

Sygn. akt XII C 2719/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 września 2016 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny

w składzie następującym:

SSO Hanna Flisikowska

st.sekr.sąd. A. K. (1)

po rozpoznaniu w dniu 1 września 2016 roku w Poznaniu

sprawy z powództwa H. O.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) ul. (...) w P.

o stwierdzenie nieistnienia ewentualnie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

1. Uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w P. numer (...) z dnia 17 października 2014r. w sprawie wykonania ogrodzenia wokół nieruchomości przy ul. (...) w P. .
2. Oddala żądanie powódki stwierdzenia nieistnienia uchwały opisanej w punkcie 1 wyroku.
3. Kosztami procesu obciąża w całości pozwaną, przy czym szczegółowe wyliczenie kosztów pozostawia referendarzowi sądowemu.

SSO Hanna Flisikowska

Sygn. akt XII C 2719/14

UZASADNIENIE

Powódka H. O. reprezentowana przez fachowego pełnomocnika w pozwie z 26 listopada 2014r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) ul. (...) w P. wniosła na podstawie art. 25 ust.1 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali o uchylenie uchwały numer (...) podjętej przez pozwaną wspólnotę z dnia 17 października 2014r. w sprawie wykonania ogrodzenia wokół nieruchomości przy ul. (...) w P. .

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła zarzuty formalne związane z podjęciem uchwały , tj. że właściciele nie otrzymali zawiadomienia na piśmie o zebraniu członków wspólnoty – co stanowi w ocenie powódki naruszenie art. 32 ww. ustawy, do karty do głosowania nad zaskarżoną uchwałą w drodze indywidualnego zbierania głosów nie załączono projektu uchwały naruszając treść § 23 ust.3 statutu wspólnoty, zarządca nie poinformował powódki o podjęciu zaskarżonej uchwały.

Dodatkowo powódka podniosła zarzuty merytoryczne skierowane wobec zaskarżonej uchwały wskazując, że realizacja tej uchwały wspólnoty mieszkaniowej w sposób rażący narusza jej interesy, gdyż postawienie projektowanego ogrodzenia w sposób oczywisty uniemożliwi prowadzenie przez nią działalności restauracyjnej z uwagi na brak komunikacji dla klientów restauracji, ponieważ nie będzie bezpośredniego dostępu do lokalu . (k. 1-6)

W odpowiedzi na pozew z dnia 19 grudnia 2014r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) ul. (...) w P. reprezentowana przez fachowego pełnomocnika wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm prawem przepisanych.

Pozwana wskazała, że powódka od początku zgłaszała zastrzeżenia co do tego, że przedmiotowy budynek miał zostać w całości ogrodzony. Pozwana zaznaczyła, że jej pracownik wręczył pracownikowi powódki projekt uchwały nr 4/2014 wraz z załącznikiem oraz kartę do głosowania, a dodatkowo wskazane dokumenty zostały przesłane powódce listem poleconym, które odebrała w dniu 7.11.2014r. Zaznaczono, że wówczas pomimo nie podpisania przez powódkę karty do głosowania - głos powódki, wynikający z pisma jej pełnomocnika z dnia 10 listopada 2014 r. skierowanego do pozwanego, został zaliczony jako głos przeciwny podjęciu przedmiotowej uchwały i została poinformowana o wynikach głosowania nad uchwałą m.in. przez D. K. – pracownika pozwanej. Pozwany zaprzeczył, iż wykonanie zaskarżonej uchwały narusza w sposób rażący interes powódki i podkreślił, że postawienie uzupełniającego ogrodzenia nic nie zmienia w przedmiocie dostępu klientów do restauracji powódki. Dostęp ten był możliwy przed wybudowaniem uzupełniającego ogrodzenia i nadal jest możliwy po jego wybudowaniu.

Zdaniem pozwanej ilość klientów u powódki obecnie jest zbliżona do okresu sprzed wybudowania uzupełniającego ogrodzenia. (k. 53-59)

Powódka w piśmie z 28 lutego 2015r. zmodyfikowała żądanie pozwu w ten sposób, że wniosła o stwierdzenie nieistnienia uchwały nr 4/2014 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w P. z dnia 17 października 2014 r. w sprawie wykonania ogrodzenia wokół nieruchomości przy ul. (...) w P. ewentualnie o uchylenie tej uchwały. (k. 158-161)

Tak ukształtowane stanowiska stron nie uległy już zmianie do zakończenia procesu. (k. 472)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka H. O. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w P.. Powódka jest właścicielem lokalu użytkowego nr (...) w P., dla którego Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą pod numerem (...). W lokalu tym powódka prowadzi restaurację pod nazwą (...). Powódka prowadzi swój lokal od 15 maja 2014r. Na rozpoczęcie działalności powódka zaciągnęła kredyty inwestycyjny w Banku Spółdzielczym w D.. Przy wykonywaniu biznesplanu dla Banku nie uwzględniano wpływu posadowienia ogrodzenia przed lokalem powódki, które założono dopiero na podstawie późniejszej uchwały wspólnoty nr (...). Na etapie sporządzania biznesplanu powódki początkowo szacowano, że prognozowana liczba klientów będzie wynosiła ok. 900 osób dziennie, po czym skorygowano to do liczby 600 klientów.

