

Sygn. akt IC 436/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 maja 2013r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO. Arkadiusz Marcia

Protokolant : Magdalena Kielbus

po rozpoznaniu w dniu 28 maja 2013 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa K. P. i E. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...)(...) przy ul. (...)w D.

o uchylenie uchwały

I. powództwo oddała;

II. zasądza od powodów na rzecz strony pozwanej koszty procesu w kwocie 180 zł.

Sygn. akt I C 436/13

UZASADNIENIE

Powodowie K. P.i E. P.w pozwie wniesionym dnia 26 lutego 2013 roku przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...)nr 27 przy ul. (...)w D.domagali się uchylenia uchwały nr (...) podjętej w dniu 15 stycznia 2013 roku w sprawie wykonania komina spalinowo-parowego i prac adaptacyjnych lokalu użytkowego na pralnię, a nadto zasądzenia od strony pozwanej na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podali, iż na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej są właścicielami dwóch lokali użytkowych usytuowanych w nieruchomości, której współwłaściciele tworzą pozwaną Wspólnotę, przy czym lokale te zakupione przez nich zostały w celu prowadzenia w nich działalności gospodarczej polegającej na wykonywaniu usług pralniczych. W celu uruchomienia przedmiotowej działalności powód zwrócił się do strony pozwanej o wyrażenie zgody na wykonanie komina spalinowo-parowego i prac adaptacyjnych lokalu użytkowego na pralnię, jednakże jego prośba spotkała się z odmową. Powodowie zarzucili, iż uchwała w tym zakresie narusza ich interesy, gdyż uniemożliwia prowadzenie zgodnie z zamierzeniem działalności gospodarczej, choć lokale te przeznaczone są do prowadzenia takowej działalności, brak jest przy tym przesłanek uzasadniających podjęcie uchwały odmawiającej zgody w tym przedmiocie. Wskazali, że prace związane z adaptacją lokalu do potrzeb prowadzenia pralni oraz zamontowanie komina spalinowo-parowego nie spowodują istotnej uciążliwości dla pozostałych właścicieli lokali mieszczących się w tej samej nieruchomości. Prace będą prowadzone przez stosunkowo krótki czas, a ich zakres nie różni się zbytnio od zwyczajnego remontu, jakie zwykle przeprowadzane są w sytuacji, gdy lokal zasiedlany jest przez nowego lokatora. Komin zapewni natomiast odprowadzanie gazów w taki sposób, ażeby wyeliminować ich ewentualną uciążliwość dla innych lokatorów. Zarzucili nadto, że odmowa jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, albowiem powód na własny koszt wykonał nowe przyłącze gazowe, które służy wszystkim lokatorom. Podnieśli także, że lokal, w którym znajdować się będą maszyny pralnicze znajduje się na

parterze budynku i ewentualne zalanie innych osób jest niemożliwe (znajdują się pod nim piwnice zajmowane przez powodów). Urządzenia pralnicze nie generują ani zbyt dużego hałasu, ani wibracji, w związku z czym nie będą stanowić uciążliwości dla innych lokatorów. Zbywca lokali przez szereg lat prowadził w nich działalność gospodarczą polegającą na naprawie pomp głębinowych i innych maszyn i urządzeń, przy czym niewątpliwie była ta działalność o większej uciążliwości aniżeli działalność powodów.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) w D. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie solidarnie od powodów na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swego stanowiska strona pozwana podniosła przede wszystkim, że żądanie powodów jest bezprzedmiotowe, gdyż brak jest możliwości zobowiązania przez sąd wspólnoty mieszkaniowej do podjęcia uchwały o określonej treści. Zaskarżenie zatem spornej uchwały, niezależnie od wyniku tej sprawy, nie zmieni ich sytuacji prawnej i faktycznej, gdyż obowiązujące przepisy prawa nie pozwalają na przymuszenie właścicieli lokali tworzących tzw. dużą wspólnotę mieszkaniową, do podjęcia uchwały o określonej treści. Zarzuciła nadto, że powodowie w żaden sposób nie udowodnili, iż zarówno wykonanie, jak i prowadzenie w przyszłości działalności gospodarczej nie będzie uciążliwe dla członków wspólnoty. Podniosła, że powód przystąpił do prowadzenia prac budowlanych celem przystosowania lokalu pod potrzeby prowadzenia tam pralni bez jakiegokolwiek konsultacji z nią, a nadto bez projektu i pozwolenia na przebudowę. W tej sytuacji nie sposób uznać, aby odmowa zgody na wykonanie przedmiotowych prac przez powoda nie zasługiwała na ochronę prawa, czy też była sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Sąd Okręgowy ustalił co następuje:

Powodowie są właścicielami, na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, dwóch lokali użytkowych położonych na parterze budynku w D. przy ul. (...) o powierzchniach użytkowych (...) i (...) wraz z udziałami w prawie użytkowania wieczystego gruntu i prawie własności części wspólnych budynku wynoszącymi (...) części i (...) części.

Bezsporne

Powodowie nabyli w/w lokale od Spółki (...) Sp. z o.o. w D. z zamiarem prowadzenia w nich działalności gospodarczej polegającej na wykonywaniu usług pralniczych. W lokalach tych mieściły się uprzednio m. in. pomieszczenia warsztatowe, warsztat naprawy wodomierzy, stacja legalizacji wodomierzy i pomieszczenia magazynowe oraz biurowe.

Dowody: szkic lokalu – k. 74.

zeznania świadka E. F. – k. 99 i e-protokół,

przesłuchanie powoda E. P. – k. 100 i e-protokół,

przesłuchanie strony pozwanej w osobie członka Zarządu L. K. – k. 100 i e-protokół.

Nieruchomość, w której położone są lokale powodów oraz pozostałych członków pozwanej Wspólnoty pochodzi z XIX wieku i wpisana została do ewidencji zabytków.

Bezsporne

Aby możliwe było rozpoczęcie prowadzenia zamierzonej przez powodów działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług pralniczych w przedmiotowych lokalach użytkowych konieczne było uprzednie wykonanie prac związanych z montażem komina zewnętrznego spalinowo-parowego do suszarek gazowych i wykonanie prac adaptacyjnych przystosowujących te lokale na pomieszczenia pralni, w tym zamurowanie otworu drzwiowego i wykonanie nowego otworu w wewnętrznej ścianie, wzmocnienie wewnętrznego otworu okiennego, wykonanie fundamentów betonowych pod niezbędne urządzenia (pralnice i wirówki). O konieczności przeprowadzenia tych prac powód poinformował w dniu 7 stycznia 2013 roku (...) Sp. z o.o. w D. (ubiegając się o wydanie warunków technicznych

na ich wykonanie), który potrzebę taką zaopiniował pozytywnie, jednakże zobowiązał powoda do uzyskania zgody strony pozwanej na wykonanie prac na częściach wspólnych nieruchomości oraz m. in. do wykonania wszystkich prac z tym związanych zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego i sztuką budowlaną we własnym zakresie i na własny koszt oraz do zgłoszenia wymienionych prac do Starostwa Powiatowego.

Bezsporne

W rzeczywistości prace związane z adaptacją lokali (polegające m. in. na rozbiórce ściany na długości 3,5 metra, wykonaniu cokołów pod maszyny pralnicze, zamurowaniu otworu drzwiowego oraz wykonaniu nowego otworu drzwiowego w innym miejscu, wykonaniu instalacji wodnej) wykonane zostały przez powoda jeszcze przed uzyskaniem zgody strony pozwanej, a także z pominięciem procesu projektowania, nie została też przeprowadzona kontrola bezpieczeństwa przeprowadzenia tych prac przez stosowne organy, nie uzyskano stosownego pozwolenia na budowę, o czym mieszkańcy przedmiotowej nieruchomości informowali (...) Sp. z o.o. w D..

