

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 marca 2017r

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Hanna Ratajczak

Ławnicy: -----

Protokolant: Katarzyna Słup-Ostrawska

po rozpoznaniu w dniu 23 lutego 2017 roku w Poznaniu

sprawy z powództwa **W. M.**

przeciwko **Wspólnota Mieszkaniowa (...) położonej w P. przy ul.(...)**

o uchylenie uchwały

I. Uchyła Uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w P. przy ul (...) o nr (...) w zakresie § 1 pkt 2,3,4

II. W pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. Zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 560zł tytułem zwrotu kosztów postępowania w tym 360zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego

SSO Hanna Ratajczak

UZASADNIENIE

Pozwem datowanym na 25 lutego 2016 r. powód W. M., reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, skierował powództwo przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w P. i wniósł o uchylenie w całości uchwały nr (...) r. podjętej przez pozwaną w drodze indywidualnego zbierania głosów, jako naruszającą zasady prawidłowego zarządzenia nieruchomością wspólną, a także zażądał zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew datowanej na 18 kwietnia 2016 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w P., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika uznała powództwo w części, tj. co do uchylenia uchwały nr 13/2015 w zakresie paragrafu 1 pkt. 2, 3 oraz 4, a także wniosła o zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd ustalił, co następuje:

Powód W. M. jako właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...) jest członkiem pozwanej wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P..

Dowód: okoliczności bezsporne.

W dniu 11 stycznia 2016 r. wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w P. podjęła w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na ingerencję w część nieruchomości wspólnej polegającej na wykonywaniu prac remontowo-budowlanych i zmianę sposobu ogrzewania w lokalu własnościowym nr (...) przy ul.

(...) w P.. Za podjęciem uchwały zagłosowali właściciele posiadający 87,007% udziałów w nieruchomości. Natomiast przeciw podjęciu uchwały głosowało współwłaściciele posiadających 7,883% udziałów w nieruchomości. Zrezygnowali z głosowania współwłaściciele posiadający 5,110% udziałów w nieruchomości.

Na podstawie uchwały miały być wykonane następujące prace: a) zmiana sposobu ogrzewania na gazowe w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym przy ul. (...) z montażem pieca dwufunkcyjnego z wkładem kominowym; b) odtworzenie drzwi prowadzących do lokalu od strony podwórza; c) przebudowę wejścia na klatkę schodową w budynku; d) likwidacja drewnianych schodów i podłogi spocznika i zastąpienie ich płytkami.

Dowód: kopia pisma Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) S.A. Biuro (...) z dnia 16 grudnia 2015 r. (k.7), kopia projektu uchwały nr(...) (k.8), pismo K. K. z dnia 15 grudnia 2015 r. (k.9), zeznania E. P. na rozprawie z dnia 8 grudnia 2016 r. (e-protokół k.85), zeznania powoda W. M. na rozprawie z dnia 23 lutego 2017 r. (e-protokół k.95), zeznania K. K. na rozprawie z dnia 23 lutego 2017 r. (k.95).

Przed podjęciem uchwały pozwana nie wystąpiła do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w P. o pozwolenie na dokonanie wskazanych w niej pracy, a także nie przeprowadziła rozmów z właścicielami lokali na temat czynności jakie miał być wykonane. Rozmowy na temat uchwały zostały przeprowadzone już po jej uchwaleniu. Zapytaniem o pozwolenie na wykonanie prac objętych uchwałą pozwany zwrócił się do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków po podjęciu uchwały, pismem z dnia 1.02. (...) na co otrzymał odpowiedź w piśmie z dnia 24.02. (...)

Dowód: zeznania Ł. Z. na rozprawie z dnia 4 października 2016 r. (e-protokół k.80), zeznania E. P. na rozprawie z dnia 8 grudnia 2016 r. (e-protokół k.85), pismo z dnia 24.02.2016r k.60)

W wyniku interwencji części właścicieli lokali mieszkalnych w dniu 18 marca 2016 r. Miejski Konserwator Zabytków przeprowadził oględziny części wspólnych nieruchomości położonej przy ul. (...), w wyniku których wskazał, że na przestrzeni ostatnich lat użytkownik lokalu biurowego w parterze budynku przeprowadził prace modernizacyjne, które ingerują w historyczny charakter budynku. W przypadku kamienicy przy ul. (...) w P., dopuszczono się wymiany stolarki drzwiowej na nowe, współczesne drzwi, nie pasujące do stylistyki sieni, ale także przemurowano jej fragment, w obrębie schodów prowadzących do lokalu, pokrywający je współczesnymi płytkami. Wykonując powyższe prace usunięto oryginalne drewniane schody oraz dwuskrzydłową stolarkę drzwiową, jak również naruszono pierwotną posadzkę w postaci płytek ceramicznych. Przeprowadzone prace negatywnie wpłynęły na historyczną strukturę zabytku.

