

Sygn. akt I C 1187/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lutego 2020r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Eliza Nowicka - Skowrońska

Protokolant Alona Gwis

po rozpoznaniu w dniu 27 stycznia 2020 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa S. Z.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Budynków (...) przy ul. (...) w M.

o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 29 kwietnia 2015 roku

1. uchyla w części uchwałę nr (...) z dnia 29 kwietnia 2015 roku Wspólnoty Mieszkaniowej Budynków (...) przy ul. (...) w M., tj. w § 1 pkt. B tiret drugi w zakresie „przesunięcie furtki w stronę lokalu handlowego w którym obecnie jest cukiernia”;
2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;
3. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej Budynków (...) przy ul. (...) w (...) na rzecz (...) kwotę 577 (pięćset siedemdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 360 (trzysta sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Eliza Nowicka - Skowrońska

Sygn. akt I C 1187/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 września 2015 roku (data stempla – k. 55) powód S. Z. domagał się uchylenia w części uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej Budynków (...) przy ul. (...) w M. z dnia 29 kwietnia 2015 r., tj. w zakresie przesunięcia bramy wjazdowej i furtki w stronę lokalu handlowego z uwagi na jej sprzeczność z interesem powoda, ewentualnie z uwagi na jej sprzeczność z ustawą. Ponadto wnosił również o zasądzenie od pozwanej Wspólnoty na swoją rzecz kosztów procesu (pozew - k. 1 – 8).

W uzasadnieniu powód wskazał, że na mocy kwestionowanej uchwały pozwana wspólnota dokonała przesunięcia w stronę ulicy (...) bramy wjazdowej i furtki, w taki sposób, że dostęp do lokalu, którego właścicielem jest powód, a który ma charakter usługowy, został poważnie utrudniony dla osób trzecich. W ocenie powoda wykonanie uchwały naruszało jego prawa, w ten sposób, że ograniczyło dostęp do lokalu użytkowego, a tym samym pogorszyło w sposób istotny warunki jego eksploatacji, w szczególności możliwość wykorzystania lokalu w celach prowadzenia działalności gospodarczej przez samego właściciela bądź osób, którym lokal zostanie wynajęty. Powoduje to zatem spadek atrakcyjności lokalu z punktu widzenia najemcy. Wskazywał, iż takie działanie Wspólnoty było rażąco dla niego krzywdzące. Ponadto powód zarzucał wadliwości popełniane w zbieraniu głosów, polegające na tym, że niektórzy członkowie wspólnoty – głosujący w trybie indywidualnego zbierania głosów, mogli nie mieć świadomości co do

zmiany jej treści podczas zebrania wspólnoty w dniu 19 marca 2015r. i w rezultacie podjąć uchwałę niezgodną ze swoją wolą. Tym samym wskazywał, że podjęta uchwała jest nadto niezgodna z przepisami prawa (uzasadnienie pozwu – k. 2 – 8).

W odpowiedzi na pozew z dnia 23 grudnia 2015 roku (data stempla – k. 177), pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wносиła o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu (odpowiedź na pozew – k. 63 – 74).

