

Sygn. akt I C 170/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lipca 2021 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodnicząca: Sędzia Leokadia Krośniak-Cebulska

Protokolant: Anna Olejnik-Alencynowicz

po rozpoznaniu w dniu 1 lipca 2021 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa (...)

z ograniczoną odpowiedzialnością w G., M. J., B. J.

przeciwko (...) przy ulicy (...)

w G.

o uchylenie uchwały

1. uchyła uchwałę nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 6 lutego 2020 roku w przedmiocie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia części wspólnej nieruchomości,
2. zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 611 (sześćset jedenaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sędzia Leokadia Krośniak-Cebulska

Sygn. akt I C 170/20

UZASADNIENIE

M. J., B. J. oraz (...) żądali uchylenia uchwały nr (...) (...) przy ul. (...) w G. z 6 lutego 2020 roku w przedmiocie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia części wspólnej nieruchomości. Wnieśli również o udzielenie zabezpieczenia przez wstrzymanie wykonania uchwały do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy i zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu podali m. in., że uchwała rażąco godzi zarówno w interesy indywidualne powodów jak i w interes ekonomiczno-społeczny całej Wspólnoty. Zdaniem powodów sprzedaż 2 arkad mieszczących się w G. na (...) M. W. i ich zabudowa ograniczy dostęp m. in. do ich lokalu w zakresie jego widoczności i dostępności spod arkad i z płyty (...) Zabudowa arkad przez M. W. znacząco poprawi ekspozycję i dostępność jej lokalu, przy jednoczesnym znaczącym pogorszeniu tych parametrów dla lokalu (...) sp. z o.o. Poza tym wszyscy właściciele powinni mieć symetryczny dostęp do skorzystania z możliwości zakupu części wspólnych nieruchomości. Tymczasem Wspólnota w ogóle nie ustosunkowała się do wniosku powodów o wyrażenie zgody na wykup przez nich części wspólnych nieruchomości w tym 2 pozostałych arkad. Nadto uchwała nie precyzuje w jaki sposób zostaną rozdysponowane środki uzyskane ze sprzedaży, przy czym Wspólnota ma środki na bieżące koszty utrzymania, a co za tym idzie sprzedaż nie jest konieczna.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

Zdaniem pozwanej żądanie powodów nie zasługuje na ochronę, ponieważ sprowadza się do nieuzasadnionego preferowania interesów jednostkowych nad interesem pozostałych członków Wspólnoty. Dodatkowo powodowie nie wykazali, że zmniejszenie ich udziału w nieruchomości wspólnej w istotny sposób narusza ich interesy.

Postanowieniem z dnia 9 czerwca 2020 roku zabezpieczono roszczenie strony powodowej.

Na rozprawie w dniu 1 lipca 2021 roku pełnomocnik strony powodowej oświadczyła, że powódka zaskarżyła uchwałę także z powodu jej niezgodności z prawem. Pozwana przed podjęciem uchwały nie wystąpiła do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o pozwolenie na przeprowadzenie robót budowlanych, o których mowa w pkt (...) uchwały.

Sąd ustalił, następujący stan faktyczny:

(...) Sp. z o.o. jest właścicielem lokalu użytkowego(...) we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul.(...) w G. natomiast M. i B. małż. J. są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) w tejże nieruchomości. Część wspólną nieruchomości stanowi m. in. powierzchnia 4 arkad patrząc od strony (...). Wejście do lokali użytkowych znajduje się pod arkadami przy czym 2 arkady przylegają do lokalu powodowej spółki a pozostałe 2 do lokalu M. W.. Do lokali użytkowych prowadzi wspólny przedsięwzięcie.

(dowód: okoliczność bezsporna, fotografie k. 63-64).

W dniu 6 lutego 2020 roku pozwana Wspólnota podjęła zaskarżoną uchwałę nr (...) w sprawie zmiany przeznaczenia części wspólnej nieruchomości w postaci powierzchni dwóch arkad, wyrażenia zgody na adaptację i przyłączenie do lokalu Nr (...), a następnie sprzedaż M. W.. Uchwała została podjęta większością głosów. O treści uchwały powodowie zostali powiadomieni za pośrednictwem poczty elektronicznej w dniu 4 lutego 2020 roku.

(dowód: uchwała k. 38-39, pismo przewodnie k. 37, projekt uchwały k. 32-33)

Nieruchomość przy ul. (...) w G. wpisana jest do rejestru zabytków. Przed podjęciem zaskarżonej uchwały pozwana nie wystąpiła do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o pozwolenie na przeprowadzenie robót budowlanych, o których mowa w pkt (...) uchwały. Projekt uchwały przygotowała bezpośrednio zainteresowana jej podjęciem M. W.. Aktualnie pozwana widzi możliwość sprzedaży powodowej spółce jednej arkady narożnej od strony ul.(...), natomiast druga arkada prowadzi do przedsięwzięcia i jej sprzedaż zdaniem pozwanej zamykałaby dojście do lokalu M. W.. W przyszłości pozwana chciałaby wyremontować drugą arkadę i wynajmować ją. Obecnie Wspólnota posiada środki na bieżące remonty a wynajęcie arkady dałoby przychód rozłożony w czasie. Wspólnota jest skonfliktowana, propozycje powodów w przedmiocie wykupu części wspólnych nieruchomości nie były poddawane pod głosowanie. W przypadku zabudowy arkad przez M. W. lokal powodowej spółki będzie mniej widoczny z płyty (...).

