

Sygn. akt: I C 816/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lipca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Paw
Protokolant:	sądowy Ewelina Krawczyk

po rozpoznaniu w dniu 11 lipca 2014 r. w Kielcach

sprawy z powództwa (...) **Spółka z o.o. w S.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S.**

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

oddala powództwo

Sygn. akt I C 816/14

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 18 marca 2014 r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. powód Spółka (...) Sp. z o.o. w S. wniósł o uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej podjętej w dniu 20 stycznia 2014 r. nr (...) oraz o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie powód zarzucił, iż uchwała jest niezgodna z przepisami prawa a w szczególności z przepisami art. 19 ust 1, art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane oraz art. 23.1. Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r., ponadto rażąco narusza jego interesy gospodarcze. Podał, iż jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej o nr ewidencyjnym (...) położonej przy ulicy (...) w S. oraz właścicielem dwóch lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej. Zarazem jest właścicielem sąsiadującej z nieruchomością Wspólnoty działki przy ulicy (...), na której znajduje się siedziba banku.

Powód nosił się z zamiarem podjęcia inwestycji mającej na celu przebudowę i rozbudowę budynku banku przy ulicy (...) w S. na cele usługowo-handlowo-magazynowo-biurowe na terenie działek o numerach ewidencyjnych (...). Podjął stosowne kroki na drodze administracyjno- prawnej, a Starosta (...) decyzją z dnia 28 lutego 2014 roku o numerze 74/14 zatwierdził projekt budowlany powoda. Powód wywodził, iż pozwana od początku negowała realizację jego planów inwestycyjnych jako sprzecznych z interesem Wspólnoty. Uchwałą z dnia 20 stycznia 2014 roku o numerze (...) podjętą w trybie indywidualnego zbierania głosów Wspólnota nie wyraziła zgody na rozbudowę budynku banku położonego na sąsiedniej działce, która miała nastąpić poprzez zabudowę wewnętrznej części (atrium) zespołu

budynków przy ulicy (...) w S., które to nieruchomości są własnością powoda - Spółki (...) Sp. z o.o. oraz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Powód utrzymywał, iż podejmując uchwałę Wspólnota nie dokonała merytorycznej oceny zgodności inwestycji z przepisami ustawy – Prawo budowlane. Zarzucił, iż członkowie Wspólnoty nie mogli podjąć w pełni świadomej decyzji bowiem nie zostały im udzielone niezbędne informacje, a wręcz przeciwnie zostali wprowadzeni w błąd przez członków zarządu Wspólnoty co do zagrożeń jakie miałyby nieść realizacja inwestycji dla Wspólnoty.

Podniósł, iż uchwała jest niezgodna z przepisem art. 23. 1. ustawy o własności lokali bowiem treść uchwały nie jest tożsama z projektem uchwały nad jakim głosowali członkowie Wspólnoty, który w rzeczywistości nie zawierał umocowania Zarządu do prowadzenia w imieniu Wspólnoty „procedur odwoławczych na drodze postępowania administracyjnego i sądowego”. Podniósł, iż w rzeczywistości uchwała neguje wykonywanie prac związanych z jakiegokolwiek inwestycją powoda. Wywodził, iż naruszeniem było również faktyczne wyeliminowanie z udziału w głosowaniu jednego z członków Wspólnoty. Czynności poprzedzające głosowanie, sposób przeprowadzenia głosowania, tendencyjna treść kart do głosowania i wadliwa treść uchwały świadczą o tym, że jedynym celem uchwały było naruszenie interesów gospodarczych powoda.

Jako podstawę żądania wskazał art. 25 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. argumentując, iż uniemożliwienie realizacji przez powoda planowanej rozbudowy istniejącego budynku banku godzi w jego istotne interesy gospodarcze. Podał, iż budynek banku, dotychczas jest częściowo opustoszały, a lokal użytkowy - kotłownia, którego powód jest właścicielem nie jest w pełni wykorzystywany - nie ogrzewa jedynie część budynku powodowej Spółki, a zarazem nie jest możliwe przekwalifikowanie tego lokalu.