(dowód elektroniczny wydruk KW (...) – k. 9-18, zeznania powódki – k. 201 i k. 439, k. 472, zaświadczenie (...) powódki- k. 23, zeznania świadka P. O. – k. 243)

Zarząd częściami wspólnymi nieruchomości sprawuje spółka (...) sp. z o.o. S.K.A., działając w imieniu ww. wspólnoty mieszkaniowej.

Niesporne.

W dniu 17 października 2014r. Wspólnota mieszkaniowa podjęła uchwałę nr 4/2014 w sprawie wykonania ogrodzenia wokół nieruchomości przy ul. (...) miasteczku 12 (...) w P.. Przed głosowaniem nad uchwałą powódka otrzymała projekt uchwały wraz z załącznikiem nr 1 do uchwały nr 4/2014 i kartę do głosowania. Pracownik wspólnoty D. K. rozmawiał dwukrotnie z powódką o 2-3 projektach nowego ogrodzenia. Powódka zareagowała nerwowo na tę propozycję ogrodzenia posesji. Zarząd pozwanej uzyskiwał informacje od mieszkańców, iż w budynku nocują osoby niepowołane, w tym osoby bezdomne, które spożywały alkohol. Wspólnota ograniczyła wstęp tych osób przez pozamykanie drzwi w pasażach. Zarząd pozwanej postanowił, iż nie będzie zwoływał zebrania wspólnoty, ale głosowanie nad uchwałą zezwalającą na wykonanie ogrodzenia wokół budynku odbędzie się na zasadzie pisemnego zbierania głosów. Pracownicy wspólnoty chodzili od mieszkania do mieszkania, od lokalu użytkowego do lokalu

użytkowego, przedkładali zastanym członkom wspólnoty pisemny projekt uchwały wraz z załącznikami (mapa sytuacyjna , karta do głosowania). Pracownikami tymi byli M. M. (1) oraz D. K.. Żaden z członków wspólnoty oddający głos nad uchwałą nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń co do formy głosownia. W przypadku powódki D. K. jeszcze przed udostępnieniem jej treści uchwały w formie pisemnej - poinformował o treści uchwały oraz o sposobie głosowania nad uchwałą (głosowanie w formie indywidualnego zbierania głosów). Powódka wtedy nie zgłaszała zastrzeżeń do formy głosowania nad uchwałą. Powódka nie oddała jednocześnie głosu nad uchwałą. Po kilku dniach pozwana otrzymała pismo datowane na 10 listopada 2014 r. podpisane przez pełnomocnika powódki radcę prawnego M. C., z którego treści wynikało między innymi to, że powódka sprzeciwia się wykonaniu ogrodzenia wokół nieruchomości w P. przy ul. (...). W takiej sytuacji pozwana - przy głosowaniu pisemnym nad uchwałą zaliczyła głos powódki, jako głos przeciwko. Po głosowaniu D. K. poinformował powódkę o jego wynikach.

(dowód: zeznania świadka D. K. – k. 292-293, pismo powódki z 10.11.2014r. – k. 35-36, karta do głosowania – k. 26)

W konsekwencji podjętej uchwały i na jej podstawie wspólnota mieszkaniowa wyraziła zgodę na wykonanie ogrodzenia wokół ww. nieruchomości zgodnie z rysunkiem stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały oraz wykonanie dwóch bram wejściowych od strony południowej budynku – od strony (...). Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia. Za uchwałą zagłosowali właściciele reprezentujący 61,63 % udziałów w częściach wspólnych, a przeciw uchwale właściciele reprezentujący 1,56 % udziałów w częściach wspólnych. W związku z tym została przyjęta do realizacji. Już w toku procesu zostało wykonane całe zaprojektowane ogrodzenie.

(dowód: zeznania powódki – k. 201 i k. 439, k. 472, uchwała nr 4/2014 – k. 24 i k. 296-297, wykaz uprawnionych do głosowania nad uchwałą nr 4/2014 – k. 298-302, karty do głosowania – k.77-183)

Przedmiotowy budynek przed podjęciem przez wspólnotę zaskarżonej uchwały był częściowo otoczony ogrodzeniem. Dotychczasowe ogrodzenie otaczało budynek (od strony zachodniej – zielone zaznaczenie na mapce sytuacyjnej – k. 25) z zupełnie innej strony aniżeli gdzie powódka prowadzi lokal gastronomiczny. Ogrodzenie to przebiegało od strony budynku telewizji do stacji paliw (...) i stanowiło tylko 15 % całości ogrodzenia budynku.