W związku z samowolnie wykonywanymi przez powodów robotami budowlanymi wszczęte zostało przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w D. z urzędu postępowanie administracyjne. W toku tego postępowania postanowieniem z dnia 16 maja 2013 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego zobowiązał powoda do dostarczenia oceny technicznej samowolnie wykonanych robót budowlanych, zawierających ocenę wpływu rozbiórki ścian na bezpieczeństwo konstrukcji stropu i budynku oraz ocenę zgodności wykonanych robót budowlanych z obowiązującymi przepisami prawa, w tym techniczno-budowlanymi i zasadami wiedzy technicznej, a także oceny technicznej samowolnie wykonanych robót budowlanych polegających na wykonaniu instalacji wodnej. Oceny takie nie zostały jeszcze przez powoda złożone.

Ze względu na skalę zamierzonej przez powodów działalności, ilość urządzeń, które w związku z tym będą wytwarzać hałas i wibracje, a nadto ze względu na wytwarzanie gazów, współwłaściciele nieruchomości wspólnej wystąpili również do właściwych organów o przeprowadzenie oceny oddziaływania tego przedsięwzięcia na środowisko.

Dowody: pismo z (...) Sp. z o. o. z dnia 8 stycznia 2013 roku – k. 42,

zawiadomienie z dnia 12 marca 2013 roku – k. 44,

pismo z dnia 26 marca 2013 roku – k. 45,

pismo strony pozwanej z dnia 9 kwietnia 2013 roku wraz z załącznikiem – k. 73 – 74,

postanowienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w D. z dnia 16 maja 2013 roku – k. 93 – 96,

zeznania świadka E. F. – k. 99 i e-protokół,

przesłuchanie powoda E. P. – k. 100 i e-protokół,

przesłuchanie strony pozwanej w osobie członka Zarządu L. K. – k. 100 i e-protokół.

Podczas wykonywania tych prac w dniu 4 stycznia 2013 roku powód ujawnił nieszczelność instalacji gazowej na odcinku położonym w jego lokalu, o czym powiadomił (...) Sp. z o.o. Rejon (...) Gazu w D.. Niezwłocznie przystąpiono do prac związanych z zabezpieczeniem nieszczelności. Okazało się, że przyczyną wycieku gazu była nieszczelność zaworu głównego znajdującego się w lokalu powoda, uszkodzony był także fragment przyłącza gazowego przed zaworem głównym wskutek jego skorodowania. Nie było to uszkodzenie mechaniczne.

Dowody: pismo (...) Spółki (...) z dnia 6 maja 2013 roku wraz z protokołem – k. 77 – 78,

zeznania świadka E. F. – k. 99 i e-protokół,

zeznania świadka D. G. – k. 99 i e-protokół,

zeznania świadka P. Z. – k. 99v i e-protokół,

przesłuchanie powoda E. P. – k. 100 i e-protokół.

Powodowie nie zwrócili się do pozwanej Wspólnoty z wnioskiem o wyrażenie zgody na przeprowadzenie stosownych prac budowlanych i remontowych. O przygotowaniu projektu takiej uchwały strona pozwana dowiedziała się od Zarządcy nieruchomości (...) Sp. z o.o.W związku z powyższym z inicjatywy pozostałych właścicieli lokali, zaniepokojonych poczynaniami powodów, odbyło się spotkanie, na którym dyskutowano w jaki sposób postąpić. Ostatecznie w dniu 15 stycznia 2013 roku właściciele lokali stanowiący pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową, w trybie indywidualnego zbierania głosów, głosowali nad podjęciem uchwały nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie przez powodów prac związanych z montażem komina oraz wykonaniem niezbędnych prac adaptacyjnych przystosowujących nabyty przez nich lokal na potrzeby prowadzenia pralni.

Przeciwko wyrażeniu powyższej zgody głosowali właściciele posiadający 75, 91% udziałów w nieruchomości wspólnej.

Dowody: uchwała nr 1/2013 z dnia 15 stycznia 2013 roku – k. 4,

zeznania świadka E. F. – k. 99 i e-protokół,

przesłuchanie strony pozwanej w osobie członka Zarządu L. K. – k. 100 i e-protokół.

Informację o podjęciu przez pozwaną uchwały tej treści powodowie uzyskali od Zarządcy w dniu 24 stycznia 2013 roku.