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że potrzeba podjęcia zaskarżonej uchwały wynikała przede wszystkim z nagminnego zastawiania drogi dojazdowej przez pojazdy osób trzecich (nie mieszkańców osiedla), co w konsekwencji utrudniało dojazd do budynków i garaży oraz utrzymanie drogi we właściwy sposób. W tej mierze przeciwstawiano interes powoda interesowi pozostałych mieszkańców – członków pozwanej wspólnoty, wskazywano, iż dobro ogółu w takiej sytuacji winno stać ponad dobrem jednostki. Kwestionowała jednocześnie istnienie związku przyczynowego między podjęciem zaskarżonej uchwały, a obniżeniem wartości nieruchomości i utrudnieniem w jego wykorzystaniu w ramach prowadzenia działalności gospodarczej. Zarzucała powodowi, iż wykorzystuje swój lokal niezgodnie z przeznaczeniem. Został on bowiem oznaczony jako „lokal niemieszkalny- garaż”, nie miał waloru lokalu użytkowego. Z przywołanych przez pozwaną w odpowiedzi na pozew dokumentów – w jej ocenie jasno wynikało, że lokal należący do powoda (...) nie był przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej – w tym usługowej. Zaprzeczał zatem, aby podjęta uchwała naruszała interes powoda jako członka wspólnoty. Odnosząc się zaś do niezgodności podjętej uchwały z przepisami prawa, pozwana wspólnota zaprzeczała tym twierdzeniom, wskazując, iż zachowane zostały wszelkie procedury przewidziane podczas głosowania nad zaskarżoną uchwałą, zaś członkowie wspólnoty byli właściwie poinformowani co do jej treści i świadomie oddawali swój głos. Jednocześnie podawano, iż o zmianie treści uchwały podjętej podczas zebrania wspólnoty, pozostali – nieobecni tego dnia, członkowie zostali właściwie poinformowani, zaś powód nie wskazał w jaki sposób zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (uzasadnienie odpowiedzi na pozew – k. 67 – 74).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

S. Z. jest właścicielem lokalu użytkowego (o charakterze usługowym) oznaczonego jako (...), położonego w M. przy ul. (...), a tym samym członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej Budynków (...) przy ul. (...) w M.. Nabył go w dniu 28 sierpnia 2012r. w drodze umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego. W pkt. 5 § 1 przedmiotowej umowy wskazano, iż do aktu załączono zaświadczenie wydane w dniu 24 sierpnia 2012r. z upoważnienia Starosty (...) (znak (...)), z którego wynikało, że lokal numer (...) (litera (...)) w budynku (...) przy ulicy (...), spełnia wymogi samodzielnego lokalu w rozumieniu ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali. Zaświadczenie to dotyczyło samodzielności lokalu użytkowego (wydruk księgi wieczystej k. 13 - 17, kopia wypisu aktu notarialnego – k. 46 – 55, zaświadczenie Starosty (...) – k. 188).

Z boku budynku przy ul. (...), prostopadle do tej ulicy zlokalizowana jest droga wjazdowa na teren osiedla. Stanowi ona jednocześnie drogę przeciwpożarową. Zdarzało się stosunkowo często, że na ulicy tej – w obrębie przed bramą, stały zaparkowane auta osób trzecich, nie będących mieszkańcami osiedla, tj. klientów okolicznych sklepów czy punktów usługowych (szczególnie sklepu (...), bezpośrednio sąsiadującego z osiedlem). Pojazdy te w znaczny sposób ograniczały i utrudniały korzystanie z ulicy, tarasowały swobodny przejazd, zwłaszcza większych pojazdów. Teren wspólnoty był ogrodzony, na drodze wewnętrznej znajdowała się brama wjazdowa i furtka, usytuowane były już za wejściem do lokalu (...), w żaden sposób ich lokalizacja nie utrudniała dostępu do pomieszczeń należących do powoda (zeznania świadków L. G. – od 00:30:30 nagrania z dnia 7 czerwca 2017r. – k. 218, K. W. – 00:52:06 nagrania z dnia 7 czerwca 2017r. – k. 219 – 220, zeznania powoda – k. 297, zeznania G. B. (reprezentującego pozwaną) – k. 297v.).

Pismem z dnia 10 marca 201r. Zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej zaprosił swoich członków (w tym powoda) na coroczne zebranie ogółu właścicieli, które miało odbyć się w dniu 19 marca 2015r. Wskazano jednocześnie, iż porządkiem obrad zostanie objęta uchwała nr (...) w sprawie planu wspólnoty w zakresie remontów i modernizacji na lata 2015 – 2016 w ramach, której miała zostać podjęta uchwała dotycząca naprawy lub wymiany bramy wjazdowej i

furtki – na odporną na forsowanie przez kopnięcia i uderzenia, gwarantującej komfort i bezpieczeństwo użytkowania mieszkańców. Do zaproszenia dołączono projekty uchwał (zaproszenie wraz z projektami uchwał – k. 18 – 25).

