

Sygn. akt:I C 481/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 kwietnia 2019 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Ewa Dawczak - Schaefer
Protokolant:	stażysta Małgorzata Spendel

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2019 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości położonej w G. przy ul. (...)

o uchylenie uchwał

1. uchyla uchwałę nr 14/2018 Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) z dnia 5 kwietnia 2018 roku
2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;
3. zasądza od powoda Przedsiębiorstwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) kwotę 11.50 zł (jedenaście złotych 50/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;

SSO Ewa Dawczak - Schaefer

IC 481/18

UZASADNIENIE

Powód Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. w G. wniósł początkowo o uchylenie 5 uchwał podjętych przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) o numerach:

- 10/2018. z dnia 26.02.2018r. dotyczącej niewyrażenia zgody na dobudowanie nowych drzwi do lokalu użytkowego z klatki schodowej
- 14/2018 z dnia 5.04.2018r. dotyczącej niewyrażenia zgody na dobudowanie nowych drzwi do lokalu użytkowego bezpośrednio wejścia z podwórka pod istniejącym oknem z klatki schodowej
- 15/2018 z dnia 5.4.2018r. dotyczącej niewyrażenia zgody na montaż na koszt powoda jednostki zewnętrznej klimatyzatora

- 13/2018. z dnia 5.04.2018r. dotyczącej niewyrażenia zgody na wykonanie i zawieszenie na koszt powoda neonu reklamowego do budowy nowych drzwi do lokalu użytkowego z klatki schodowej
- 12/2018. dotyczącej wypowiedzenia umowy o zarządzanie Zarządowi Budynków Miejskich (...) z dniem 21.03.2018r.

ostatecznie cofnął żądanie odnośnie do uchwały nr 13/2018. Powód domagał się także zasądzenia kosztów procesu

Uzasadniając swoje żądanie wskazał, że poddane pod głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów, a przygotowane przez niego projekty uchwał zmierzały do poprawy cech użytkowych i rozwoju działalności gospodarczej powoda prowadzonej w należącym do niego lokalu – dotyczy to 4 pierwszych z opisanych wyżej uchwał. Odnośnie do 5 uchwały 12/2018 narusza ona zasady prawidłowego zarządzania, jest niezgodna z obowiązującymi normami prawnymi. Brak merytorycznych powodów dla zerwania dotychczasowej umowy o zarządzanie, na podstawie której budżetu Wspólnoty nie obciążały koszty obsługi prawnej, a stawka wynikająca z nowej umowy jest niewiele niższa od poprzedniej.

W odpowiedzi na pozew (k.49) pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa, podnosząc, że proponowane przez powoda uchwały stanowiły istotną ingerencję w konstrukcję budynku, nie wskazano natomiast argumentów na poparcie swojego stanowiska, w szczególności jakie interesy powoda zostały naruszone poprzez odmowę wyrażenia zgody przez pozostałych członków wspólnoty na zaproponowane prace remontowe. Wbrew twierdzeniom powoda w obu umowach o zarządzanie tj. w tej wypowiedzianej i obowiązującej obecnie koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego ponosiła Wspólnota. Zmiana zarządcy pozwoli zaoszczędzić prawie 25%, co dla członków Wspólnoty nie jest małą kwotą.

Wniosek powoda o zabezpieczenie Sąd oddalił postanowieniem z dnia 7.09.2018r. (k.53)

Za zgodą stron Sąd skierował sprawę do postępowania mediacyjnego. W dniu 18.01.2019r. strony zawarły ugodę dotyczącą umieszczenia na elewacji budynku Wspólnoty reklamy powoda (k.78), wobec czego Sąd umorzył postępowanie w części obejmującej uchylenie uchwały nr 13/2018 z dnia 5.04.2018r.

W toku postępowania dowodowego ustalono :

Powodowa Spółka, której prezesem jest B. J. jest członkiem pozwanej Wspólnoty (K.24-30). Ponadto B. J. wraz z żoną posiadają także lokal mieszkalny w pozwanej Wspólnocie.