Bezsporne

Przed nabyciem lokali użytkowych w nieruchomości nr 27 przy ul. (...) w D. powód prowadził działalność gospodarczą w postaci świadczenia usług pralniczych w pomieszczeniach dzierżawionych od Szpitala w D. (pralnia usytuowana tu była pod pomieszczeniami biurowymi), a później od Szpitala w W. (pralnia usytuowana pod Oddziałem Dziecięcym). W tym czasie do świadczenia takich usług przez powoda w aspekcie ewentualnych uciążliwości (hałasu, drgań, oparów, wilgoci) nigdy nie było żadnych zastrzeżeń. Pomieszczenia te nie były w żaden sposób specjalnie wyciszane celem umożliwienia prowadzenia tam tego typu działalności.

Powód nie świadczył usług w godzinach popołudniowych, ani nocnych. Działalność ta nie skutkowałą również wzmożonym ruchem pojazdów w obrębie w/w placówek. Powód przywoził i odwoził bieliznę do prania dwa razy dziennie, samochodem osobowym.

Kontrole inspekcji sanitarnej nałożyły na powoda obowiązek wyposażenia pracowników w nauszniki.

Dowody: zeznania świadka K. B. – k. 99v i e-protokół,

zeznania świadka M. B. – k. 99v i e-protokół,

przesłuchanie powoda E. P. – k. 100 i e-protokół,

przesłuchanie powódki K. P. – k. 100 i e-protokół.

W aktualnym lokalu użytkowym powód chciał zamontować następujące urządzenia: dwie pralnice, dwie wirówki, dwie suszarki gazowe, dwa magle i małą pralkę. Najgłośniejsze z tych urządzeń to wirówki, poziom hałasu wytwarzany podczas ich pracy nie przekracza 74 decybeli.

Powód zamierzał świadczyć usługi pralnicze na dotychczasowym poziomie. Jeśli chodzi o ruch pojazdów to konieczne byłoby wykonanie jednego lub dwóch kursów dziennie w godzinach rannych oraz jednego lub dwóch kursów dziennie w godzinach 13:00 – 14:00 (samochodem osobowym). Usługi świadczone miałyby być w godzinach 6:00 – 14:00 lub 7:00 – 15:00, a w razie takiej potrzeby dłużej (maksymalnie do 20:00).

Dowody: dokumentacja techniczna urzędzeń – k. 58 – 65,

przesłuchanie powoda E. P. – k. 100 i e-protokół,

przesłuchanie strony pozwanej w osobie członka Zarządu L. K. – k. 100 i e-protokół.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo jest bezzasadne i jako takie podlegało oddaleniu.

Zgodnie z treścią przepisu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2000 roku, Nr 80, poz. 903, j.t. z późn. 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. (ust. 1a).

Kwestią bezsporną w niniejszej sprawie było, iż zaskarżoną przez powodów uchwałą nr (...), podjętą w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniu 15 stycznia 2013 roku, właściciele lokali tworzący stronę pozwaną zdecydowali o odmowie wyrażenia zgody na wykonanie przez powodów prac związanych z montażem komina oraz wykonaniem niezbędnych prac adaptacyjnych przystosowujących nabyty przez nich lokal użytkowy na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług pralniczych. Powodowie nie kwestionowali także i tej okoliczności, że zanim jeszcze strona pozwana zajęła stanowisko wyrażone w tejże uchwale powód podjął już na własne ryzyko pewne prace związane z przystosowaniem tegoż lokalu do rozpoczęcia planowej przez niego działalności gospodarczej, tj. m. in. dokonał rozbiórki ścian, wykonał cokoły pod maszyny pralnicze, a także zamurował otwór drzwiowy i wykonał nowy otwór w innym miejscu pomimo, iż nie posiadał ani zgody pozwanej Wspólnoty, ani też stosownych dokumentów, na podstawie których mógłby legalnie i bezpiecznie prowadzić przedmiotowe prace (projekt, pozwolenie na budowę, itd.). Powodowie negowali zresztą konieczność dysponowania takimi dokumentami. Bezspornym było również, że powodowie nabyli dwa lokale użytkowe usytuowane w nieruchomości położonej przy ul. (...)w D.właśnie z zamiarem prowadzenia tam działalności o powyższym profilu, którą wcześniej powód prowadził przez szereg lat w innych miejscach.