(dowód: zeznania świadka D. K. – k. 291- 292, mapa sytuacyjna – k. 25)

W projekcie budynku w którym położony jest lokal powódki nie było przewidziane ogrodzenie.

(dowód: uchwała nr 4/2014 – k. 24 , mapa sytuacyjna – k. 25, zeznania świadka J. T. – k. 291)

Na podstawie uchwały nr 4/2014 cały kompleks budynków wspólnoty, w tym budynek, w którym znajduje się lokal powódki zostały ogrodzone, a dostęp do nieruchomości stał się możliwy jedynie m.in. poprzez trzy furtki z elektrorygłem.

(dowód: zeznania powódki – k. 201 i k. 439, k. 472, uchwała Wspólnoty nr 4/2014 z dnia 17.10.2014 r. wraz z załącznikiem (mapą projektowanego ogrodzenia) – k. 24-25 i k. 208)

Lokal gastronomiczny powódki prowadzony jest dla potencjalnych klientów mieszkających w najbliższej okolicy w tym studentów z pobliskich akademików. Nie jest to lokal do biesiadowania. Jest to restauracja szybkiej obsługi. Nie jest to lokal do którego będą przyjeżdżali z odległych części miasta. Stali goście , którzy mogą zapewnić stabilną bazę kliencką , dzięki którym lokal może się utrzymać i rozwijać rekrutuje się z osób, które trafią do lokalu przypadkiem lub z polecenia innych stałych klientów. Wprowadzenie ogrodzenia proces zdobywania klientów (promotorów) istotnie ograniczyło. Z tego powodu rentowność zakładu stała się niska i brak jest perspektyw aby sytuacja mogła się szybko poprawić , ponieważ napływ stałych klientów, od których zależy byt lokalu jest zbyt powolny. Klienci powódki jeżeli tam już dotrą są zadowoleni z oferty lokalu. Innymi słowy skoro pojawiła się blokada w postaci ogrodzenia lokal powódki nie może zdobyć oczekiwanej liczby stałych klientów. Przed zamontowaniem bramy klienci mogli łatwo dojść do lokalu np. z pobliskiej stacji benzynowej.

(dowód: zeznania powódki – k. 201 i k. 439, k. 472, opinia biegłego sądowego P. M. – k. 315-365, zeznania biegłego –k. 375- 376, k. 396- 397. opinia uzupełniająca biegłego – k. 400- 410, zeznania biegłego – k. 437- 438)

Ustawione ogrodzenie ma charakter blokady psychologicznej oraz faktycznej bowiem znacznie wydłuża dotarcie do lokalu i czyni je mniej dogodnym. Ogrodzenie znacznie obniżyło możliwość korzystania z lokalu powódki i istotnie zmniejsza poziom obrotów i zysków.

(dowód: zeznania powódki – k. 201 i k. 439, k. 472, opinia biegłego sądowego P. M. – k. 315-365, zeznania biegłego –k. 375- 376, k. 396- 397. opinia uzupełniająca biegłego – k. 400- 410, zeznania biegłego – k. 437- 438)

Dla większości klientów postawione przez Wspólnotę ogrodzenie jest to powód do nie zdecydowania się na wizytę w lokalu. Szacowany wpływ ogrodzenia na zmniejszenie liczby klientów należy określić na poziomie od 50 do 80% w zależności od pory roku, a średnio 70% . Gdyby nie ogrodzenie powódka mogłaby liczyć na 50 do 80%, a średniorocznie o 70% więcej klientów. Zdecydowana większość potencjalnych klientów lokalu powódki nie dostrzega lokalu powódki jako możliwego miejsca w którym mogłaby skorzystać z usług gastronomicznych z uwagi na problem z dostrzegalnością tego zakładu. Wynika to z faktu, że klienci nie wyodrębniają restauracji w przestrzeni wokół dworca . Ogrodzenie w postaci płotu, szlabanu , furtki , interkomu blokują u potencjalnych klientów procesy spostrzegalności lokalu.