Lokal będący własnością Spółki (...) znajduje się na parterze budynku przy ul. (...) w G. i jest wynajęty pod galerię. Aby wejść do tego lokalu trzeba wejść od strony arkad na (...) do wspólnego z drugą galerią korytarza, innego wejścia nie ma. Lokal sąsiedniej galerii także należy do pozwanej Wspólnoty. Przed laty obie galerie stanowiły jeden lokal użytkowy, który posiadał oddzielne wyjście na podwórkę. Obecnie wejście to znajduje się w lokalu nie należącym do powoda i jest zamurowane. Powodowa Spółka wystąpiła do Wspólnoty o zgodę na dobudowę nowych drzwi – jednych prowadzących na klatkę schodową oraz drugich, prowadzących z lokalu bezpośrednio na tył budynku (podwórkę). Wejście na klatkę schodową umożliwiłoby, w ocenie powoda, komunikację z mieszkaniem małżonków J. i piwnicą, o której przydzielenie chce wystąpić, zwiększając także funkcjonalność lokalu, który w przyszłości może zmienić najemcę i przeznaczenie. Pozwoliłoby także np.. na wyrzucanie śmieci bez konieczności przechodzenia wzdłuż budynku na wspólne podwórkę, na którym są umieszczone pojemniki na śmieci lub przechodzenia przez klatkę obok nienależącą do pozwanej Wspólnoty. Dobudowanie wejścia z lokalu bezpośrednio do klatki schodowej nie wymaga zgody konserwatora budynku w odróżnieniu od wejścia prowadzącego na tyły budynku. W ocenie pozwanej brak miejsca na klatce na dodatkowe drzwi, a w proponowanym przez powoda miejscu znajduje się zbiorcza tablica elektryczna dla wszystkich mieszkań.

W lokalu użytkowym powoda nie ma kominów wentylacyjnych, są jedynie 2 wentylacyjne kratki przy suficie. Lokal posiada centralne ogrzewanie. Zamontowanie certyfikowanego, stosownego do wielkości lokalu klimatyzatora

pozwoilioby dogrzewac i klimatyzowac lokal w miare potrzeby, zwikszajac jego funkcjonalnosc i dajac mozliwosc powodowi na zawarcie w przyszosci korzystniejszej umowy najmu.

Na zaproponowan lokalizacje klimatyzatora pozwana Wspolnota nie wyrazila zgody, proponujac inna np. pod arkadami przy suficie nad witryna. Kwestie umieszczenia klimatyzatora strony dyskutowaly takze w czasie mediacji. Co do zasady pozwana Wspolnota nie sprzeciwia sie jego umieszczeniu w sposob nieuczulliwy dla czlonkow Wspolnoty, jednak sporna jest kwestia miejsca, w ktorym moglyby zostac zamontowane.

Uchwala nr 12/2018 z dnia 21.03.2018 (k.47) pozwana Wspolnota postanowila zleci zarzadzanie nieruchomoscia firmie (...), reprezentowan przez A. M. z jednoczesnym upowaznieniem Zarzadu do podpisania Umowy o zarzadzanie, ustalajac wynagrodzenie zarzadcy w wysokosci 0,60 zl/m kwadrat./p.u. W dniu 1.08.2018r. pozwana Wspolnota zawarla Umowe nr (...)/(...) z A. M. prowadzaca dzialalnosc gospodarcza pod nazwa E. (...), w ktorym zlecono wykonywanie w sposob samodzielny wykonywanie czynnosci zwyklego zarzadu nieruchomoscia wspolna przy (...) (...) w G. na podstawie uchwały z dnia 7.06.2018r. Czynnosci zwyklego zarzadu obejmuj miedzy innymi reprezentacje ogolu wlascicieli w sprawach dotyczacych Wspolnoty przed sadami, wobec organow administracji rzadowej i samorzadowej, takze w stosunkach miedzy czlonkami Wspolnoty i osobami trzecimi (§2 pkt 20), a koszty postepowania sadowego i egzekucyjnego ponosi Wspolnota (§6 pkt 4). Oferta zarzadzania dla Wspolnoty przygotowana przez E. (...) przewidywala obsluge prawną. Proponowana stawka za proponowane uslugi wyniosla 0.60zl/m kwadratowy/m-c.