Będąca przedmiotem niniejszego postępowania uchwała nr(...) została prawidłowo przez powodów zaskarżona z zachowaniem ustawowego terminu sześciu tygodni, będącego terminem zawitym prawa materialnego. Strona pozwana nie kwestionowała bowiem ich twierdzeń, iż wymagane przez ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali powiadomienie o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów dotarło do powodów w dniu 24 stycznia 2013 roku podczas ich spotkania z (...) Sp. z o.o., która to Spółka pełni funkcję Zarządcy nieruchomości.

Na gruncie przedmiotowej sprawy istota sporu sprowadzała się natomiast do oceny czy podjęta przez stronę pozwaną uchwała nr (...) rzeczywiście – jak zarzucają powodowie – narusza ich interesy, pozbawiając ich w istocie prawa dysponowania własnymi nieruchomościami (dwoma lokalami użytkowymi) zgodnie z przeznaczeniem, dla których zostały one przez nich nabyte, a tym samym ubezskuteuczniając ich plany prowadzenia w nich działalności gospodarczej, co odczytywać należy także jako naruszenie ze strony pozwanej zasad współzycia społecznego.

Po dokonaniu analizy przeprowadzonych w sprawie dowodów stwierdzić należało, iż zarzuty powodów przeciwko zaskarżonej uchwale nr (...) nie są uzasadnione i nie zasługują na uwzględnienie, co w konsekwencji prowadzić musiało to uznania, że nie zaszyły wskazane w art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali przesłanki uzasadniające udzielenie powodom ochrony prawnej, o jaką zabiegali w niniejszym postępowaniu.

Sąd zważył, iż sam sposób podjęcia zaskarżonej uchwały warunkuje kwestię zasadności powództwa wytoczonego w rozpoznawanej sprawie. Brak jest w aktach sprawy (nie zostały przez strony, a zwłaszcza przez powodów,