Na zebraniu w dniu 19 marca 2015r. do dotychczasowego projektu uchwały (...) wprowadzono zmiany, tj. w § 1 pkt 2B wskazano, że wspólnota podejmie uchwałę o „wymianie bramy wjazdowej i furtki – na odporną na forsowanie przez kopnięcia i uderzenia, gwarantującej komfort i bezpieczeństwo użytkowania mieszkańców – przesunięcia furtki i bramy w stronę lokalu handlowego w którym obecnie jest cukiernia”. Motywem tej zmiany były ciągłe kłopoty komunikacyjne na drodze przeciwpożarowej (treść uchwały – k. 26, notatka z zebrania – k. 98, protokół z zebrania – k. 99 – 102, zeznania świadków: L. G. – od 00:04:14 nagrania z dnia 7 czerwca 2017r. – k. 218, zeznania G. B. (reprezentującego pozwaną) – k. 297v.).

Głosowanie nad uchwałami rozpoczęto na zebraniu w dniu 19 marca 2015r., było kontynuowane w trybie indywidualnego zbierania głosów (protokół z liczenia głosów – k. 103).

Do członków wspólnoty nieobecnych na zebraniu w dniu 19 marca 2015r. wraz z kartami do głosowania i protokołem z zebrania przesłano treść uchwały zredagowanej podczas tego zebrania, rozszerzonej o decyzję w sprawie przesunięcia bramy wjazdowej i furtki. Podczas dyżuru administratora w dniu 2 kwietnia 2015r. korespondencja ta została wrzucona do skrzynek pocztowych wszystkich właścicieli nieobecnych na zebraniu. Ponadto informacja o tej zmianie znajdowała się na portalu informacyjnym Wspólnoty, tj. w sposób zwyczajowo przewidziany we wspólnocie (pisma do mieszkańców wraz z notatką zarządcy – k. 97, zeznania świadka R. W. o 00:15:25 nagrania z dnia 26 lutego 2018r. – k. 232, zeznania G. B. (reprezentującego pozwaną) – k. 297v.).

Uchwałę przyjęto w trybie mieszanym, tj. w drodze głosowania na zebraniu oraz indywidualnego zbierania głosów. Za przyjęciem uchwały opowiedziało się 52,91% udziałów (protokół z liczenia głosów – k. 103, uchwała nr (...) – k. 109, karty do głosowania – k. 106 – 176).

Już w kwietniu 2015r. powód wyrażał sprzeciw co do przesunięcia bramy wjazdowej i furtki bliżej ulicy, wskazywał, iż zamierza w swoim lokalu uruchomić sklep, zaś wykonanie w tym zakresie uchwały uniemożliwi wręcz podjęcie tego rodzaju działalności handlowej (korespondencja mailowa – k. 27 – 28).

Powód po uzyskaniu w dniu 19 sierpnia 2015r. wiedzy o podjęciu uchwały w zmienionej treści, zwrócił się o przesłanie jej celem zapoznania się. Treść podjętej uchwały nr (...) otrzymał droga mailowa od zarządcy wspólnoty dopiero tego dnia (korespondencja mailowa – k. 29 – 31).

Przedmiotowa uchwała w części zmiany lokalizacji bramy wjazdowej i furtki została wykonana, w ten sposób faktycznie ograniczono dostęp do lokalu usługowego (...), aby się do niego dostać trzeba było każdorazowo otworzyć bramę lub furtkę (zeznania świadka K. W. – 00:41:33 nagrania z dnia 7 czerwca 2017r. – k. 219, zdjęcia – k. 32 – 35, zeznania powoda – k. 297).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt, powołanych wyżej, które w całości uznał za wiarygodne i które okazały się być niezbędne do ustalenia stanu faktycznego oraz na okoliczności uznane przez Sąd za bezsporne, bowiem albo zostały przez strony wprost przyznane, bądź też nie zostały zaprzeczone, co zostało przez Sąd ocenione na zasadzie art. 230 k.p.c.). Sąd dał wiarę również przesłuchanym świadkom, którzy w sposób szczerzy i spontaniczny relacjonowali sprawę związaną z podjęciem spornej uchwały.