(dowód: zeznania powódki – k. 201 i k. 439, k. 472, opinia biegłego sądowego P. M. – k. 315-365, zeznania biegłego –k. 375- 376, k. 396- 397. opinia uzupełniająca biegłego – k. 400- 410, zeznania biegłego – k. 437- 438)

Negatywny wpływ ogrodzenia budynku wspólnoty odczuły także inne osoby prowadzące tam działalność gospodarczą poprzez zmniejszenie liczby klientów mimo , iż obok budynku znajduje się akademik, dworzec MPK generujący duży przepływ osób. Klienci tych osób narzekają, że muszą obejść cały budynek dookoła. Ogrodzenie budynku wydłużyło im drogę do lokali usługowych o ok. 10 -15 minut. Przedtem stali klienci , zwłaszcza studenci z nieopodal położonego akademika mieli łatwiejszy dostęp do punktów usług, sklepów w budynku wspólnoty albowiem przechodzili bezpośrednio przez pasaż z budynku akademika. Zmniejszenie liczby klientów wymusiło na właścicielach niektórych lokali, którzy je wynajmują obniżenie czynszów.

(dowód: zeznania świadka A. K. (2) – k. 291, zeznania świadka W. M. – k. 293)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przywołanych dowodów.

Oceniając opinię główną (jak i uzupełniającą) podtrzymaną w czasie przesłuchania na rozprawie, sporządzoną przez biegłego sądowego P. M. Sąd miał na uwadze wytyczne Sądu Najwyższego, w tym orzeczenie z dnia 15 czerwca 1970 r. I CR 224/70 (Biul. SN 1970, nr 11, poz. 203), zgodnie z którym kontrola opinii biegłego powinna polegać na sprawdzeniu prawidłowości – z punktu widzenia wymagań logiki i zasad doświadczenia życiowego – rozumowania przeprowadzanego w jej uzasadnieniu, które doprowadziło do wydania takiej, a nie innej opinii. Sąd ocenia też opinię pod względem fachowości oraz rzetelności.

Kierując się powyższymi wskazówkami Sąd uznał opinię biegłego za w pełni wartościowy materiał dowodowy o istotnym znaczeniu dla dokonania ustaleń w niniejszej sprawie. W ocenie Sądu biegły wyjaśnił wszystkie wątpliwości zgłoszone przez pełnomocników stron. Opinia sporządzona przez biegłego P. M. nie budziła wątpliwości Sądu co do metodologii jej opracowania.

Sąd uznał, że może ona stanowić wiarygodny materiał dowodowy, na podstawie którego Sąd poczynił ustalenia faktyczne w zakresie faktów istotnych dla rozstrzygnięcia.

Biegły przesłuchany na rozprawach ustosunkował się do zarzutów składanych przez pełnomocników stron i w ocenie Sądu wyjaśnił przekonująco i w sposób fachowy wątpliwości stron i tym samym obronił wnioski opinii.

Sąd nie skorzystał w toku sprawy z opinii – dotyczącej „wpływu ogrodzenia wokół budynku (...) znajdującego się przy ul. (...) w P. na poziom atrakcyjności korzystania z usług restauracji (...) oraz na poziom obrotów i zysku właściciela restauracji” (k. 217 akt sprawy i następne) sporządzonej przez profesora zw. dr hab. J. B. złożoną przez pełnomocnika powódki w piśmie z 6 lipca 2015r. Choć konkluzje tejże opinii były bardzo zbliżone z wnioskami opinii sądowej wykonanej przez biegłego P. L.- M. to niemożność skorzystania z niej wynikała z faktu, że wskazany dokument ma jedynie charakter opinii prywatnej, a zatem mogła ona być jedynie posiłkowo wskazywać na okoliczności faktyczne w sprawie z których powódka wywodziła skutki prawne.

Sąd uznał zeznania powódki H. O. jak i przesłuchanych świadków J. T., A. K. (2), W. M., P. O. za wiarygodne albowiem były spójne, logiczne a nadto korespondowały z uznanym przez Sąd za wiarygodny pozostałym materiałem dowodowym sprawy.

W przeważającej części wiarygodnymi okazały się także zeznania świadka D. K.. Sąd nie dał wiary zeznaniom tego świadka tylko w zakresie w jakim świadek twierdził, że pomimo ogrodzenia istnieje swobodny dostęp do restauracji powódki. Stało to w sprzeczności z wnioskami płynącymi wprost z opinii biegłego P. M., który kategorycznie podkreślił negatywny wpływ ogrodzenia na dostrzegalność restauracji powódki obniżającej ilość klientów o ok. 70%.

Sąd przyjął, że wszystkie dokumenty złożone i zgromadzone w sprawie są prawdziwe i autentyczne, mając na względzie treść przepisów art. 244 i 245 k.p.c. Nie ma bowiem żadnych podstaw, aby je kwestionować z urzędu, a żadna ze stron nie podnosiła zarzutu ich nieprawdziwości.

Sąd nie widział potrzeby przeprowadzenia dowodów z urzędu.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione.