Powód utrzymywał, iż uchwała narusza także interes gospodarczy pozwanej Wspólnoty, bowiem zamierzona przez powoda inwestycja oddziaływałaby pozytywnie na nieruchomość Wspólnoty - miały zostać zmodernizowane instalacje, w tym instalacje przeciwpożarowe i przeciwburzowe, wykorzystywane również przez Wspólnotę, nadto wspólna brama wjazdowa i wjazd. Jakość modernizacji podwyższać będzie wartość użytkowych lokali. Zarazem, jak utrzymywał inwestycja nie wkracza na nieruchomość będącą własnością pozwanej Wspólnoty, a częściowa zabudowa dziedziczna ma zostać uzgodniona ze Wspólnotą. (k. 1-6, 123)

W odpowiedzi na pozew z dnia 12 maja 2014 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu w według norm przepisanych.

Argumentowała odnosząc się do zarzutów strony powodowej, iż zaskarżona uchwała została podjęta zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd Wspólnoty. Każdy członek Wspólnoty przed głosowaniem otrzymał projekt uchwały, zapoznał się z jej treścią, pokwitował odbiór uchwały, a następnie zagłosował na karcie do głosowania. Zatem wszyscy członkowie pozwanej Wspólnoty znali treść uchwały, nad którą głosowali. Uchwała została podjęta większością głosów właścicieli lokali liczoną według udziałów w częściach wspólnych nieruchomości - za podjęciem uchwały głosowało 15 członków Wspólnoty, których udziały w częściach wspólnych nieruchomości wyniosły 74,88%, przeciwko uchwale głosował tylko jeden członek Wspólnoty -powodowa spółka, której udziały w częściach wspólnych nieruchomości wyniosły 19,06%. Następnie każdy członek Wspólnoty został zawiadomiony na piśmie o podjęciu przedmiotowej uchwały, w tym powodowa spółka oraz M. K., która przebywała podczas zbierania głosów przez Zarząd (tj. w dniach 20.01.2014r. - 27.01.2014r.) poza granicami kraju, zaś jej adres pobytu nie był Zarządowi Wspólnoty znany.

Pozwana zarzuciła, iż strona powodowa nie wykazała na czym miałyby polegać niezgodność zaskarżonej uchwały z przepisami prawa. Wywodziła, iż zaskarżona uchwała nie była podejmowana w sprawie przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Uchwała dotyczy faktycznie dezaprobaty dla prowadzenia inwestycji na nieruchomości sąsiadującej z nieruchomością budynkową stanowiącą własność członków Wspólnoty. Strona pozwana wywodziła, iż w myśl przepisu art. 28 ustawy prawo budowlane pozwana Wspólnota jest stroną postępowania w przedmiocie pozwolenia na budowę udzielonego powodowej Spółce i może aktywnie w tym postępowaniu uczestniczyć. Mając jednak na względzie fakt, iż powodowa Spółka jest również członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...), Zarząd Wspólnoty zdecydował,

aby w sprawie decyzji Starosty (...) zatwierdzającej projekt budowlany powoda mogli wypowiedzieć się wszyscy członkowie Wspólnoty.

Strona pozwana argumentowała dalej, iż członkowie Wspólnoty przed podjęciem zaskarżonej uchwały kilkakrotnie spotykali się z przedstawicielami powodowej Spółki i prowadzili rozmowy na temat planowanej inwestycji, zapoznawali się z dokumentacją techniczną. Członkowie Wspólnoty od momentu, gdy poznali szczegóły projektu budowy byli przeciwni zabudowie wewnętrznej części (atrium) zespołu budynków położonych przy ul. (...) w S.. Zgłaszali sprzeciwy do Zarządu Wspólnoty oraz bezpośrednio do Wydziału Budownictwa i (...) w Starostwie Powiatowym w S.. Podała, iż zaskarżona uchwała została podjęta z inicjatywy członków Wspólnoty domagających się od Zarządu przeciwdziałania rozbudowie istniejącego budynku banku. W konsekwencji Zarząd w imieniu Wspólnoty złożył odwołanie do Wojewody (...) od decyzji Starosty (...) numer 74/14 z dnia 28 lutego 2014r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej powodowej Spółce pozwolenia na budowę. Odwołanie takie kilku członków Wspólnoty.

Pozwana Wspólnota uzasadniała, iż zaskarżona uchwała nie narusza interesów powoda jako członka Wspólnoty, a może być jedynie niekorzystna dla powodowej Spółki (...) jako właściciela nieruchomości sąsiadującej z nieruchomością pozwanej Wspólnoty. Wywodziła, iż wykładnia celowościowa przepisów ustawy o własności lokali wskazuje, że odnoszą się one wyłącznie do praw i obowiązków członków wspólnoty. Nie uzasadnione jest zatem analizowanie interesu powoda inaczej niż w kontekście jego członkostwa we Wspólnocie Mieszkaniowej.