Co do zasady okoliczności faktyczne związane z podjęciem zaskarżonej uchwały nie były między stronami sporne, jedynie istniał między nimi spór co do prawidłowości uchwalenia zaskarżonej uchwały przy jednoczesnym dokonaniu oceny, czy są one zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, a nadto czy nie naruszały interesu właściciela lokalu. Wyjaśnienia wymagała nadto kwestia charakteru przedmiotowego lokalu, czy stanowił on lokal usługowy, czy też o innym charakterze nie uzasadniający jego wykorzystania w celach usługowych.

Sąd zważył, co następuje:

W myśl art. 25 ust. 1 u.w.l. właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę podjętą przez właścicieli lokali do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo, jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Ponadto zgodnie z dyspozycją art. 25 ust. 1a w/w ustawy 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.

Niezgodność z prawem zaskarżonej uchwały polegać może zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego.

Ocenie podlega interes ekonomiczny ogółu właścicieli lokali, a nie realizacja abstrakcyjnych praw członka wspólnoty, które określa w każdym indywidualnym przypadku charakter sprawy o uchylenie, ustalenie nieistnienia lub nieważności uchwały o wykluczeniu jako sprawy o prawa majątkowe (post. SN z dnia 5 października 2006 r., IV CZ 74/06, LEX nr 607280, post. SN z dnia 16 stycznia 2009 r., III CZ 43/08, LEX nr 523657). Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzących do jej podjęcia, właściciel lokalu może więc podnosić zarówno zarzuty merytoryczne, skierowane przeciwko treści uchwały, jak i formalne (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8.07.2004 r., IV CK 543/03).

Ustawa o własności lokali wprowadza zatem sześciotygodniowy termin w celu wystąpienia na drogę sądową z powództwem zaskarżającym uchwałę właścicieli lokali. Jest on liczony od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. W przypadku, gdy właściciel lokalu nie został powiadomiony o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów, należy przyjąć, że termin sześciotygodniowy biegnie od dnia dowiedzenia się o podjęciu uchwały w inny sposób. Wskazany termin ma charakter zawity, a jego upływ powoduje wygaśnięcie uprawnienia. Z okoliczności sprawy wynika, że przedstawiciel pozwanej Wspólnoty w dniu 19 sierpnia 2015r. przesyłał powodowi informacje o podjęciu uchwały drogą mailową. Brak było dowodów, aby doręczenie uchwalonej uchwały nastąpiło w okresie wcześniejszym. Okoliczności tej zresztą nie zaprzeczała pozwana Wspólnota. Zatem termin na wniesienie powództwa o uchylenie uchwały, wynikający z ustawy o własności lokali, upływał w dniu 30 września 2015 roku. Powód nadał pismo w placówce pocztowej w dniu 29 września 2015r., co wprost wynika z daty wskazanej na stemplu (koperta k. 55). Termin na wniesienie powództwa został więc zachowany. Jak bowiem stanowi art. 165 § 2 k.p.c. oddanie pisma procesowego w polskiej placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe lub w placówce pocztowej operatora świadczącego pocztowe usługi powszechne w innym państwie członkowskim Unii Europejskiej jest równoznaczne z wniesieniem go do sądu.

Należało zatem zbadać, czy uchwała została ważnie podjęta, bowiem tylko taka uchwała może podlegać uchyleniu.

Zgodnie z normą wyrażoną w art. 6 u.w.l. ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości tworzy wspólnotę mieszkaniową, która może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania oraz pozywać i być pozywana. Powyższe kompetencje realizowane są na podstawie art. 21 u.w.l. przez zarząd wspólnoty. W myśl art. 22 ust. 2 u.w.l. do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu konieczna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

Zgodnie z art. 23 u.w.l. uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, a także w trybie mieszanym głosami oddanymi częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Z kolei w ust. 2 art. 23 u.w.l. wskazano, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

W niniejszej sprawie nie ulegało wątpliwości, że uchwała została prawidłowo podjęta. Należy wskazać, że okoliczność ta nie była co do zasady kwestionowana. Bezsprzecznie za jej podjęciem opowiedziało się ponad 50% udziałów.