Dowód: kopia pismo Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 23 marca 2016 r. (k.60), zeznania Ł. Z. na rozprawie z dnia 4 października 2016 r. (e-protokół k.80).

Nieruchomość przy ul. (...) znajduje się na terenie zespołu urbanistyczno-architektonicznego najstarszych dzielnic miasta P., wpisanego do rejestru zabytków pod nr A (...) decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w P. z dnia 6 października 1982 r.

Dowód: okoliczności bezsporne, a ponadto: kopia decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w P. z dnia 6 października 1982 r. wpisana do rejestru zabytków pod nr A (...) (k.11), wydruk z rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w P. (k.12), kopia pisma Miejskiego Konserwatora Zabytków (k.60).

Przed wytoczeniem powództwa powód wraz z częścią członków pozwanej wspólnoty Mieszkaniowej podjął rozmowy z zarządcą nieruchomości w zakresie podjęcia rozmów nad prawidłowością podjęcia uchwały, a także pracami, które miały być wykonane na podstawie podjętej uchwały.

Dowód: zeznania M. F. na rozprawie z dnia 4 października 2016 r. (e-protokół k.80), zeznania Ł. Z. na rozprawie z dnia 4 października 2016 r. (e-protokół k.80), zeznania E. P. na rozprawie z dnia 8 grudnia 2016 r. (e-protokół k.85), zeznania powoda W. M. na rozprawie z dnia 23 lutego 2017 r. (e-protokół k.95).

Przedstawiony stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów. Sąd dał wiarę przedłożonym przez pełnomocnika powoda kserokopiom dokumentów, albowiem ich prawdziwość i autentyczność nie była kwestionowana w toku procesu, a i Sąd nie znalazł podstawy, aby to uczynić. Te dowody pozwoliły w sposób jednoznaczny i dokładny ustalić stan faktyczny sprawy.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadków M. F., Ł. Z. i E. P., albowiem były spójne, logiczne i konsekwentne, jak również korespondowały ze zgromadzonym materiałem dowodowym, tj. kopiami dokumentów. Dodatkowo świadkowie mieli bezpośrednią wiedzę na temat faktów, które relacjonowali, albowiem jako członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej uczestniczyli w czynnościach dotyczących podejmowania zaskarżonej uchwały.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania powoda T. M., gdyż są spójne, logiczne i konsekwentne, jak również korespondowały ze zgromadzonym materiałem dowodowym, tj. kopiami dokumentów oraz zeznaniami świadków. Powód również miał bezpośrednią wiedzę na temat faktów, które relacjonował, albowiem jako członek pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej uczestniczył w czynnościach dotyczących podejmowania zaskarżonej uchwały.

Sąd uznał za częściowo niewiarygodne zeznania K. K. w zakresie dotyczącym rozmów nad prawidłowością podjęcia uchwały, albowiem nie znalazły one potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym, tj. w zeznaniach świadków.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Zgodnie z art. 25 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali 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.

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, jak i fizyczna, tak właściciel lokali stanowiących odrębną własność, jak i właściciel lokali niewyodrębnionych oraz zarówno właściciel posiadający większość udziałów w nieruchomości wspólnej, jak i właściciel mniejszościowy.

Chociaż w art. 25 ust. 1 u.w.l. użyto sformułowania "zaskarżyć uchwałę do sądu", to faktycznie chodzi w tym przypadku o wniesienie pozwu o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej (por. też postanowienie SN z dnia 27 lutego 2001 r., V CZ 4/01, OSNC 2001, nr 7-8, poz. 124). Zaskarżanie do sądu uchwały właścicieli lokali w oparciu o art. 25 ust. 1 u.w.l. będzie skuteczne, jeśli zostanie spełniona któraś z określonych w tym przepisie przesłanek: a) uchwała nie jest zgodna z prawem; b) uchwała nie jest zgodna z umową właścicieli lokali; c) uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną; d) uchwała w inny sposób (niż poprzez naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną) narusza interesy właściciela lokalu, który składa skargę. Ciężar udowodnienia istnienia wymienionych przesłanek uzasadniających zaskarżenie uchwał spoczywa na stronie powodowej (zob. też wyrok SA w Rzeszowie z dnia 6 czerwca 2013 r., I ACa 143/13, LEX nr 1392031). Zasadność zaskarżenia uchwały wynika ze spełnienia którejkolwiek z przesłanek wymienionych w art. 25 u.w.l., ale zakresy przesłanek nie są rozdzielne, toteż uchwała, która narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, może także być uchwałą niezgodną z prawem albo (lub, i) z umową właścicieli lokali. Przesłanką może być ponadto inny sposób naruszenia interesu właściciela lokalu składającego skargę - por. wyrok SA w Krakowie z dnia 23 listopada 2012 r., I ACa 1069/12, LEX nr 1311963.