przedstawione żadne dowody na tę okoliczność) jakiegokolwiek wniosku powodów o wyrażenie przez stronę pozwaną w formie uchwały zgody na przeprowadzanie stosownych prac adaptacyjnych i zamontowanie niezbędnych elementów koniecznych do rozpoczęcia prowadzenia działalności gospodarczej, jak choćby komina, który odprowadzałby z lokali powoda nagromadzone gazy (parę, produkty spalania). W takim zakresie, w jakim prace te dotyczyły części nieruchomości wspólnej, niewątpliwie stanowiły czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, a zatem wymagały zgody pozwanej Wspólnoty podjętej większością głosów właścicieli lokali, liczoną co do zasady według wielkości udziałów (art. 22 ust. 2 i art. 23 ust. 2 ustawy). Analiza okoliczności sprawy wskazuje, że powód przystąpił do realizacji prac, zanim jeszcze uzyskał zgodę Wspólnoty. Powodowie nie wystąpili również do strony pozwanej o wyrażenie takiej zgody już po zrealizowaniu prac, choć na konieczność jej uzyskania wskazywał im Zarządca pozwanej, tj. (...) Sp. z o.o. w D.. W istocie inicjatywa podjęcia takiej uchwały była inicjatywą pozwanej Wspólnoty, a właściwie zaniepokojonych poczynaniami powodów właścicieli lokali znajdujących się w w/w nieruchomości. Brak jest wreszcie dowodów na to, że powodowie przedstawili pozwanej jakiegokolwiek dokumenty, które pozwalałyby na ocenę zasadności i prawidłowości sposobu przeprowadzenia prac budowlanych i remontowych, w tym przede wszystkim projekt, pozwolenie na budowę, opinie o oddziaływaniu zamierzonej inwestycji na środowisko, itp. Oczywiście przy tym jest w świetle okoliczności sprawy, że dokumentacja taka nie została stronie pozwanej przedłożona, albowiem powodowie w ogóle takową nie dysponowali, co w konsekwencji stało się także przyczyną wszczęcia przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w D. postępowania administracyjnego dotyczącego samowoli budowlanej w tym zakresie. W rzeczywistości powodowie nie dopełnili zatem podstawowych czynności, które dałyby stronie pozwanej możliwość racjonalnej oceny sytuacji i wyrażenia świadomego poparcia (bądź ewentualnie odmowy udzielenia takiego poparcia) dla ich działań. Odmowa wyrażenia zgody na przeprowadzenie przez powodów stosownych prac wynikała w istocie – co potwierdzają zeznania L. K., przesłuchanego w charakterze strony pozwanej – z niepewności co do ich zakresu, sposobu ich przeprowadzenia, zgodności z obowiązującymi przepisami prawa, a wreszcie przede wszystkim z niepewności co do tego czy nie narażają one innych lokali na szkody oraz nie zagrażają bezpieczeństwu pozostałych lokatorów. Sam fakt, że powodowie nabyli przedmiotowe lokale użytkowe z zamiarem rozpoczęcia prowadzenia tam zaplanowanej działalności, jak też, że poczynili w tym celu stosowne nakłady finansowe, nie może sankcjonować ich działań. Ich poczynania w sposób jasny wskazują na to, że nie liczyli się oni ze stanowiskiem pozwanej Wspólnoty, a tym samym to oni w istocie – choć zarzucają to pozwanej – naruszyli interesy właścicieli lokali usytuowanych w tym samym budynku. Obawy pozostałych właścicieli wydają się w dodatku uzasadnione, zwłaszcza w kontekście wydania przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w D. w toku prowadzonego postępowania administracyjnego w dniu 16 maja 2013 roku postanowienia, na mocy którego zobowiązano powoda do dostarczenia oceny technicznej samowolnie wykonanych robót budowlanych, zawierających ocenę wpływu rozbiórki ścian na bezpieczeństwo konstrukcji stropu i budynku oraz ocenę zgodności wykonanych robót budowlanych z obowiązującymi przepisami prawa, w tym techniczno-budowlanymi i zasadami wiedzy technicznej, a także oceny technicznej samowolnie wykonanych robót budowlanych polegających na wykonaniu instalacji wodnej. Nie bez znaczenia jest również fakt, że nieruchomość, w której położone są lokale powodów oraz pozostałych członków pozwanej Wspólnoty, a która pochodzi z XIX wieku, wpisana została do ewidencji zabytków, a zatem rozpoczęcie jakichkolwiek prac, które ingerowałyby w substrat tej nieruchomości poprzedzone winno być uzyskaniem stosownej zgody właściwego konserwatora zabytków, w przeciwnym bowiem razie ich realizacja byłaby niezgodna z obowiązującym porządkiem prawnym. Nie sposób zatem zgodzić się ze stanowiskiem powodów, że dotychczas wykonane przez nich prace nie wymagały żadnych pozwoleń, ani też nie ingerowały w nieruchomość wspólną w takim zakresie, aby naruszały prawa pozostałych właścicieli. Sąd nie kwestionuje tego, że ujawniona przez powoda nieszczelność instalacji gazowej oraz niezwłoczne podjęcie przez niego działań zapobiegawczych w tym zakresie w istocie uchroniły zapewne całą nieruchomość (a zatem właścicieli lokali) od nieprzewidzianych, ujemnych następstw, a zatem niewątpliwie podjęte zostały w ich interesie i na ich korzyść, niemniej jednak sama ta okoliczność nie zmienia przedstawionej powyżej oceny co do nieuzasadnionego i bezprawnego pominięcia przez powodów stanowiska strony pozwanej w spornej kwestii adaptacji nabytych przez nich lokali na pomieszczenia pralni.