Skoro uchwała istnieje, to należało zbadać, czy podlegała uchyleniu z uwagi na przesłanki zawarte w art. 25 ust 1. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

W ocenie Sądu Okręgowego, zarzut sprzeczności uchwały z interesem powoda jako członka wspólnoty okazał się co do zasady słuszny, nie uzasadniał jednak uchylenia uchwały w takim zakresie na jaki powoływał się powód. Natomiast zarzut naruszenia przepisów prawa nie został przez niego udowodniony i nie zasługiwał na uwzględnienie.

Jak wskazuje doktryna, niezgodność z prawem zaskarżonej w trybie powyższego przepisu uchwały polegać może zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Przy czym zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (tak A. Doliwa, Prawo mieszkaniowe. Komentarz, Wydawnictwo C.H.Beck, Warszawa 2003, s. 759).

Sąd Okręgowy co do zasady podziela stanowisko powoda, iż wadliwości popełnione podczas indywidualnego zbierania głosów, a polegające na niedostatecznym poinformowaniu głosujących o zmianach wprowadzonych do projektu uchwały nr (...) w trakcie zebrania w dniu 19 marca 2015r., mogła doprowadzić do sytuacji, że głosujący nie znali treści uchwalanej uchwały i w rezultacie oddanie głosu za jej treścią mogła nie odpowiadać ich faktycznej woli. Taki zaś stan rzeczy mógłby stanowić podstawę do uchylenia przez Sąd zaskarżonej uchwały, lecz z tym zastrzeżeniem, że jedynie w sytuacji kiedy uchybienie to faktycznie nastąpiło oraz miało lub mogło mieć wpływ na jej treść. Przy czym Sąd Najwyższy definitywnie przesądził, iż ciężar dowodu w tej sprawie spoczywa na tym, kto twierdzi, że zbieranie głosów przez osobę nieuprawnioną mogło mieć wpływ na treść uchwały. Zatem okoliczności te winien wskazać powód, powołując się na nie już w treści pozwu. Obowiązkowi takiemu jednak nie sprostał. Sąd natomiast nie powinien doszukiwać się podstaw faktycznych uchylenia uchwały, ani za stronę poszukiwać dowodu na zaistnienie powyższych uchybień.

Powód utrzymując, że uchwała powinna być uchylona z powodów uchybień formalnych, jednak w żadnym momencie postępowania nie wskazywał, który z przepisów prawa miał być naruszony przez działanie Wspólnoty przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały, ani jaki wpływ miało to lub mogło mieć na treść zaskarżonej uchwały. Powód za wyjątkiem sformułowania jedynie tezy – kwestionowanej zresztą przez pozwaną, że głosujący mogli nie znać treści uchwały i w rezultacie podjąć uchwałę niezgodną ze swoją wolą, co mogłoby stanowić zasadną podstawę do uchylenia zaskarżonej uchwały, okoliczności tych nie udowodnił. Nie podjął nawet próby, by wykazać, że w rzeczywistości głosujący w trybie indywidualnego zbierania głosów członkowie wspólnoty nie mieli wiedzy na temat treści ostatecznie głosowanej uchwały oraz że działając pod wpływem błędu, oddawali głos niezgodny z ich intencją. Nie wykazał też, w jaki sposób rzekome uchybienia przy podejmowaniu uchwały miały wpływ na jej treść i mogły stanowić podstawę do uchylenia podjętej uchwały, nie wskazał w jaki sposób uchybienia przy zbieraniu głosów – o ile miałyby miejsce, mogły mieć wpływ na wynik głosowania.

