Dokumenty prywatne, a za takie uznać należy kierowane do pozwanej pisma powódki zostały również uznane za wiarygodne. Mieściły się one w pojęciu dokumentu prywatnego - zdefiniowanym przez art. 245 k.p.c.

Autentyczność dokumentów prywatnych i urzędowych oraz prawdziwość treści dokumentów urzędowych nie była kwestionowana przez żadną ze stron w oparciu o treść art. 232 k.p.c. w zw. z art. 252 k.p.c. i art. 253 k.p.c. Także Sąd nie znalazł podstaw do tego, aby uczynić to z urzędu. Tym samym okazały się one istotne dla rozstrzygnięcia tego sporu i stały się podstawą powyższych ustaleń. Fakt, iż żadna ze stron nie kwestionowała treści kserokopii dokumentów znajdujących się w aktach sprawy pozwolił na potraktowanie tych kopii jako dowodów pośrednich istnienia dokumentów o treści im odpowiadającej. Strony dysponowały pełną inicjatywą dowodową i miały wiedzę o ciężących na nich obowiązkach procesowych.

Nie budziły wątpliwości Sądu okoliczności niesporne na gruncie akt niniejszej sprawy, a mianowicie podjęcie uchwały nr 1 w dniu 23 kwietnia 2013 r. potwierdzającej ustalenia poczynione na zebraniu członków pozwanej rok oraz wyjaśniła motywację pozwanej leżącą u stóp podjęcia uchwały o takiej treści. Przyczyny jej podjęcia przedstawione przez pozwaną w odpowiedzi na pozew również nie były sporne.

Jak wskazano wyżej, stan faktyczny w niniejszej sprawie nie był co do zasady sporny, odmienna była natomiast jego ocena prawna prezentowana przez strony. Tę ocenę strony zaprezentowały nie tylko w swoich pismach procesowych, ale i w ustnych wyjaśnieniach. Powódka upatrywała wadliwości zaskarżonej uchwały w naruszeniu przez tę uchwałę jej interesów jako członka pozwanej.

Omówiony wyżej materiał dowodowy był jedynym, jaki naprowadziły sporne strony, ale wystarczającym do merytorycznego rozstrzygnięcia sporu. Sąd nie znalazł tym samym podstaw, aby podejmować jakąkolwiek inicjatywę dowodową z urzędu.

W związku z twierdzeniami pozwanego jakoby przed zawarciem pomiędzy powodową spółką a deweloperem umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 8 grudnia 2011 r., rep. (...)deweloper uprzedził powodową spółkę, iż kwestia ograniczeń w działalności w lokalach użytkowych znajdzie uregulowanie w uchwale Wspólnoty Mieszkaniowej i

na takie rozwiązanie uzyskał zgodę powodowej spółki Sąd przeprowadził dowód z wydruków wiadomości poczty elektronicznej oraz wydruków elektronicznych projektów dokumentów dotyczących przyszłej transakcji (k. 134-335)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd nie stwierdził braku czynnej legitymacji procesowej po stronie powódki do zaskarżenia w/w uchwały z dnia 23 kwietnia 2013 r. Powódka jest właścicielem opisanego w części ustaleniowej tego uzasadnienia lokalu niemieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w P., co wynika z odpisu zwykłego księgi wieczystej prowadzonej dla tego lokalu.

W związku bowiem z twierdzeniami strony pozwanej, iż powodowi nie przysługuje legitymacja do wniesienia niniejszego powództwa w związku z postanowieniami art. 25 ust. 1 i 1a i art. 7 ust. 2 ustawy o własności lokali, gdyż przed dniem wniesienia pozwu nie doszło do wpisu własności lokalu na rzecz powodowej spółki do księgi wieczystej – strona powodowa trafnie domagała się przeprowadzenia dowodu z dokumentu urzędowego w postaci odpisu z księgi wieczystej prowadzonej dla tego lokalu nr (...), wydanego przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych, Ekspozyturę w G. w dniu 27 września 2013 r. – na okoliczność daty wpisu lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość do księgi wieczystej w dniu 26 czerwca 2013 r. wraz z wpisem w tym samym dniu własności na rzecz pozwanej spółki a nadto na okoliczność wpływu złożonego przez powodowa spółkę wniosku o wpis do sadu wieczystoksięgowego w dniu 29 maja 2013 roku (rubryka „Zestawienie rubryk – danych o wnioskach i chwil wpisów”, podrubryka „Dane o wniosku – chwila wpływu”).