Nadto pozwana podniosła, iż pozew został złożony z przekroczeniem 6 tygodniowego terminu przewidzianego w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali. (k.70-77).

Strona pozwana, reprezentowana przez członków zarządu J. M. i S. T. na rozprawie w dniu 11 lipca 2014 r. podtrzymała dotychczasowe stanowisko procesowe. Argumentowała dodatkowo, iż przedmiotowa uchwała dotyczy wyłącznie inwestycji obejmującej zabudowę atrium poprzez wybudowanie w bliskiej odległości od budynku mieszkalnego Wspólnoty ściany łączącej dwa budynki, co skutkowało by ograniczeniem dopływu światła do lokali mieszkalnych. Natomiast co do pozostałej rozbudowy i wymiany instalacji Wspólnota nie podjęła żadnej decyzji, gdyż nie ma jeszcze w tym zakresie niezbędnej dokumentacji budowlanej. Pozwana dodała, iż budynek Wspólnoty pobiera ciepło z ciepłowni miasta, a nie z kotłowni powodowej Spółki.

Zarzuciła, iż inwestycja w żaden sposób nie wpłynie na podwyższenie wartości nieruchomości Wspólnoty wręcz obniży jej wartość z uwagi na ograniczenie przestrzeni, małą odległość od ściany budynku Wspólnoty, brak możliwości dojazdu do bloku. Utrzymywała, iż uchwała jest podjęta w interesie Wspólnoty, w tym z uwzględnieniem interesu lokali stanowiących własność powoda, które są położone na parterze i przy zabudowie atrium pozbawione byłyby światła słonecznego (k. 123V).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Spółka (...). o.o. z siedzibą w S. prowadzi działalność gospodarczą min. w zakresie sprzedaży towarów i usług. Powodowa spółka jest właścicielem działek przy ulicy (...) w S. oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...), dla których prowadzona jest księga wieczysta nr (...) i działki (...) dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) sąsiadującej z nieruchomością pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Obecnie budynek jest wykorzystywany jedynie w części, znajduje się w nim siedziba banku.

Budynek ten jest jedną konstrukcją budowlaną, stanowi jedną całość gospodarczą częściowo przeznaczoną na cele mieszkalne, a częściowo na cele usługowe. W nieruchomości jest łącznie 16 wyodrębnionych lokali mieszkalnych. Powód jako właściciel dwóch lokali mieszkalnych o nr (...) i jednego lokalu użytkowego- kotłowni, wraz z pozostałymi współwłaścicielami tworzy Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w S.. Budynek Wspólnoty jest posadowiony na nieruchomości gruntowej oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Starachowicach

prowadzi księgę wieczystą pod numerem (...). Powód wpisany jest jako użytkownik wieczysty w udziale wynoszącym (...) części.

Zarząd nieruchomością wspólną Wspólnoty Mieszkaniowej został powierzony wybranym osobom fizycznym w trybie art. 20 Ustawy o własności lokali.

Dowód: okoliczności bezsporne znajdujące potwierdzenie w wydruku księgi wieczystej k. 15—36, informacji z KRS k. 37-42

Powód wystąpił w dniu 10 sierpnia 2011 roku do Starosty (...) z wnioskiem o pozwolenie na przebudowę i rozbudowę budynku banku przy ulicy (...) w S. z przeznaczeniem na budynek handlowo-usługowy położony na terenie działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...), wraz z wewnętrznymi instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, centralnego ogrzewania, wentylacji, energii elektrycznej oraz budowę parkingu i dróg dojazdowych.

Dowód: wniosek o pozwolenie na budowę k. 44-46, dokumentacja projektowa i fotograficzna k. 111-122