Podsumowując należy wskazać, że zaskarżona uchwała wprawdzie została podjęta zgodnie z prawem, wymaganą większością głosów i nie naruszała zasad prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną, to jednak w sposób zasadniczy była sprzeczna z interesem powoda.

Sąd Okręgowy stwierdził, iż powołane przez powoda okoliczności uzasadniają uchylenie uchwały nr (...) tylko w części, w jakiej stanowi ona o „przesunięciu furtki w stronę lokalu handlowego w którym obecnie jest cukiernia”. Zaskarżona uchwała w tym zakresie narusza bowiem art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali. W ocenie Sądu znaczne ograniczenie dostępu powoda do swojego lokalu w ten sposób, iż każdorazowo wymaga otwarcia furtki zewnętrznej, stanowi naruszenie jego interesów. Wbrew bowiem argumentacji pozwanej wspólnoty nie można było przyjąć, iż powód w sposób nieuprawniony i niezgodny ze stanem prawnym wykorzystuje należący do siebie lokal w celach prowadzenia działalności gospodarczej. Powód jest bowiem właścicielem lokalu użytkowego, co jednoznacznie

wynikało z przedstawianych Sądowi dokumentów urzędowych. Dodatkowo motywacja powoda, która towarzyszyła mu przy podjęciu decyzji o zakupie lokalu stanowiła argument za przyjęciem jego twierdzeń za prawdziwe. Fakt, iż w pierwotnej dokumentacji projektowej lokal (...) stanowił przestrzeń garażową, nie mógł jeszcze przesądzać, iż na dzień podjęcia zaskarżonej uchwały ten stan był niezmienny. W tym miejscu należy nadmienić, iż inwestor w każdym czasie – jeśli istnieją ku temu przesłanki prawne, ma prawo zmienić nie tylko projekt budowlany, ale również przeznaczenie lokali czy budynku. Jak wynika z załączonej przez pozwaną dokumentacji projektowej, choć w pierwotnej wersji przeznaczenie pomieszczenia było inne, to doszło do jego konwersji na lokal użytkowy (w rozumieniu ustawy o własności lokali). Zaświadczenie wydane przez Starostę (...) z dnia 24 sierpnia 2012r. jednoznacznie bowiem stwierdzało rodzaj i przeznaczenie oraz charakter nabywanego przez powoda lokalu, potwierdzało że lokal który miał być przedmiotem transakcji z powodem, jest lokalem użytkowym i spełniał wymogi samodzielności. Na ten dokument powoływano się w treści aktu notarialnego, na mocy którego powód stał się właścicielem lokalu. Dokument ten stanowił również podstawę do dokonania wpisu w kartotece lokali. Zgodnie z treścią art. 2 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych; przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne (ust. 2); spełnienie wymagań, o których mowa w ust. 1a-2, stwierdza starosta w formie zaświadczenia (ust. 3).

Ponadto pozwany w sposób kategoryczny nie zaprzeczył twierdzeniom powoda, iż od tego lokalu dotychczas pozwana wspólnota naliczała opłaty jak za lokal użytkowy, co tylko utwierdzało go w przekonaniu o jego charakterze. Zresztą do czasu procesu sądowego, przeznaczenie tego pomieszczenia nie było między stronami sporne. Dopiero zgłoszone przez powoda roszczenie o uchylenie uchwały spowodowało reakcję Wspólnoty i zakwestionowanie przez nią dotychczasowego sposobu wykorzystania lokalu (...) z uwagi na podnoszone przez właściciela zarzuty naruszenia jego interesów.