Powódka H. O. w ostatecznie sprecyzowanym stanowisku wniosła o stwierdzenie nieistnienia uchwały nr 4/2014 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w P. z dnia 17 października 2014 r. w sprawie wykonania ogrodzenia wokół nieruchomości przy ul. (...) w P. ewentualnie o uchylenie wskazanej uchwały. (k. 158-161)

W pierwszej kolejności należało rozważyć zasadność roszczenia o ustalenie nieistnienia spornej uchwały, ponieważ jest to żądanie dalej idące niż roszczenie ewentualne o uchylenie uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (zwanej dalej u.w.l.)

Tytułem wprowadzenia należy zaznaczyć, że podmioty prawne typu korporacyjnego składają oświadczenia woli w formie uchwał odpowiednich organów. Tak jest między innymi ze wspólnotami mieszkaniowymi, którym ustawodawca przyznał zdolność prawną, mimo nie wyposażenia ich w osobowość prawną (art. 33 § 1 kc). Podstawowe znaczenie we wspólnocie mieszkaniowej mają uchwały właścicieli lokali podejmowane bądź na zebraniu bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów albo w drodze kombinacji tych metod.

Przepisy regulujące działalność podmiotów prawa typu korporacyjnego zawierają szczególne unormowania dotyczące wadliwości oświadczeń woli wyrażonych w formie uchwały (np. art. 42 prawa spółdzielczego, art. 249, art. 251, art. 252, art. 422, art. 424 i art. 425 k.s.h. W odniesieniu do uchwał właścicieli lokali kwestia ta uregulowana jest w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym właściciel lokali może zaskarżyć uchwałę 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 jej interesy. Powództwo, o którym mowa może być wytoczone przeciwko wspólnotie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Tym samym rozpatrując zasadność pierwszego ze zgłoszonych przez powódkę roszczeń (powództwo o ustalenie) należało zbadać interes prawny powódki.

Oceniając przesłanki art. 189 k.p.c. należało uznać, że powódka posiada interes prawny, o jakim mowa w tym przepisie, w ustaleniu nieistnienia przedmiotowej uchwały, a wynikał on z utrzymywania się niepewności prawa obowiązującego w pozwanej wspólnocie, które ma charakter obiektywny i o czym Sąd wskaże w dalszej części uzasadnienia ewidentnie narusza interesy powódki poprzez utrudnianie jej działalności restauracyjnej . Posiadanie interesu prawnego nie implikowało jednak merytorycznej zasadności powództwa o ustalenie.

W doktrynie i orzecznictwie ukształtowało się pojęcie uchwały nieistniejącej, które dotyczy szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwały tak, że ogóle nie można mówić, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Przykładem takiej uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego quorum lub bez wymaganej większości głosów - przykładowo pośrednio orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 9 października 1972 roku II Cr 171/72, OSNC 1973, nr 7-8 poz. 135, z dnia 14 kwietnia 1992 roku, I CRN 38/92, OSNC 1993, nr 3, poz.45, z dnia 4 lutego 1999 roku, II CKN 804/98, OSNC 1999, nr 10, poz.171 czy z dnia 24 czerwca 1994 roku III CZP 81/94 OSNC 1994 nr 12 poz. 241. Bezpośrednio Sąd Najwyższy posłużył się tym określeniem i jednoznacznie dopuścił możliwość istnienia tak sformułowanego żądania po stronie właścicieli lokalu w wyroku z dnia 23 lutego 2006 roku, I CK 336/05, gdzie wskazano przykład uchwały nieistniejącej oraz postanowieniu z dnia 16 stycznia 2009 roku, III CZ 43/08 gdzie wymieniono sprawy o uchylenie, unieważnienie i ustalenie nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

W tej sprawie nie było jakichkolwiek podstaw do przyjęcia nieistnienia zaskarżonej uchwały wspólnoty mieszkaniowej nr (...).

Jak wynikało z ustalonego przez Sąd stanu faktycznego sprawy zarząd pozwanej postanowił, iż nie będzie zwoływał zebrania wspólnoty, ale głosowanie nad uchwałą zezwalającą na wykonanie ogrodzenia wokół budynku odbędzie się na zasadzie indywidualnego zbierania głosów. Pracownicy pozwanej chodzili od mieszkania do mieszkania, od lokalu użytkowego do lokalu użytkowego, przedkładali zastanym członkom wspólnoty pisemny projekt uchwał wraz z załącznikami i odbierali na piśmie ich głosy. Pracownikami tymi byli M. M. (1) oraz D. K., który dokładnie opisał powyższe w swoich obszernych zeznaniach złożonych na rozprawie. Co istotne, żaden z członków wspólnoty oddający głos nad uchwałą nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń co do formy głosownia. W przypadku powódki D. K. jeszcze przed udostępnieniem treści uchwały w formie pisemnej - poinformował ją o treści uchwały oraz o sposobie głosowania nad uchwałą (głosowanie w formie indywidualnego zbierania głosów). Powódka wtedy nie zgłaszała zastrzeżeń do formy głosowania nad uchwałą.