Starosta (...) wszczął postępowanie w sprawie wydania pozwolenia na realizację planowanej inwestycji zawiadamiając o tym pozwaną Wspólnotę, która negowała zasadność uwzględnienia wniosku powoda i domagała się negatywnego jego rozpatrzenia przez Starostę. Argumentowała w pierwszej kolejności podnosząc niezgodność z prawem decyzji o warunkach zabudowy wydanej w dniu 15 czerwca 2011 roku przez Prezydenta Miasta S. oraz decyzji ją zmieniającej z dnia 26 marca 2012 roku wobec braku uzyskania zgody i aprobaty Wspólnoty jako właściciela gruntu oraz braku podjęcia przez Wspólnotę stosowanej uchwały zatwierdzającej plany budowlane powoda. Pozwana podniosła ponadto, że przy wydawaniu decyzji pominięto fakt, że kompleks budynków banku, który ma być przebudowywany ma charakter biurowo-mieszkalny połączony z terenami zielonym i wolną przestrzenią, realizując cele rekreacyjne dla mieszkańców Wspólnoty i ich rodzin. Zwiększony ruch samochodowy związany z powstaniem budynków handlowo-usługowych spowoduje utratę podstawowych funkcji mieszkalnych budynku Wspólnoty. Argumentowała nadto, iż planowana zmiana spowoduje znaczny wzrost zagrożenia pożarowego poprzez zwarcie i zagęszczenie całej zabudowy bez możliwości użycia ciężkiego sprzętu gaśniczego i przeprowadzenia skutecznej ewakuacji budynku. Ponadto zabudowanie wewnętrznej części kompleksu spowoduje znaczne ograniczenie wolnej przestrzeni i widoczności, dostępu światła dziennego oraz słońca do pomieszczeń mieszkalnych oraz piwnic.

Dowód: pismo z dnia 19 grudnia 2013 roku k. 49-50

W dniu 20 stycznia 2014 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) w S. podjęła w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd Wspólnoty uchwałę o numerze (...), w której nie wyraziła zgody na rozbudowę istniejącego budynku banku położonego na sąsiedniej działce, polegającej na zabudowie wewnętrznej części (atrium) zespołu budynków przy ulicy (...) w S., będących własnością powoda - Spółki (...) Sp. z o.o. oraz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w S.. Pismem z dnia 4 lutego 2014 roku Wspólnota Mieszkaniowa zawiadomiła powoda o wynikach głosowania informując jednocześnie, że treść uchwały oraz karty do głosowania znajdują się w biurze administratora budynku. Pismo powód otrzymał w dniu 5 lutego 2014 r.

Przed podjęciem uchwały każdy właściciel zapoznał się z jej treścią. Uchwała została podjęta większością głosów właścicieli lokali liczoną według udziałów w częściach wspólnych nieruchomości. Za uchwałą głosowało 15 członków Wspólnoty, których udziały w częściach wspólnych nieruchomości wyniosły 74,88%, przeciwko uchwale głosował jeden członek Wspólnoty - powodowa Spółka, której udziały w częściach wspólnych nieruchomości wyniosły 19,06%. Właścicielka lokalu nr (...) M. K. (której udział w nieruchomości wynosi 6,03%), nie głosowała nad uchwałą z powodu nieobecności. O treści podjętej uchwały wszyscy członkowie Wspólnoty zostali powiadomieni na piśmie.

Dowód: uchwała nr 1/2014 k. 98, zawiadomienie o podjęciu uchwały przez Wspólnotę Mieszkaniową k. 59, 82-97 karta do głosowania k. 80-81, pismo Wspólnoty Mieszkaniowej k. 79

Powód konsultował kwestie bezpieczeństwa przeciwpożarowego planowanej inwestycji z Państwową Strażą Pożarną, został zobowiązany do wyposażenia strefy pożarowej pomiędzy budynkiem banku (...) w niezbędne systemy sygnalizacji w terminie do dnia 31 lipca 2014 r.

Starosta (...) decyzją z dnia 28 lutego 2014 roku o numerze 74/14 zatwierdził projekt budowlany powoda i udzielił mu pozwolenia na budowę.

Pozwana Wspólnota złożyła odwołanie od decyzji Starosty (...) do Wojewody (...) domagając się jej uchylenia i odmowy udzielania powodowi pozwolenia na budowę.

Dowód: decyzja Starosty (...) z dnia 28 lutego 2014 r. nr 74/14 k. 51-54, decyzja Komendanta Powiatowej Straży Pożarnej w S. z dnia 10 czerwca 2013 r. k. 56-58, odwołanie Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 19 marca 2014 r. k. 99-191

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty w postaci: wydruku księgi wieczystej k. 15–36, informacji z KRS k. 37-42, uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) k. 98, zawiadomień o podjęciu uchwały przez Wspólnotę Mieszkaniową k. 59, 82-97 karty do głosowania k. 80-81, pism Wspólnoty Mieszkaniowej k. 79, k. 49-50, wniosku o pozwolenie na budowę k. 44-46, dokumentacji projektowej i fotograficznej k. 111-122, decyzji Starosty (...) z dnia 28 lutego 2014 r. nr 74/14 k. 51-54, decyzji Komendanta Powiatowej Straży Pożarnej w S. z dnia 10 czerwca 2013 r. k. 56-58, odwołania Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 19 marca 2014 r. k. 99-191. Dowody te nie budziły wątpliwości Sądu co do ich autentyczności.