Ewidentnie poprzez przesunięcie furtki z obszaru znajdującego się za wejściem do lokalu powoda w miejsce określone w zaskarżonej uchwale, możliwości wykorzystania tego pomieszczenia w sposób realny uległy ograniczeniu (poprzez znaczne ograniczenie w dostępie do niego). Trudno bowiem sobie wyobrazić, aby w takim samym stopniu były atrakcyjne lokale usługowe – jeden z nieograniczonym dostępem z zewnątrz budynku, zaś drugi z dostępem tego rodzaju, iż za każdym razem wymaga interwencji i otwarcia furtki przez osobę znajdującą się w tym lokalu. Pomimo, że z przedmiotowego lokalu w dalszym ciągu korzysta dotychczasowy (od co najmniej okresu bezpośrednio sprzed podjęcia uchwały) najemca, to jednak właściciel nie ma argumentu za dostosowaniem warunków najmu do obecnych wymogów rynkowych (do renegotjacji umowy najmu i np. podwyższenia czynszu). Lokal z powodu niskiej atrakcyjności, nie jest na rynku przedmiotem popularnym, za jego korzystanie w stanie obecnym można otrzymać wynagrodzenie o wartości niższej, niż gdyby był do niego nieograniczony dostęp. Także rodzaj podejmowanej w nim działalności jest znacznie ograniczony, do wyspecjalizowanych usług, gdyż w dziedzinie handlu czy powszechnych usług jest on nieatrakcyjny. Tym samym możliwość prowadzenia w nim działalności gospodarczej w sposób znaczący została ograniczona, a w tym celu powód nabył przedmiotowy lokal. Bezspornie należało przyjąć, iż poprzez podjęcie zaskarżonej uchwały interes ekonomiczny powoda został naruszony w sposób ewidentny. A zatem – wbrew twierdzeniom pozwanej, między podjętą uchwałą a pogorszeniem sytuacji powoda w sensie potencjalnego wykorzystania posiadanego przez niego lokalu użytkowego, istnieje związek przyczynowo – skutkowy.

Zdaniem Sądu strona powodowa wykazała ponad wszelką wątpliwość, że zaskarżona uchwała w części powyżej wskazanej narusza jego interes.

W świetle art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali powództwo o uchylenie przedmiotowej uchwały należało uznać za zasadne w części dotyczącej przesunięcia furtki, dlatego orzeczono jak w pkt. I wyroku.

W ocenie Sądu nie doszło do naruszenia interesu powoda wskutek przesunięcia bramy wjazdowej na teren osiedla i tym samym ograniczenie ruchu na drodze pożarowej. Droga wewnętrzna, przy której znajduje się lokal (...), pełni funkcję zarówno drogi dojazdowej do budynków i garaży, ale także drogi pożarowej. Jak bowiem zasadnie

wskazywała pozwana wspólnota, przyczyną podjęcia zaskarżonej uchwały było notoryczne zastawianie tej drogi przez samochody osób nie będących członkami wspólnoty, a przez to znaczne ograniczenie przejezdności na tym odcinku. Była wykorzystywana jako parking, zaś dojazd m.in. służb ratunkowych był znacznie utrudniony. Sytuacja taka była niekorzystna dla wszystkich członków wspólnoty, gdyż ograniczała zarówno możliwość dostania się do budynków mieszkalnych przez mieszkańców, a także wszelkich służb użyteczności publicznej. Mając zatem na uwadze obiektywny interes całej wspólnoty oparty przede wszystkim na bezpieczeństwie mieszkańców oraz możliwości utrzymania nieruchomości wspólnej w należyтым stanie, uchwała w tym zakresie nie może zostać uznana za podlegającą uchyleniu (porównaj wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 30.06.2015r. sygn. akt I ACa 150/15, Lex nr 1770671).

Z tych przyczyn w pozostałym zakresie Sąd oddalił powództwo jako nieuzasadnione (pkt. II wyroku).

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. zasądając na rzecz powoda od pozwanego kwotę 577 złotych tytułem zwrotu opłaty od pozwu, zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej pełnomocnictwa. Sąd uznał przy tym, że powód uległ nieznacznie, a zasadnicza część jego żądania została uwzględniona. Okoliczność ta uzasadnia obowiązek zwrotu powodowi przez pozwaną całości poniesionych kosztów.

SSO Eliza Nowicka - Skowrońska

ZARZĄDZENIE

(...)

SSO Eliza Nowicka - Skowrońska