Dodatkowo na początku listopada 2014 r. M. M. (1) udała się do lokalu użytkowego powódki, wręczyła jej pracownikowi przygotowany na piśmie projekt uchwały wraz z załącznikiem - karta do głosowania. Powódka nie oddała wtedy głosu nad uchwałą. Po kilku dniach pozwany otrzymał pismo datowane na 10 listopada 2014 r. podpisane przez pełnomocnika powódki radcę prawnego M. C. (k. 35-36), z którego treści wynikało między innymi to, że powódka sprzeciwia się wykonaniu ogrodzenia wokół nieruchomości w P. przy ul. (...). W takiej sytuacji pozwana - przy głosowaniu pisemnym nad uchwałą zaliczyła głos powódki, jako „ głos przeciw”.

Dodatkowo pozwana dołączyła do odpowiedzi na pozew, karty do głosowania (k. 77-183) uzupełniając załącznikami do pisma z 24.09.2015r. zawierającymi wykaz wszystkich osób uprawnionych do głosowania nad uchwałą nr 4/2014 wraz ze szczegółowym podaniem numeru lokalu oraz liczby udziałów przypadającej na dany lokal (k. 298-302) podpisane przez pracowników zbierających podpisy z ramienia pozwanej tj. przez M. M. (1), D. K. o czym stanowił § 26 ust. 3 i 4 statutu wspólnoty (k. 26).

Wbrew stanowisku powódki nie zachodziła zatem sytuacja braku informacji o liczbie udziałów w prawie własności nieruchomości wspólnej osób głosujących uniemożliwiająca ustalenie, czy uchwała została skutecznie podjęta i w jakiej dacie. Pozwana przedłożyła również kartę, zawierającą informację o wyniku głosowania (§ 31 ust. 7 statutu), tzn.

ilości osób biorących udział w głosowaniu oraz sposobie głosowania. Nadto pozwana przedłożyła zaskarżoną uchwałę, która została podpisana przez osoby zbierające głosy (§ 26 ust. 8 statutu) (vide k. 296)

Jak wynika z ww. dokumentu za uchwałą zagłosowała zdecydowana większość właścicieli reprezentująca 61,63 % udziałów w częściach wspólnych, a przeciw uchwale głosowali właściciele reprezentujący 1,56% udziałów w częściach wspólnych. Uzupełniająco na rozprawie 19 listopada 2015r. pełnomocnik pozwanej wyjaśnił na pytanie pełnomocnika powódki, że w głosowaniu wzięli również udział właściciele miejsc postojowych w hali garażowej i nie był traktowany jako jeden głos wszystkich właścicieli miejsc postojowych w hali garażowej.

Tym samym złożona do akt sprawy przez pozwaną dokumentacja potwierdza, że uchwała została skutecznie podjęta, a w szczególności nie została podjęta z naruszeniem ustawowego wymogu większości głosów, liczonej według wielkości udziałów (art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali). Nie było zatem żadnych przesłanek aby uznać zaskarżoną uchwałę za nieistniejącą. W konsekwencji powództwo o stwierdzenie nieistnienia uchwały podlegało oddaleniu w pkt.2 wyroku.

Przechodząc dalej, drugie ze zgłoszonych roszczeń (zgłoszone jako ewentualne) znajduje oparcie w treści art. 25 ust. 1 i 1a Ustawy z dnia 24 czerwca 1999 r. o własności lokali stanowiącego, że 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.

W tej sprawie nie było sporu między stronami, że powódka zaskarżyła uchwałę ww. terminie. Jak wynikało z ustalonego przez Sąd stanu faktycznego sprawy powódka powzięła wiadomość o uchwale najdalej na początku listopada 2014r. Nawet licząc w bardziej korzystnym dla powódki wariantcie, że tę wiedzę miała najdalej w dacie pisma z 10.11.2014r. (k. 35) to należało uznać, że uchwałę zaskarżyła w przewidzianym do tego terminie, gdyż pozew został wniesiony 28.11.2014r. (k. 41) A zatem licząc termin do zaskarżenia uchwały, przyjmując za punkt wyjścia wskazane dwie daty początkowe należałoby wyciągnąć ten sam wniosek, o zachowaniu przez powódkę terminu do zaskarżenia uchwały. Pomijając nawet fakt, że głosowanie nad uchwałą odbywało się w trybie indywidualnego zbierania głosów i przyjąć początek biegu terminu do zaskarżenia uchwały od daty wymienionej w samej uchwale tj. od 17.10.2014r. , biorąc pod uwagę datę wniesienia pozwu należało przyjąć tożsamy wniosek o zaskarżeniu uchwały wspólnoty w ustawowym terminie.