W myśl art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu, a w wypadku wszczęcia postępowania z urzędu - od chwili wszczęcia tego postępowania. Stosownie zatem do zasady retroaktywnej mocy wpisu w księdze wieczystej odrębna własność przedmiotowego lokalu powstała w dniu 29 maja 2013 roku. Od tej samej daty, a zatem od dnia 29 maja 2013 roku, powodowi przysługuje przymiot właściciela lokalu, a co za tym idzie w dniu wniesienia powództwa spełnione były wszelkie przesłanki, wynikające z art. 25 ust. 1 i 1a i art. 7 ust. 2 ustawy o własności lokali. Nie ma zatem wątpliwości, że powodowa spółka jest właścicielem lokalu znajdującego się w budynku przy ul. (...) w P., co przesądza o posiadaniu przez nią legitymacji do zaskarżenia uchwały Wspólnoty.

W związku z wątpliwościami co do uprawnienia stającej za pozwaną (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością do reprezentacji pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej wyciąg z aktu notarialnego rep. A numer (...) z dnia 19 kwietnia 2013 roku, sporządzonego w Kancelarii Notarialnej A. Ż. i B. S. w P. przy ul. (...) potwierdził okoliczność powierzenia tej spółce (...) zarządu nieruchomością wspólną, objętą księgą wieczystą (...) Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w P. (tj. nieruchomością w P. przy ulicy (...)), należąca do pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 w zw. z art. 33 ustawy o własności lokali, zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1. kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali.

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.je dn. Dz.U. 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.), 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. Zgodnie z treścią art. 25 ust. 2 cytowanej ustawy, zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy. Powyższej czynności ze strony Sądu powódka nie domagała się jednak w drodze ostatecznego sprecyzowania stanowiska, cofając w tym przedmiocie wnioski o udzielenie zabezpieczenia (k. 64-65). Nie budzi

wątpliwości okoliczność zachowania przez powódkę 6-tygodniowego terminu do zaskarżenia uchwały, skoro pozew w niniejszej sprawie wywiedziony został dnia 4 czerwca 2013 r. za pośrednictwem operatora poczty (k. 53).

Niesporną jest okoliczność, iż uchwałę nr 1 podjęto w dniu 23 kwietnia 2013 r. na Zebraniu członków Wspólnoty, powództwo w niniejszej sprawie wytoczone zostało w dniu 4 czerwca 2013 r., a zatem termin do jej zaskarżenia został zachowany (data stempla pocztowego; k. 53 akt).

Zaskarżona uchwała jest niewątpliwie czynnością prawną. Zgodnie z treścią art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. To na powódce spoczywał ciężar wykazania przesłanek z art. 25 komentowanej ustawy, czemu zdaniem Sądu zadośćuczyniła. Jak wskazuje się w literaturze i orzecznictwie przedmiotu, uchwałę można uchylić nie tylko z uwagi na jej merytoryczną wadliwość, ale i z uwagi na uchybienia formalne, którymi jest dotknięta. W niniejszej sprawie powódka nie podnosiła uchybień formalnych dotyczących procedury jej podejmowania, lecz zakwestionowała ją pod względem merytorycznym, a mianowicie naruszania przez tę uchwałę jej interesów jako członka wspólnoty mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali, uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Do podjęcia uchwały wymagana jest zwykła większość głosów właścicieli lokali liczona według wielkości udziałów, zgodnie z regułą wyrażoną w art. 23 ust. 2 ustawy, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Kwestionowana uchwała z dnia 23 kwietnia 2013 r. zapadła zwykłą większością głosów, w wyniku głosowania jednomyślnie w 100% głosów „za” ogółu właścicieli. Co znamienne – uchwała podejmowana była bez uzgodnienia z przyszłymi nabywcami lokali użytkowych – a z pewnością bez uzgodnienia z powodem. Powód nie był informowany, że w uchwale zostanie wprowadzony kwestionowany zakaz, został tym zaskoczony przez dewelopera.

Ustawodawca odnosi jednak naruszenie prawa do samej uchwały, a nie do postępowania związanego z jej podjęciem. Orzecznictwo sądów powszechnych kwestie proceduralne odsuwają na dalszy plan, przyznając jednocześnie priorytetową rolę woli członków wspólnoty, tj. właścicieli nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00, OSNC 2004/3/40, z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, OSNCP 2005/7-8/132).

Jedną z przesłanek zaskarżenia uchwały jest naruszenie przez uchwałę w inny sposób interesu właściciela. Nie jest możliwe, ani celowe opracowywanie katalogu uchwał, które mogą być kwalifikowane jako naruszające zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy właściciela. Spełnienie każdej z przesłanek z art. 25 u.w.l. powoduje zasadność zaskarżenia uchwały, a zakresy przesłanek nie są rozdzielne. Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokalu, 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. Z uwagi na samodzielny charakter powołanych przesłanek wystarczy zatem istnienie jednej z określonych w art. 25 ust. 1 ustawy podstaw do uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej, aby uznać pozew za uzasadniony. Uchwała, która narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną może być także uchwałą niezgodną z prawem albo i z umową właścicieli lokali, przesłanką może być nadto inny sposób naruszenia interesu właściciela lokalu składającego skargę. Istnieją zatem cztery samodzielne podstawy zaskarżenia uchwały wspólnoty do sądu.