Wskazanie przez stronę jednej z czterech podstaw uchylenia uchwały, o których mowa w art. 25 ust. 1 u.w.l., nie oznacza, że sąd nie może uwzględnić powództwa z innej, przewidzianej w tym przepisie, gdy nie podzieli poglądu wyrażonego przez stronę co do przyczyn uchylenia uchwały - por. wyrok SA we Wrocławiu z dnia 2 lutego 2012 r., I ACa 1386/11, LEX nr 1120015. Na przykład uchwała zgodna z przepisami prawa i umową właścicieli lokali oraz

zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną może być zaskarżona do sądu z powodu innego sposobu naruszenia interesów właściciela lokalu. Upoważnia to sąd do oceny merytorycznej treści zaskarżonej uchwały i ostatecznych skutków jej wykonania dla zainteresowanych stron - por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 24 lutego 2011 r., I ACa 88/11, LEX nr 898662.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd doszedł do wniosku, że zaistniały przesłanki do uchylenia w części uchwały nr 13/2015. Postępowanie dowodowe wykazało, że zaskarżona uchwała częściowo naruszała przepisy prawa, częściowo zasady prawidłowego zarządu oraz częściowo naruszała interesy właścicieli lokali.

Wedle art. 3 pkt. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz.U. 1994 nr 89 poz. 414) przez roboty budowlane – należy przez to rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego. Ponadto w punkcie 7a) określono definicję przebudowy która wskazuje, że przez nią należy rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego. Przy czym w punkcie 8 zdefiniowano remont wskazując, że przez niego należy rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

Niewątpliwie czynności określone § 1 pkt. 2, 3 i 4 zaskarżonej uchwały są objęte zakresem zastosowania przytoczonych definicji z prawa budowlanego, tj. robót budowlanych, przebudowy oraz remontu.

Wedle art. 36 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanemu do rejestru.

Powyższe oznacza, że wspomnianego pozwolenia wymaga odpowiednio budowa, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce, o ile odnoszą się do terenu lub obiektu wpisanego do rejestru zabytków.

Nieruchomość przy ul. (...) znajduje się na terenie zespołu urbanistyczno-architektonicznego najstarszych dzielnic miasta P., wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 239 decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w P. z dnia 6 października 1982 r. i objętego ochroną konserwatorską, tym samym pozwana przed podjęciem uchwały powinna posiadać wskazane w art. 36 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków. W tym zakresie Sąd nie podzielił poglądu pozwanej, że niecelowym byłoby wstępowanie o zgodę do Konserwatora Zabytków nie znając uprzednio stanowiska Wspólnoty na dokonanie robót na nieruchomości. Należy, bowiem uznać, że warunkiem wydania skutecznej uchwały w zakresie prac polegających na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce jest właśnie uzyskanie na nie pozwolenia, którego pozwana nie posiadała, co zresztą było bezsporne w niniejszej sprawie. Takie jest też założenie przytoczonego przepisu, którego nadrzędnym celem jest ochrona zabytkowej wartości nieruchomości – posiadanie zezwolenia warunkuje możliwość przeprowadzenia robót budowlanych, przebudowy oraz remontu.

Stanowisko Konserwatora Zabytków powinno być również przedstawione członkom wspólnoty, tak aby mieli świadomość wagi decyzji, którą będą podejmować. Niewątpliwie uzyskanie pozytywnej zgody od Konserwatora Zabytków i przystąpienie do prac z wysokim prawdopodobieństwem spowoduje szkodę w postaci naruszenia walorów zabytkowych nieruchomości. Tym bardziej, że do projektu uchwały nie został dołączony projekt techniczny określający w jaki sposób miałyby wyglądać nieruchomości po przeprowadzeniu wskazanych w § 1 pkt. 2, 3 i 4 zaskarżonej uchwały prac, co również powoduje, że mieszkańcy podejmowali decyzje bez pełnej wiedzy. Te przesłanki implikują, że zaskarżona uchwała naruszyła częściowo zasady prawidłowego zarządu oraz interes mieszkańców wspólnoty. Nie

można, bowiem wykluczyć, iż po uzyskaniu pełnej wiedzy na temat prac, które miały zostać wykonane część członków wspólnoty nie zagłosowałaby za przyjęciem zaskarżonej uchwały.