Kwestią wtórną w przedmiotowej sprawie jest również to czy i jakie negatywne oddziaływania i konsekwencje dla nieruchomości wspólnej oraz pozostałych właścicieli lokali miałyby rodzaj planowanej przez powodów działalności

gospodarczej oraz sposób jej prowadzenia, co do których to okoliczności pozwana także wyrażała swe wątpliwości. Sąd podziela w tym zakresie stanowisko strony pozwanej, że powodowie – wbrew swym twierdzeniom – nie wykazali, iż prowadzenie planowanej działalności nie miałyby negatywnych (szkodliwych) oddziaływań na otoczenie. Nie dowodzą tego same zeznania świadków K. B. i M. B., którzy potwierdzali stanowisko powodów, że rodzaj tej działalności (usługi pralnicze) w żaden sposób nie oddziałuje negatywnie na ludzi i środowisko, w tym nie wiąże się z uciążliwościami związanymi z generowanym hałasem, wibracjami, produktami wydzielanymi w postaci gazów, czy też wilgoci. Świadczenie ci przedstawili jedynie swoje spostrzeżenia na ten temat, jakkolwiek niewątpliwie nie są oni osobami posiadającymi specjalistyczne kwalifikacje i wiedzę w tym przedmiocie. Uprawnienia takie posiadają natomiast odpowiednie, powołane do tego służby, jak choćby inspekcja sanitarna i to ona winna wypowiedzieć się w tej kwestii. Powód zresztą sam przyznał podczas przesłuchania, że kontrole w tym zakresie były przeprowadzane w miejscach uprzedniego prowadzenia przez niego tożsamej działalności i obligowano go, np. do zastosowania środków zapobiegawczych w zakresie narządu słuchu pracujących u niego pracowników (stosowania nauszników). Również przedłożone przez powodów dokumenty charakteryzujące poszczególne urządzenia, które miałyby zostać w nabytych przez niego lokalach użytkowych zamontowane nie zmieniają tej oceny, w szczególności np. fakt, że można z nich korzystać w takich budynkach jak hotele, szpitale, czy koszary, itp. nie może przesądzać o tym, że ich praca nie będzie stanowiła uciążliwości w zwykłym wielorodzinnym budynku mieszkalnym, dla którego przewidziane są przecież odmienne normy i maksymalne natężenia różnego typu oddziaływań, zwłaszcza w kontekście faktu, że powodowie do chwili obecnej nie poinformowali w ogóle pozwanej Wspólnoty dokładnie i konkretnie co do wymiaru godzin, w których pralnia świadczyć miałyby usługi. Powodowie nie tylko zatem w dacie podjęcia przez nich prac przystosowawczych nie dysponowali projektem, ani pozwoleniem na budowę czy remont, ale też nie przedstawili stronie pozwanej stosownych opinii i uzgodnień właściwych organów i instytucji w przedmiocie szkodliwości prowadzonej przez nich działalności i oddziaływania na środowisko. Inną kwestią jest też kwestia zmiany przeznaczenia przez nich lokalu.