Powódka wnosząc o uchylenie uchwały z dnia 23 kwietnia 2013 r. podnosiła, iż uchwała ta naruszyła jej interesy jako członka pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, pozbawiając ją prawa do swobodnego korzystania z prawa własności lokalu użytkowego. Wywodziła przy tym, iż kryterium, którym kierowali się właściciele lokali w tej nieruchomości na zebraniu w 2013 r. przy przyznaniu spółce (...) sp. z o.o. wyłączności w zakresie prowadzenia sklepów branży spożywczej o sali przekraczającej 20m² był indywidualny interes tej spółki bowiem decyzję tę przyznali jej jedynie dwaj właściciele obecni na tym zebraniu (deweloper i sama spółka (...) sp. z o.o.). W tym kontekście sprzeczne z zasadami współzycia społecznego było stawianie przez dwóch aktualnych w owym czasie członków Wspólnoty (dewelopera i (...) spółkę z o.o.) pozostałych przyszłych członków Wspólnoty w niezgodnionej z nimi sytuacji. Zauważyć

należy, że dopiero po upływie roku od zawarcia umowy przedwstępnej, bezpośrednio przed planowanym terminem zawarcia umowy przyrzeczonej, deweloper przedstawił powodowi nieprzewidzianą w umowie przedwstępnej uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej - podjętą przez dewelopera i (...) sp. z o.o. Uchwała ta - skuteczna wobec wszystkich obecnych i przyszłych członków - odbiegała treścią od oświadczenia powoda, poddając go dalej idącym ograniczeniom w korzystaniu z lokalu niż przewidziane w oświadczeniu powoda zawartym w umowie przedwstępnej. Pozwany w tym kontekście twierdził, iż zaskarżona uchwała nie godziła w interes powoda, skoro ten w umowach zawieranych z deweloperem akceptował ograniczenie jego działalności. Powód w umowie przedwstępnej oświadczył wprawdzie, że nie prowadzi aktualnie działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu sklepów spożywczych i nie nabywa lokalu w celu prowadzenia takiej działalności o sali sprzedaży przekraczającej 20 m² w przyszłości (s. 18 umowy przedwstępnej z dnia 8 grudnia 2011 r., § 9 ust. 9, w aktach sprawy), co jednak nie stanowiło podstawy do arbitralnego wprowadzania przez Wspólnotę Mieszkaniową do uchwały nie uzgodnionego zakazu prowadzenia takiej działalności,

Konieczne zatem staje się rozważenie przesłanki „naruszenia interesów właściciela lokalu”.

O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu można mówić, jeśli 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.

Badanie powyższego przez Sąd musi być zawsze osadzone w realiach faktycznych sprawy. W świetle art. 25 ust. 1 u.w.l. ocenie podlega wyłącznie to, czy zaskarżona uchwała w okolicznościach danej sprawy narusza interes właściciela lokalu, przy czym naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu tego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18 sierpnia 2011 r., I ACa 232/11, LEX nr 1120093 i z dnia 19 maja 2011 r., I ACa 35/11, LEX nr 1120118).

Mając na względzie powyższe, Sąd uznał, iż uchwała nr 1 z dnia 23 kwietnia 2013 r. tak rozumiany interes powódki jako właścicielki opisanego powyżej lokalu użytkowego naruszyła, a co za tym idzie, zrealizowana została jedna z przesłanek z art. 25 ust. 1 u.w.l., nakazująca uchylenie zaskarżonej uchwały.