Na końcu należy wskazać, że po przeprowadzeniu postępowania dowodowego Sąd podzielił argumentację powoda dotyczącą formy zredagowania uchwały w zakresie naruszenia jego interesu. Uchwała nie przewidywała, bowiem osobnego głosowania nad każdą z wymienionych w niej prac, w sytuacji, gdy każda z czynności przekraczała zakres zwykłego zarządu, a jednocześnie dotyczyła odrębnych interesów różnych mieszkańców. Niewątpliwie czynności określone § 1 pkt. 2, 3 i 4 zaskarżonej uchwały dotyczyły bezpośrednio interesu powoda oraz innych członków wspólnoty, gdyż wymienione prace dotyczyły części wspólnej, tj. klatki schodowej i schodów, a także drzwi wejściowych, z której korzystali wszyscy mieszkańcy. Czynność określona w § 1 pkt. 1 zaskarżonej uchwały dotyczyła już konkretnego lokalu mieszkalnego i jego właściciela, a nie powoda, czy innych osób. Mając to na uwadze uchwała w zakresie prac dotyczących części wspólnej powinna być podjęta odrębnie od uchwały w zakresie wymiany ogrzewania na gazowe w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...).

Mając te przesłanki na uwadze, a przede wszystkim fakt, że pozwana w odpowiedzi na pozew uznała powództwo w zakresie uchylenia uchwały wspólnoty co do §1 pkt.2,3,4 należało uchylić zaskarżoną uchwałę w tej części.

Sąd natomiast uznał, że uchwała została skutecznie podjęta w zakresie § 1 pkt. 1 dotyczącego zmiany ogrzewania na gazowe lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w P. z montażem pieca dwufunkcyjnego z wkładem kominowym. W tym zakresie nie jest, bowiem wymagane pozwolenie Konserwatora Zabytków. Gdyż dotyczy prac wykonywanych wewnątrz lokalu mieszkalnego. Należy również zauważyć, że wymiana ogrzewania nie narusza w żaden sposób interesu powoda, czy też zasad prawidłowego zarządu, Sąd nie doszukał się żadnych przesłanek mających o tym świadczyć. Takie działanie wynika wręcz z potrzeb mieszkańców oraz powszechnie przyjętej praktyki. Ponadto sam powód na rozprawie wskazał, że nie ma nic przeciwko zmianie ogrzewania lokalu na gazowe, „podkreślając iż sukcesywnie właściciele lokali dokonują takiej zamiany ogrzewania. Te przesłanki wskazują, że należało oddalić powództwo co do uchylenia zaskarżonej uchwały w zakresie § 1 pkt. 1.

Na końcu należy wskazać, że Sąd nie podzielił argumentacji powoda w zakresie dotyczącym trybu głosowania nad uchwałą. Zgodnie z art. 23 ust. 1 u.w.l. 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. Zgodnie ze wskazanym przepisem istnieją trzy możliwości głosowania nad podjęciem uchwały. W rozpoznawanej sprawie pozwana wybrała formę indywidualnego zbierania głosów, co było zgodne z przytoczonym wyżej przepisem. Mając to na uwadze nie sposób uznać, aby zastosowana procedura mogła stanowić podstawę do uchylenia uchwały. Dopiero wykazana wadliwość, np. brak wymaganego quorum, byłaby podstawą do uchylenia zaskarżonej uchwały w całości.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. oraz § 8 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz. 1800), obciążając nimi pozwanego w całości, jako stronę przegrywającą postępowanie w znacznej mierze. Sąd nie podzielił argumentacji strony pozwanej, iż pozwana nie dała powodu do wytoczenia powództwa, albowiem po pierwsze powód podjął rozmowy w zakresie zmiany przedmiotowej uchwały, a po drugie zgodnie z art. 25 ust. 1a. pozew w niniejszej sprawie musiał zostać wniesiony do sądu w ciągu 6 tygodni od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Oznacza to, że ze względu na krótki termin do wytoczenia powództwa już sam fakt podjęcia uchwały był wystarczającą przesłanką do wniesienia pozwu bez uprzedniego wzywania do zmiany uchwały, co wymagałoby również podjęcia szeregu czynności i z dużym prawdopodobieństwem spowodowałoby przekroczenie wskazanych w omawianym przepisie terminu.

Strona powodowa poniosła następujące koszty: 200 zł tytułem opłaty od pozwu, 360 tytułu kosztów zastępstwa procesowego, 17 zł z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Mając na uwadze powyższe Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki 577 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

/-/ SSO Hanna Ratajczak