Wczesniej zarzadca Wspolnoty byla spolka z o.o. (...) - od dnia 24.03.2010r. z ktorym pozwana Wspolnota zawarla umowe nr (...) o sprawowanie zarzadu nieruchomoscia wspolna. Zgodnie z §3pkt 12 tej Umowy czynnosci zwyklego zarzadu nieruchomoscia wspolna obejmowaly miedzy innymi reprezentacje ogolu wlascicieli w sprawach dotyczacych wspolnoty przed sadami, wobec organow administracji rzadowej i samorzadowej, takze w stosunkach miedzy czlonkami Wspolnoty i osobami trzecimi., a zgodnie z pkt. 22 windykacja oplat naleznych od wlascicieli lokali w postepowaniu sadowym. W §7 ustalono, ze koszty postepowania sadowego i egzekucyjnego ponosi Wspolnota.

Pozwana Wspolnota podjela w drodze indywidualnego zbierania glowsow uchwala nr 12/2018r. dotyczaca wypowiedzenia umowy o zarzadzanie Zarzadowi (...) z dniem 21.03.2018r. Umowa zarzadu z (...) zostala wypowiedziana (k.48)

B. J. co do zasady przychylal sie do decyzji o zmianę zarzadcy, jednak nie godzi sie na ustanowienie zarzadca firmy (...), mimo ze przyznaje, ze firma ta przedstawila korzystniejsze o kilkadziesiat zlonych warunki finansowe i bezplatne uslugi tzw. zoltej rączki, konserwatora wykonujacego drobne biezace naprawy. Swoje stanowisko uzasadnil tym, ze poprzedni zarzadca (...) nie obciazyl Wspolnoty kosztami zastepstwa procesowego za reprezentowanie Wspolnoty w prowadzonym przeciwko niej procesie sadowym (zeznania powoda k.118 godz. 00:06:08-00:49, pismo (...) k.87).

Jako czlonek zarzadu B. J. przygotowal projekt 1 uchwały i przystapil do zbierania glowsow czlonkow wspolnoty w trybie indywidualnego zbierania glowsow. Po zebraniu glowsow dotyczacych pierwszego z projektow uchwał Wspolnota odwolala B. J. z zarzadu i kolejne projektu zostaly doręzone nowemu czlonkowi zarzadu Wspolnoty i poddane pod glosowanie w takim samym trybie jak poprzednia. Powód w zaden sposob nie uzasadnil kolejnych projektow uchwał czlonkom Wspolnoty, nie bylo na ten temat prowadzonej dyskusji. Czlonkowie Wspolnoty nie znajac przyszlego przeznaczenia lokalu nalezacego do powoda obawiaja sie, ze sposob korzystania z lokalu moze kolidowac z ich interesem. Na przyklad wzmozony ruch na tyłach kamienicy, palenie papierosow przez korzystajacych z lokalu pod oknami wlascicieli innych lokali, dojazdy i parkowanie samochodow dostawczych z tyłu kamienicy, duzy ruch na klatce schodowej, ewentualne awaria klimatyzatora, i hałas związany z jego dzialaniem spowodowalyby takze poza dyskomfortem czlonkow pozwanej Wspolnoty obnizenie wartosci pozostalych mieszkani.

Powyzsze ustalono w oparciu o zgromadzone dokumenty szczegolowo opisane wyzej i dokumentacje zdjeciowa, ktorych prawdziwosci strony nie kwestionowaly, oraz zeznania stron Pozwanej Wspolnoty k.120-123 godz. 00:49:42-01:41), ktore sie wzajemnie uzupealnialy.

Sąd zważył co następuje:

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali /t.jedn. Dz.U. z 2018 poz. 916 z późn. zm./ właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności prawem lub z umową właścicieli albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (ust. 1a).

W niniejszym postępowaniu powództwo zostało wytoczone w terminie określonym ustawą.