(dowód: przesłuchanie stron k. 103-104)

Powyższy stan faktyczny ustalono w oparciu o w/w dokumenty i zeznania stron.

Sąd zważył, co następuje:

Podstawą prawną dochodzonego roszczenia jest ustawa z 24 czerwca 1994 r., o własności lokali (Dz. U. 2019.737) (dalej: u.w.l.).

Zgodnie z art. 25 ust. 1 u.w.l., właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo, jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Ustawa przewiduje również szczególnie 6 tygodniowy termin na wytoczenie powództwa, przy czym jego bieg rozpoczyna się od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 1a ustawy).

Powodowie posiadają legitymację procesową czynną do zaskarżenia uchwały pozwanej wspólnoty. Ich zarzuty są uzasadnione.

O naruszeniu przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszeniu interesów właściciela lokalu można mówić gdy uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna.

Zgodnie z art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. strona powodowa miała obowiązek nie tylko wskazać przesłanki do uchylenia skarżonej uchwały ale również istnienie ich udowodnić i temu zadaniu sprostała.

Przed wszystkim uchwała nie uwzględnia obowiązujących przepisów prawa. Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2021.710) pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga:

1) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru, w tym prac polegających na usunięciu drzewa lub krzewu z nieruchomości lub jej części będącej wpisanym do rejestru parkiem, ogrodem lub inną formą zaprojektowanej zieleni;

2) wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku;

8) dokonywanie podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru;

9) zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z tego zabytku;

11) podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru, z wyłączeniem działań polegających na usuwaniu drzew lub krzewów z terenu nieruchomości lub jej części niebędącej wpisanym do rejestru parkiem, ogrodem albo inną formą zaprojektowanej zieleni.

Tymczasem w pkt 3 uchwały wyrażono zgodę na ingerencję w części wspólne budynku będącego zabytkiem, w tym montaż ścian oraz wykonanie instalacji grzewczej i innych na podstawie odpowiednich pozwoleń przewidzianych przepisami prawa budowlanego. W uchwale w ogóle nie ma mowy o konieczności uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na wykonanie powyższych prac istnieje więc obawa, że prace mogą zostać wykonane bez wymaganego zezwolenia.

Poza tym jak podkreślił Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 19 września 2018r. (IACa 204/18) dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia uchwały musi istnieć, co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. W trybie art. 25 u.w.l. ochronie podlega nie każdy interes właściciela lokalu, ale jedynie interes godny takiej ochrony w konfrontacji z interesem pozostałych właścicieli. W interesie powodowej spółki leży aby jej lokal był dobrze widoczny z płyty (...), aby dostęp do lokalu nie był w żaden sposób utrudniony. Zabudowa dwóch arkad z pewnością przesłoni widok na lokal powódki. Nawet jeżeli ściany zostaną wykonane ze szkła to wyposażenie powstałego w ten sposób pomieszczenia będzie stanowiło przeszkodę w dobrej widoczności.

Niewątpliwie uchwała jest niekorzystna dla powodów także i dlatego, że premiuje jednego z właścicieli oraz narusza zasadę równego traktowania wszystkich członków Wspólnoty. Uchwała została podjęta w prywatnym interesie M. W. i nie ma wiele wspólnego z interesem pozostałych właścicieli. Jak wyjaśnił członek zarządu pozwanej K. B. z inicjatywą podjęcia zaskarżonej uchwały wystąpiła pani W.. Jest ona osobą godną zaufania dlatego pozwana nie widziała przeszkód w sprzedaży jej 2 arkad. Natomiast sprzedaż pozostałych 2 arkad powodowej spółce nie wchodzi w rachubę. Co najwyżej pozwana może wyrazić zgodę na sprzedaż 1 arkady. Jak więc widać pozwana podejmując zaskarżoną uchwałę kierowała się głównie emocjami.

Zresztą arkady są ozdobą architektoniczną (...). Ich zabudowa stanowi naruszenie estetyki budynków. Rynek jest reprezentacyjnym punktem miasta i powinien być zachowany w niezmienionej postaci.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zasądając od powoda na rzecz pozwanej kwotę 611 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych (200 zł) i kosztów zastępstwa procesowego (360 zł) zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz 51 zł opłaty od pełnomocnictw.

Gliwice, dnia 29 lipca 2021 roku

Sędzia Leokadia Krośniak-Cebulska