Z brzmienia zakwestionowanego fragmentu uchwały wynika, że decyzją Wspólnoty zakazuje się prowadzenia w lokalach użytkowych znajdujących się w budynku Wspólnoty działalności obiektów branży spożywczej o sali sprzedaży przekraczającej 20m², a ograniczenie to nie dotyczy wyłącznie właścicieli lokali, ale także podmiotów trzecich, którym przysługiwać będą prawa do lokali na podstawie umów dzierżawy, najmu itp. Niedopuszczalne jest nakładanie mocą uchwały wspólnoty mieszkaniowej ograniczeń co do sposobu korzystania z poszczególnych lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową. Właściciele lokali nie mogą podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali. Taki zaś charakter mają bez wątpienia postanowienia uchwalonego przez właścicieli ograniczenia w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach niemieszkalnych w branży spożywczej Zakaz korzystania z własnego lokalu na cele użytkowe nie znajduje oparcia w obowiązującym porządku prawnym. Podejmując sporną uchwałę strona pozwana przekroczyła ustawowe kompetencje, które ograniczone są do zarządzania częścią wspólną nieruchomości. Tymczasem uchwały ingerują w przeznaczenie poszczególnych lokali, którymi dysponować mogą wyłącznie ich właściciele. Właściciel lokalu ma pełną autonomię w korzystaniu z przysługującego mu prawa własności, a ograniczenia w tym zakresie mogą wynikać wyłącznie z przepisów prawa. Wspólnota mieszkaniowa, jak też właściciele pozostałych lokali nie mają natomiast uprawnienia do ingerowania w sposób wykonywania własności przez poszczególnych właścicieli lokali. Nie sposób przyjąć, że korzystanie z lokali użytkowych położonych w budynku mieszkalnym na cele użytkowe polegające na prowadzeniu w nich sklepów spożywczych, czy też - obiektów branży spożywczej - co do zasady – pozostaje w sprzeczności z przeznaczeniem lokali użytkowych, znajdujących się w budynku, czy też mogłoby naruszać zasady współżycia społecznego. Wprawdzie prawo własności nie jest prawem bezwzględny, jednakże ocena granic wykonywania prawa własności ma charakter

zindywidualizowany. Tym samym niedopuszczalne jest narzucenie właścicielom lokali sposobu korzystania z rzeczy, jak to ma miejsce w przypadku zaskarżonej uchwały nr 1/2013 z dnia 23 kwietnia 2013 r. Jedynie w razie przekroczenia granic w tym zakresie, w konkretnym stanie faktycznym, Wspólnocie bądź innym właścicielom lokali przysługiwać będą roszczenia o doprowadzenie do stanu zgodnego z prawem.

Z przywołanych wyżej względów Sąd uznał, iż w niniejszej sprawie zachodzi przesłanka naruszenia przez zaskarżoną uchwałę interesu powodowej spółki będącej właścicielem lokalu użytkowego Przez ingerencję w przysługujące jej prawo własności, doznaje ona nieuzasadnionych ograniczeń w korzystaniu z tego prawa, polegające na braku możliwości prowadzenia w nim sklepu spożywczego czy też obiektu branży spożywczej. Ograniczenie to dotyczy zarówno samego właściciela lokalu użytkowego jak również ewentualnego najemcy, czy dzierżawcy. Określenie sposobu korzystania z lokalu przez właściciela lokalu użytkowego pozostaje poza kompetencją wspólnoty mieszkaniowej.

Kwestionowana przez powódkę, zainteresowaną w swobodnym korzystaniu z lokalu użytkowego stanowiącego jej własność, uchwała wprowadzając istotne ograniczenie w tym zakresie doprowadziła niewątpliwie do pokrzywdzenia powódki. Powództwo nawet jednego niezadowolonego z treści uchwały właściciela może okazać się zasadne i bez znaczenia jest, czy pozostali właściciele zamierzają ją kwestionować czy też nie. Jak wskazano wyżej, o naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu można mówić, jeśli 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.

W tym stanie rzeczy uchwała nr 1/2013 podjętej przez Wspólnotę 23 kwietnia 2013r. jako narzucająca wszystkim właścicielom lokali użytkowych znajdujących się w budynku (za wyjątkiem (...) sp. z o.o.) sposobu korzystania z lokali będących ich własnością okazała się wadliwa, albowiem stanowi ingerencje w przysługujące im prawo własności. Kwestionowana uchwała nr 1 z 2013 r. powyższe znamiona wypełnia, co nakazuje wyeliminowanie jej z obrotu prawnego.

Mając te okoliczności na uwadze, uchylono uchwałę podjętą na zebraniu pozwanej w dniu 23 kwietnia 2013 r. oznaczoną nr 1 (pkt 1 sentencji wyroku).

O kosztach tego postępowania orzeczono w pkt 2 sentencji wyroku. Na koszty te składała się opłata sądowa od pozwu i koszt procesowego zastępstwa pozwanej. Wobec tego, iż powódka wygrała niniejszą sprawę w całości o kosztach tych postanowiono w oparciu o treść art. 98 § 1 i § 3 k.p.c., wyrażającego zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy, zasadę zwrotu kosztów niezbędnych i celowych, obciążając nimi w całości pozwaną. W związku z tym zasądzono od pozwanej na rzecz powódki kwotę 200 zł tytułem uiszczonej opłaty sądowej od pozwu, zgodnie z treścią art. 27 pkt 9 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Pozwaną będzie zatem obciążał koszt jej zastępstwa procesowego, którego wysokość określa na kwotę 180 zł § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.jedn. Dz.U. 2013 r., poz. 490).

del. SSR Jan Sterczała