W tym zakresie należy zwrócić uwagę, że zgromadzony materiał dowodowy sprawy , a zwłaszcza przeprowadzony dowód z opinii biegłego z dziedziny handlu i marketingu na okoliczność wpływu wybudowanego ogrodzenia na ilość klientów restauracji powódki i ograniczenia wysokości osiąganego dochodu ewidentnie pokazał, że zaskarżona uchwała wspólnoty mieszkaniowej nr (...) narusza interes powódki .

Art. 251Nie można wyciągnąć innego wniosku aniżeli zaprezentowany skoro jak wynikało z opinii biegłego sądowego P. M. ustawienie na podstawie zaskarżonej uchwały ogrodzenia dla klientów lokalu powódki ma charakter blokady psychologicznej oraz faktycznej bowiem wydłuża dotarcie do lokalu i czyni je mniej dogodnym. Bez wątpienia taki stan istotnie obniża możliwość korzystania z lokalu powódki i istotnie zmniejsza poziom obrotów i zysków.

Oczywiście Sąd wziął pod uwagę, że przedmiotowy budynek wspólnoty przed podjęciem przez wspólnotę uchwały nr 4/2014 był już częściowo otoczony ogrodzeniem lecz jednak ogrodzenie otaczało budynek od zupełnie innej strony (zachodniej –) co wynika z mapki sytuacyjnej stanowiącej załącznik zaskarżonej uchwały (k. 25) aniżeli w którym powódka prowadzi lokal gastronomiczny. Co więcej – jak wiarygodnie zeznał świadek D. K. - ogrodzenie to przebiegało od strony budynku telewizji do stacji paliw (...) i stanowiło 15 % całości ogrodzenia budynku, a więc nie okalało całej nieruchomości, co ma miejsce obecnie .

W konsekwencji uchwały cała nieruchomość wspólnoty, w tym budynek, w którym znajduje się lokal powódki, zostały w całości odgradzone, bowiem taki stan faktyczny zaistniał już w chwili orzekania przez Sąd, a dostęp do nieruchomości stał się możliwy jedynie poprzez trzy furtki z elektrowygradzeniem.

A zatem założenie ogrodzenia nieruchomości wspólnoty dla większości potencjalnych klientów stanowi powód do nie zdecydowania się na wizytę w lokalu powódki.

Podkreślenia wymaga, że szacowany wpływ ogrodzenia na liczbę klientów należałoby określić na poziomie aż 50-80% w zależności od pory roku, a średnio 70%.

W konsekwencji powoduje to zablokowanie wzrostu liczby klientów. Właśnie o 50-80%, a średniorocznie na poziomie 70% więcej klientów mogła by liczyć powódka gdyby nie zamontowanie ogrodzenia przez Wspólnotę wynikającego z zaskarżonej uchwały nr 4/2014r. z 17.10.2014r.

Powyższe stanowisko jest jak najbardziej uzasadnione gdy uwzględnia się, że po założeniu ogrodzenia z podobnymi problemami z pozyskiwaniem klientów jak ma powódka borykają się inne osoby prowadzące działalność gospodarczą w kompleksie budynków wspólnoty. Jak wynikało z uznanych przez Sąd za wiarygodne zeznań świadków A. K. (2) (k. 291) i W. M. (k. 293) oni również realnie odczuli zmniejszenie liczby klientów i to mimo atrakcyjnej lokalizacji spowodowanej bliskim sąsiedztwem stacji paliw, akademika, dworca MPK generującego duże potoki osób. Tak jak zeznała wiarygodnie powódka i potwierdzili to swoimi zeznaniami wskazani wcześniej świadkowie, klienci narzekają, że po wprowadzeniu ogrodzenia muszą obejść cały budynek dookoła.

Realnym skutkiem wprowadzenia ogrodzenia budynku jest wydłużenie klientom drogi do lokali usługowych o ok. 10-15 minut w stosunku do stanu sprzed założenia ogrodzenia. Ma to znaczenie zwłaszcza dla stałych klientów na których można budować pomyślną perspektywę rozwoju własnego biznesu, zwłaszcza studentów z nieopodal położonego akademika, którzy mieli poprzednio zdecydowanie łatwiejszy dostęp do punktów usług, sklepów w budynku wspólnoty albowiem przechodzili bezpośrednio przez pasaż z budynku akademika.

Taki stan rzeczy ma też przełożenie na poziom zysków osób prowadzących działalność gospodarczą albowiem zmniejszenie liczby klientów wymusiło na właścicielach niektórych lokali np. obniżenie pobieranych czynszów.