Podkreślić należy, iż to na powodzie w myśl przepisów art. 6 kc i art. 232 kpc spoczywał ciężar wykazania okoliczności, na jakie się powoływał domagając się uchylenia przedmiotowej uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej. W ocenie Sądu, w świetle przeprowadzonych dowodów okoliczności sporne zostały wyjaśnione, stąd zgodnie z art. 217 § 2 kpc Sąd na rozprawie w dniu 11 lipca 2014 r. oddalił wnioski dowodowe strony pozwanej w tym dotyczące dołączenia dalszych dokumentów dotyczących planowanej realizacji procesu inwestycyjnego powoda.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 ze zmianami), 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.

Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy oraz z przepisami k.c. w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały przy czym zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały tj. spowodowało, iż treść uchwały jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r. IV CKN 1351/00, OSNC 2004/3/40).

O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Naruszenie interesu właściciela stanowi kategorię obiektywną, ocenianą w świetle zasad współżycia społecznego.

Strona powodowa podnosiła przede wszystkim sprzeczność uchwały nr 1/2014 podjętej w dniu 20 stycznia 2014 r. przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w S. z interesem gospodarczym powoda, nadto sprzeczność uchwały z interesem samej Wspólnoty. Czyniła także zarzuty formalne wskazując na wadliwości postępowania prowadzącego do

podjęcia uchwały, tj. iż doszło do faktycznego wykluczenia jednego członka Wspólnoty z głosowania, podjęto uchwałę odmiennej treści od tej, jaka była przedmiotem głosowania, a członkowie Wspólnoty nie zostali przed głosowaniem zapoznani z merytoryczną, obiektywną analizą skutków realizacji inwestycji dla Wspólnoty.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniową negowała zarzuty tak formalne, jak i merytoryczne powoda jako bezzasadne. Utrzymywała, iż Wspólnota podejmując uchwałę działała w interesie jej członków, a powód opiera swoje roszczenia na sprzeczności uchwały z jego interesem gospodarczym jako przedsiębiorcy, a nie z interesem jako członka Wspólnoty.

Na wstępie zaznaczyć należy, iż podnoszona przez stronę pozwaną sprzeczność interesów Wspólnoty i powodowej Spółki prowadzącej działalność usługowo-handlową wynika z faktu, iż budynek Wspólnoty i sąsiadujący budynek banku - własność powodowej Spółki, stanowią jedną całość gospodarczą - z jednej strony budynku znajdują się lokale użytkowe, z drugiej strony budynku - lokale mieszkalne.

Oceniając zasadność niniejszego powództwa Sąd doszedł do przekonania, że kwestionowana uchwała nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani interesów powoda jako członka pozwanej Wspólnoty. Powód nie zdołał także wykazać aby uchwała była niezgodna z przepisami prawa.

Zaskarżona uchwała wbrew twierdzeniom powoda nie narusza zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. W świetle stanowiska strony pozwanej członkowie Wspólnoty niejednokrotnie wyrażali sprzeciw wobec realizacji planowanej inwestycji przez powoda podnosząc negatywne dla Wspólnoty skutki płynące z zabudowy atrium. Zgodnie z projektem miałyby dojść do wybudowania w odległości 8 m od budynku mieszkalnego Wspólnoty ściany łączącej dwa budynki, co skutkowałoby ograniczeniem wolnej przestrzeni i dostępu światła słonecznego do lokali mieszkalnych członków Wspólnoty, w tym lokali stanowiących własność powodowej Spółki (położonych na parterze nieruchomości). Pozwana Wspólnota stała na stanowisku, iż zabudowanie wewnętrznej części kompleksu budynków i zmiana ich przeznaczenia spowoduje także wzrost zagrożenia pożarowego poprzez zwarcie i zagęszczenie zabudowy, uniemożliwiając ewentualne użycie ciężkiego sprzętu gaśniczego i sprawne przeprowadzenie ewakuacji. Ponadto utrudni dojazd do nieruchomości Wspólnoty, zwłaszcza wobec zwiększenia ruchu samochodowego, szczególnie w okresie odstaw towarów. Swoje wątpliwości członkowie Wspólnoty zgłaszali już na etapie ubiegania się przez powoda o uzyskanie pozwolenia na realizację inwestycji, a następnie w ramach przysługujących Wspólnotcie uprawnień, wnosząc odwołanie od decyzji Starosty (...) w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielania pozwolenia na budowę (vide pisma k. 49-50, k. 99-101). Treść podjętej uchwały nr 1/2014 koreluje z nakreślonym powyżej stanowiskiem Wspólnoty Mieszkaniowej.