Art. 25 ust. 1 UWL nie ogranicza prawa zaskarżania uchwał tylko do uchwał pozytywnie rozstrzygających dany problem. Wszystkie decyzje współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, podejmowane są w formie uchwał, a zatem również decyzje o odmowie wyrażenia zgody na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu są podejmowane w formie uchwały i podlegają zaskarżeniu (por. wyrok SA w Szczecinie z 9 czerwca 2016 r., sygn. akt I ACa 93/16 SA w Łodzi z 31 lipca 2013 r., sygn. akt I ACa 205/13 i z 27 października 2014 r., sygn. akt II C 588/14). A zatem Sąd zobowiązany był badać zarzuty skarżących, dotyczące kwestionowanych uchwał przez pryzmat przesłanek określonych w art. 23 ust. 1 UWL, co nie przesądza automatycznie o konieczności uwzględnienia powództwa. W związku z treścią uchwał objętych niniejszym postępowaniem, w rozpoznawanej sprawie nie można mówić o tzw. uchwale negatywnej, bowiem z tym pojęciem mamy do czynienia jedynie gdy projektem uchwały objęto jakąś negatywną treść, a większość głosujących poparłaby taką negatywną dyspozycję. Nie ma natomiast uchwały negatywnej gdy większość głosów członków wspólnoty głosuje przeciwko podjęciu uchwały o określonej treści (por. wyrok SA w Katowicach z 13.09.2016r IACa 296/16) . Jednocześnie należy wskazać, że Sąd nie może w wyroku zobowiązać wspólnoty do powzięcia oczekiwanej przez właściciela uchwały, nie może zobowiązać właścicieli nieruchomości do wyrażenia zgody na jej dokonanie, nawet gdyby wniosek taki był uzasadniony. Istniejący między stronami spór nie może zostać rozwiązany w postępowaniu o uchylenie uchwały. Według art. 25 ust. 1 u.w.l. każdemu z właścicieli lokali przysługuje prawo zaskarżania do sądu uchwał podjętych przez właścicieli lokali. Wszyscy właściciele lokali mają w tej sprawie jednakową pozycję, gdyż z możliwości zaskarżenia uchwały może skorzystać na jednakowych zasadach każdy właściciel - tak osoba prawna.

Spór między stronami sprowadzał się do zasadności zaskarżonych uchwał, w szczególności czy naruszają one zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszają interesy skarżącego. Naruszenie interesu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. W przypadku interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Z kolei naruszenie zasad prawidłowego zarządu odnosi się do zasad prawidłowej gospodarki. Obie przesłanki zaskarżenia uchwały chronią prawidłowe funkcjonowanie wspólnoty, rozumiane między innymi jako prowadzenie działalności w oparciu o jasne i zrozumiałe kryteria. Przy czym zasada ta ma charakter nadrzędny, a o jej przestrzeganiu nie świadczy bezkonfliktowe wykonywanie uchwał, a potencjalne, ale realne przypuszczenie, że jeśli dana uchwała będzie funkcjonowała w obrocie prawnym to może doprowadzić do sytuacji niekorzystnej z punktu widzenia interesów samej wspólnoty lub interesów właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 u.w.l. Pierwszorzędnym dowodem wskazującym na to czy uchwała czyni zadość zasadom prawidłowego zarządu i czy odpowiada dobrze pojętemu interesowi właścicieli lokali jest sama jej treść (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 13.02.2019r. sygn. LEX nr 2636495).

Odnosnie do Uchwały nr 12/2018r. dotyczącej wypowiedzenia umowy o zarządzanie Zarządowi (...) z dniem 21.03.2018r. należy wskazać, że wbrew stanowisku powoda zmiana zarządcy jest korzystniejsza dla pozwanej Wspólnoty. Bezsporne jest, że korzyścią dla Wspólnoty jest zmniejszenie stawki za zarządzanie nieruchomością, pomoc bezpłatna konserwatora. Okoliczność, że w jednostkowej sprawie poprzedni zarządca nie obciążył Wspólnoty kosztami zastępstwa procesowego wbrew treści łączącej go ze Wspólnotą umową (tożsamą w tym zakresie z obecnym zarządcą), nie stanowi zasady która winna przesądzać w tej sprawie o naruszeniu zasad prawidłowej gospodarki w

zarządzaniu nieruchomością należącą do wspólnoty. Mając powyższe na uwadze Sąd oddalił żądanie powoda w części dotyczącej tej uchwały.