Reasumując powyższe wywody stwierdzić trzeba, że wbrew podnoszonym zarzutom powodowie nie udowodnili w niniejszym procesie, aby ich interesy zostały przez stronę pozwaną naruszone, a przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało wręcz, że podjęcie przez stronę pozwaną zaskarżonej uchwały w istocie było działaniem ochronnym przed postępowaniem powodów naruszającym interesy pozostałych właścicieli lokali i ingerującym w nieruchomości wspólną pomimo braku dysponowania dokumentami, które pozwalałyby ocenić i wykluczyć ewentualne zagrożenia, które te działania przynieść mogłyby całej nieruchomości i wszystkim właścicielom lokali. Rację również przyznać należy stronie pozwanej w tym zakresie, w jakim podnosiła, że w istocie nawet uchylenie zaskarżonej przez powodów uchwały, nie miałyby żadnego wpływu na ich sytuację. Usankcjonowaniem jakiegokolwiek ingerencji w nieruchomości wspólną, kwalifikowanej jako czynność przekraczająca zwykły zarząd tą nieruchomością, jest zgoda pozwanej Wspólnoty na takie działania wyrażona – z uwagi na fakt, iż jest to tzw. duża wspólnota mieszkaniowa – wyłącznie w sposób i w formie przewidzianej przepisami ustawy o własności lokali, tj. w formie uchwały, podjętej co do zasady większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej (art. 23 ust. 2 ustawy). W polskim porządku prawnym nie istnieją żadne unormowania, które w jakimkolwiek trybie pozwalałyby wymusić na wspólnocie mieszkaniowej, jako samorządnym podmiocie, podjęcie uchwały o konkretnej treści (tu np. wyrażającej zgodę na zamierzenia powodów). Uprawnień takich nie ma również sąd cywilny. Z uwagi na podleganie dużych wspólnot mieszkaniowych i zarządzanych przez nich nieruchomości wspólnych regulacjom wskazanej ustawy o własności lokali, zastosowania nie znajdują tu bowiem przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego, regulujące sposób rozstrzygania sporów zaistniałych między współwłaścicielami nieruchomości (art. 199 k.c. i n. oraz art. 611 k.p.c. i n.). Jedynym trybem podważenia stanowiska zajętego przez wspólnotę mieszkaniową jest ten, który przewidziany został w cytowanym na wstępie rozważań przepisie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. W przypadku stwierdzenia, że zaistniały przesłanki określone w tym przepisie, tj. że wskutek podjęcia uchwały doszło do naruszenia przepisów prawa lub umowy właścicieli lokali albo jeśli uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu, sąd rozpoznający sprawę z powództwa niezadowolonego z jej treści członka wspólnoty posiada jedynie uprawnienie do uchylenia takiej uchwały, a zatem wyeliminowania jej z porządku prawnego, a tym samym pozbawienia jej mocy i skuteczności. Brak jest natomiast podstaw prawnych do uwzględnienia powództwa o zobowiązanie wspólnoty

mieszkaniowej od podjęcia uchwały o konkretnej treści, jakiej uchwalenia żąda jej członek. Konkludując, nawet gdyby żądanie powodów wyartykułowane w pozwie wniesionym w niniejszej sprawie zostało uwzględnione (jakkolwiek brak jest do tego merytorycznych przesłanek) i zaskarżona przez powodów uchwała zostałaaby w przedmiotowym postępowaniu uchylona to sytuacja powodów w żaden sposób nie uległaby zmianie. Nadal bowiem nie dysponowaliby oni zgodą strony pozwanej na podjęcie prac ingerujących w nieruchomości wspólną, a ich przeprowadzenie bez takiej zgody stanowić będzie wykroczenie przeciwko obowiązującym przepisom prawa. Natomiast oddalenie powództwa w żaden sposób nie pozbawia powodów uprawnienia do ubiegania się o podjęcie przez pozwaną Wspólnotę uchwały o odmiennej niż dotychczasowa treści w tym samym zakresie, zwłaszcza wówczas gdy dysponować już będą pełną, stosowną dokumentacją usuwającą wątpliwości pozostałych członków Wspólnoty co do zagrożeń (lub ich braku) wiążących się z przeprowadzeniem konkretnych prac, czy zagrożeń i negatywnych wpływów związanych z rodzajem i sposobem prowadzenia planowanej przez powodów działalności. Nie pozbawia również pozwanej Wspólnoty możliwości podjęcia w przyszłości uchwały korzystnej dla powodów, na podstawie której mogliby oni, zgodnie z prawem, dokończyć wszystkie niezbędne prace adaptacyjne oraz rozpocząć działalność gospodarczą, z zamiarem prowadzenia której wiązali nabycie przedmiotowych lokali użytkowych.

Roszczenia powodów nie zasługiwały wobec tego na uwzględnienie, co z kolei obligowało Sąd do oddalenia powództwa. /pkt I wyroku/.

O kosztach procesu Sąd orzekł po myśli przepisów art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, zgodnie z którą strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw lub celowej obrony. Zgodnie z tą zasadą w pkt II wyroku Sąd zasądził od powodów na rzecz strony pozwanej kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów procesu – kosztów zastępstwa procesowego strony pozwanej przez profesjonalnego pełnomocnika będącego radcą prawnym, która to kwota wynika z treści § 10 ust. 1 pkt 1 i § 2 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 roku, Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.).