Jakkolwiek powodowa Spółka w toku niniejszego procesu deklarowała możliwość uzgodnienia z członkami Wspólnoty sposobu zabudowania atrium, to jednak realizacja planów inwestycyjnych zgodnie z dokumentacją techniczną, w oparciu o którą powodowa Spółka ubiegała się o uzyskanie pozwolenia na budowę, nie potwierdza możliwości prowadzenia negocjacji w tym zakresie. Inwestycja ta w przyjętej formie rodzi sprzeciw Wspólnoty wyrażony min. w formie podjętej przez Wspólnotę w dniu 20 stycznia 2014 r. uchwały nr 1/2014. Należy przy tym mieć na względzie, iż głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest utrzymanie nieruchomości w należyтым stanie i pod tym kątem należy analizować zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Niewątpliwie zatem u podstaw podjęcia przedmiotowej uchwały leżał interes ogółu właścicieli lokali - członków Wspólnoty, dla których realizacja planów inwestycyjnych powoda niesłoby za sobą nakreślone powyżej niedogodności. Okoliczności tej nie zmieniają plany powoda w zakresie modernizacji instalacji użytkowanych wspólnie ze Wspólnotą, tj. instalacji przeciwburzowej i przeciwpożarowej. Nie można bowiem tracić z pola widzenia, że inwestycja powoda może także powodować uciążliwość w korzystaniu z pozostałych części budynku przez pozostałych właścicieli lokali mieszkalnych. Niedogodności te, które będą odczuwane przez członków Wspólnoty na co dzień zdają się być w ocenie Sądu bardziej dolegliwe, niż ewentualne korzyści jakie mogłyby płynąć z podnoszonego przez powoda wzrostu wartości lokali użytkowych na nieruchomości.

Podkreślić należy, iż powód w niniejszej sprawie występuje nie jako przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą i właściciel sąsiadujących z nieruchomością Wspólnoty nieruchomości, ale jako członek Wspólnoty, u

podstaw działania której leży interes ekonomiczny ogółu właścicieli lokali. Zatem zgodność podjętej przez Wspólnotę uchwały właśnie z tym interesem powoda była przedmiotem rozpoznania w sprawie. Nie sposób rozpatrywać interesu właściciela lokalu w oderwaniu od interesu pozostałych członków oraz całej Wspólnoty.

Z analizy akt sprawy wynika, że powód nie rozróżnia swojego interesu gospodarczego od interesu właściciela lokalu opisanego w art. 25 ustawy o własności lokali. Tymczasem oba te pojęcia nie zawsze są ze sobą tożsame. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu powołanego przepisu stanowi bowiem kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy skarżącego właściciela musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy, a poza tym musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą.

W realiach niniejszej sprawy spór sprowadzał się do rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy dobrem Wspólnoty, a dobrem jej indywidualnego członka – powodowej Spółki. Stając się członkiem wspólnoty mieszkaniowej, powód winien liczyć się z tym, że nie zawsze interesy wszystkich będą do końca wspólne i zgodne z oczekiwaniami każdego z mieszkańców, aczkolwiek działanie wspólnoty nie powinno wkraczać w prawa właścicielskie członka wspólnoty zagwarantowane przepisami kodeksu cywilnego i ustawami szczegółowymi.

To na powodowej Spółce spoczywał ciężar wykazania, że zaskarżona uchwała pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej narusza jej interesy w wyżej opisanym rozumieniu. W ocenie Sądu powód nie podolał temu obowiązkowi.