Sąd przyjął na podstawie bardzo dobrze uargumentowanej opinii biegłego P. M., że wprowadzenie blokady (ogrodzenia) ograniczyło proces zdobywania klientów (promotorów). Na pewno w tej mierze trzeba uwzględnić charakterystykę prowadzonej przez powódkę działalności działającej w branży restauracyjnej. Nie może zatem dziwić konieczność pozyskiwania stałej klienteli, która może zapewnić powódce stabilną bazę, dzięki której prowadzony lokal może się utrzymać i rozwijać a są to osoby (klienci), które trafiają do lokalu przypadkiem lub z polecenia innych stałych klientów.

Wykluczyć jednocześnie należało, że wpływ na liczbę klientów może mieć w przypadku powódki nie satysfakcjonująca oferta czy też zła jakość sprzedawanych produktów. Sąd przyjął na podstawie biegłego P. L.- M., że klienci powódki są zadowoleni z oferty lokalu kiedy już do niego trafiają. Warto podkreślić, że biegły P. M. w opinii uzupełniającej z 6 maja 2016r. zbadał na grupie 300 dorosłych osób uznanych za potencjalnych klientów, uzupełniając wnioski opinii głównej, że zdecydowana większość respondentów z uwagi na to ogrodzenie nie zauważa lokalu powódki jako potencjalnego miejsca w którym mogłaby skorzystać z usług gastronomicznych z uwagi na problem z dostrzegalnością tego zakładu, gdyż klienci nie wyodrębniają restauracji z przestrzeni wokół dworca. Potwierdzało to już wcześniejsze wywody Sądu w których podkreślono, że ogrodzenie w postaci płotu, szlabanu, furtki, interkomu blokuje u potencjalnych klientów procesy spostrzegalności zakładu.

Te fakty ewidentnie potwierdzają, że ogrodzenie zamontowane na podstawie uchwały wspólnoty spowodowało, że lokal powódki ma ograniczone możliwości funkcjonowania i zdobycia większej liczby stałych klientów. Jest to tym istotniejsze gdy uwzględnia się, że lokal gastronomiczny powódki prowadzony jest dla potencjalnych klientów mieszkających w najbliższej okolicy. W konsekwencji nie jest to lokal do którego będą przyjeżdżały osoby z odległych

części miasta. Zahamowanie procesu zwiększania liczby klientów przekłada się też na brak wzrostu rentowności lokalu.

W konsekwencji tych rozważań Sąd uznał, że uchwała wspólnoty mieszkaniowej nr (...) z 17.10.2014r. jako naruszająca interesy powódki H. O. musi zostać uchylona. Powódka w drodze kompromisu prosiła o ewentualną modyfikację uchwały i ogrodzenia aby zlikwidować je tylko na odcinku 20 metrów na wprost jej lokalu ale na to nie wyraziła zgody pozwana.

W ocenie Sądu nie stanowi przeszkody do uchylenia uchwały fakt, że przedmiotowe ogrodzenie zostało już wykonane. Nie może funkcjonować w obrocie prawnym uchwała, która godzi w szeroko opisane interesy właściciela. Ewidentnie zaskarżona uchwała nie godzi interesu ogółu (ochrona obiektu przed osobami nie będącymi uprawnionymi do korzystania z nieruchomości) z interesami poszczególnych właścicieli lokali jak powódka. W konsekwencji uchwała podjęta większością uprawnionych właścicieli nie może naruszać interesu jakiegokolwiek właściciela i powinna te interesy respektować, uwzględniać w swojej treści.

Sąd zauważa, że nie stało nic na przeszkodzie aby Zarząd pozwanej wspólnoty znając negatywne stanowisko powódki co do projektu ogrodzenia nieruchomości aby zbadał za pomocą fachowców wpływ postawienia ogrodzenia na ewentualne ograniczenia funkcjonujących tam zakładów usługowych w tym lokalu powódki. Mając taką wiedzę można wówczas w ramach konsultacji z właścicielami poszczególnych lokali użytkowych wspólnie wypracować jak pogodzić potrzebę ochrony obiektu z interesami właścicieli lokali usługowych, których dwuosobowa reprezentacja zeznawała w tej sprawie.

W konsekwencji biorąc pod uwagę wszystkie powyższe rozważania Sąd orzekł jak w pkt.1 wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art.98§1-3 k.p.c. (zasada odpowiedzialności za wynik procesu). Na tej podstawie Sąd uznał pozwaną za przegrywającą proces w całości. Natomiast zgodnie z art. 108§1 k.p.c. szczegółowe wyliczenie tychże kosztów Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu. (pkt. 3 wyroku)

Z powyższych względów orzeczono jak w wyroku.

/-/ Hanna Flisikowska