Uchwała nr 15/2018 z dnia 5.04.2018r. dotycząca niewyrażenia zgody na montaż na koszt powoda jednostki zewnętrznej klimatyzatora, też w ocenie Sądu, nie narusza zasad prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną. Interes powodowej Spółki w montażu klimatyzatora w miejscu szczegółowo określonym w uchwale stoi w sprzeczności z interesem członków Wspólnoty, których lokale znajdowałyby się w bezpośrednim sąsiedztwie tak posadowionego urządzenia. Jednocześnie z uwagi na obawy przed sposobem użytkowania powód nie zaplanował umieszczenia urządzenia w bezpośrednim sąsiedztwie okna swojego lokalu. Należy podkreślić, że problemem nie jest sam montaż urządzenia lecz miejsce jego zainstalowania. Sąd nie uwzględniając żądania z przyczyn wskazanych wyżej wziął także pod uwagę, że strony zaczęły tę kwestię regulować w trakcie mediacji i w trakcie wspólnej dyskusji winny znaleźć takie miejsce dla klimatyzatora, które by uwzględniło interesy obu stron, a nie jak w zaskarżonej uchwale jedynie powoda, kosztem Wspólnoty.

Uchwały 10/2018 i 14/2018 dotyczą kwestii związanych z dobudowaniem nowych drzwi do lokalu użytkowego, przy czym uchwała 10/2018 z dnia 26.02.2018r z klatki schodowej, a 14/2018 z dnia 5.04.2018r. dotyczy niewyrażenia zgody na dobudowanie nowych drzwi do lokalu użytkowego bezpośrednio wejścia z podwórka pod istniejącym oknem z klatki schodowej.

W ocenie Sądu należy podzielić stanowisko pozwanej Wspólnoty, że dobudowa nowych drzwi do lokalu użytkowego powoda umożliwiających komunikację z klatką schodową zaburza dotychczasowy sposób funkcjonowania komunikacji w kamienicy Wspólnoty. Kwestie związane z przyszłymi planami tj ułatwieniem komunikacji pomiędzy dotychczasowym mieszkaniem B. J. , piwnicą o której przydzielił powód chce wystąpić w przyszłości nie mogą uzasadniać połączenia lokalu użytkowego z zamkniętą klatką schodową, z której obecnie korzystają mieszkańcy, w sytuacji, gdy nie znane jest przyszłe przeznaczenie lokalu użytkowego. Połączenie takie spowodować może nieograniczony ruch na klatce przez osoby wynajmujące i korzystające z lokalu powoda, co niewątpliwie kolidować będzie z interesem pozostałych mieszkańców kamienicy w sposób przez nich wskazany.

Sąd biorąc pod uwagę fakt, że przedmiotem zaskarżonych uchwał jest lokal użytkowy widzi konieczność wybudowania dla takiego lokalu innego wyjścia niż dotychczasowe – łączące dwa lokale użytkowe wspólnym korytarzem, bez możliwości bezpośredniego wyjścia na tył domu. Temu winno służyć wyjście zaproponowane przez powoda w uchwale nr 14/2018. Okoliczność, że dobudowanie nowych drzwi (po uzyskaniu koniecznych zgód w trybie administracyjnym) spowodować może trudności z korzystaniem z podwórka i miejsc postojowych nie ma w tym wypadku znaczenia, skoro członkom poszczególnych lokali przysługują miejsca postojowe, nadto kwestie można dodatkowo szczegółowo regulować regulamin Wspólnoty. Z tych względów Sąd uchylił zaskarżoną uchwałę nr 14/2018.

O kosztach orzeczono w oparciu o art.98 i 108 kpc, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, zasądzając od powoda na rzecz pozwanej 11,50 zł. Całość kosztów procesu wyniosła 1554 zł, koszty poniesione przez powoda to kwota 1177zł, powód wygrał roszczenie w 1/4 części.

SSO Ewa Dawczak-Schaefer