Niewątpliwie podjęcie uchwały było konsekwencją podjętych przez (...) Sp.z o.o. jako właściciela sąsiadującej działki i posadowionego na niej budynku usługowego, działań zmierzających do przebudowy budynku, w tym właśnie poprzez zabudowę atrium. Celem jaki przyświecał inwestorowi było zmodernizowanie budynku i jego przebudowa tak, aby umożliwić jego pełne wykorzystanie, a także wykorzystanie lokalu kotłowni (lokalu użytkowego położonego w części mieszkalnej nieruchomości). Kwestionowanie realizacji tej inwestycji, na którą powód poczynił nakłady finansowe niewątpliwie godzi w jego interes gospodarczy jako przedsiębiorcy. Jednak nie można się zgodzić z tym, iż uchwała nr 1/2004 podjęta w dniu 20 stycznia 2014 r. przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową jest sprzeczna z interesem powoda jako członka Wspólnoty i jako taka winna zostać uchylona. Naruszenie bowiem subiektywnego interesu właściciela lokalu poprzez podjęcie uchwały nie uzasadnia jej uchylenia na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 27 lutego 2014 r., I ACa 867/13, LEX nr 1459064).

Wreszcie całkowicie gołosłowne pozostały stawiane przez powoda zarzuty co do wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia zaskarżonej uchwały.

Przepis art. 23 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stanowi, że 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. 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.(art. 23 ust. 2).

Analiza zgromadzonych dowodów prowadzi do wniosku, iż nie doszło do żadnych uchybień formalnych przy podjęciu kwestionowanej przez powoda uchwały. Uchwała zapadła w trybie przewidzianym przepisami z zachowaniem wszelkich wymogów natury formalnej. Każdy członek Wspólnoty przed głosowaniem otrzymał projekt uchwały, zapoznał się z jej treścią, pokwitował odbiór uchwały, a następnie zagłosował na karcie do głosowania. Uchwała została podjęta większością głosów właścicieli lokali liczoną według udziałów w częściach wspólnych nieruchomości - za podjęciem uchwały głosowało 15 członków Wspólnoty, których udziały w częściach wspólnych nieruchomości wyniosły 74,88%, przeciwko uchwale głosował jeden członek Wspólnoty, którego udziały w częściach wspólnych nieruchomości wyniosły 19,06%. Po zebraniu głosów przez Zarząd każdy członek Wspólnoty został zawiadomiony na piśmie o podjęciu uchwały.

Jeden z członków Wspólnoty, M. K., przebywała podczas zbierania głosów przez Zarząd poza granicami kraju, jej adres pobytu nie był Zarządowi znany. Zawiadomiona o treści podjętej uchwały nie zgłaszała żadnych zastrzeżeń.

Nie znalazły potwierdzenia w materiale dowodowym zarzuty strony powodowej co do wadliwości trybu i sposobu podjęcia uchwały. Okoliczności faktyczne i motywy podjęcia uchwały zostały w sposób szczegółowy omówione przez stronę pozwaną, w tym co do rozmów prowadzonych przez Wspólnotę z przedstawicielami powodowej Spółki na temat planowanej inwestycji, zapoznawania się członków Wspólnoty z dokumentacją techniczną i zgłaszanych przez nich sprzeciwów tak do Zarządu Wspólnoty, jak i do Wydziału Budownictwa i (...) w Starostwie Powiatowym w S., czy do Wojewody (...). Sąd nie miał wątpliwości iż zaskarżona uchwała została podjęta właśnie z inicjatywy członków Wspólnoty i wyraża wolę większości członków Wspólnoty. Jednocześnie sama treść przedmiotowej uchwały jednoznacznie wskazuje, iż Wspólnota nie wyraziła zgody na rozbudowę istniejącego budynku banku polegającej na zabudowie wewnętrznej części (atrium) zespołu budynków, będących własnością powoda - Spółki (...) Sp. z o.o. oraz Wspólnoty, nie zaś – jak to utrzymywał powód – neguje prowadzenie każdej inwestycji przez powoda.

Zupełnie nieuzasadnione były twierdzenia powodowej Spółki co do niezgodności uchwały z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane. W tym zakresie Sąd podzieliła stanowisko i argumentację strony pozwanej, iż przepisy tegoż aktu prawnego nie kreują uprawnień ani obowiązków Wspólnoty w związku z podjętą uchwałą.

Reasumując powód nie zdołał wykazać w toku niniejszego postępowania aby uchwała z dnia 20 stycznia 2014 r. nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. była niezgodna z przepisami, w jakikolwiek sposób naruszała jego interes jako członka Wspólnoty Mieszkaniowej czy też interesy pozwanej Wspólnoty.

Mając na uwadze przytoczoną argumentację na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali, Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.