

Sygn. akt IC 1704/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie:

**Przewodniczący: SSO Grażyna Ucińska**

**Protokolant: Dorota Malinowska**

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2014 r. w Świdnicy

sprawy z powództwa **Powiatu (...)**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ś.**

### **o uchylenie uchwały**

I. uchyła uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...)w Ś.;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 380 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt IC 1704/14**

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Powiat (...)wniosła o uchylenie uchwały nr(...)Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...)w Ś.oraz zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu podała, że pozwana Wspólnota podjęła zaskarżoną uchwałę, na mocy której współwłaściciele nieruchomości nie wyrazili zgody na zmianę przez stronę powodową, jako właściciela lokalu mieszkalnego nr (...), sposobu jego użytkowania – przekształcenie obecnie pełniącego funkcję lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy. Zarzuciła, że zaskarżona uchwała narusza przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali albowiem zgodnie z przepisem art. 22 ust. 3 pkt 4 w/w ustawy, właściciele lokali mają prawo do podejmowania decyzji w przedmiocie zmiany przeznaczenia nieruchomości jedynie w częściach wspólnych, natomiast sporny lokal stanowi własność strony powodowej. Działając w interesie publicznym Powiat (...) zamierza uruchomić w swoim lokalu biuro porad działające w ramach (...) Centrum Pomocy (...), a zamiana sposobu użytkowania lokalu jest zgodna z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ś..

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu strona pozwana wskazała, że roszczenie strony powodowej jest bezzasadne oraz sprzeczne z interesem ogółu mieszkańców pozwanej Wspólnoty. Chęć utworzenia przez stronę powodową w lokalach (...) biura porad wiązać się będzie z koniecznością ingerencji w część wspólną nieruchomości podczas adaptacji tych lokali poprzez wyburzenie poszczególnych ścian spornych lokali celem ich połączenia oraz zmiany w zagospodarowaniu ich powierzchnią. Zdaniem strony pozwanej czynności te przekraczają zakres zwykłego zarządu, a zatem właściciel spornego lokalu musi uzyskać zgodę Wspólnoty. Mając na uwadze planowaną ingerencję strony powodowej w część wspólną nieruchomości, oraz fakt niez uzyskania przez powoda zgody wszystkich właścicieli lokali na czynności przekraczające zakres zwykłego

zarządu, pozwana Wspólnota podjęła uchwałę w przedmiocie nie wyrażenia zgody na zmianę sposobu użytkowania lokali (...) i przekształcenia ich na lokal użytkowy. Strona pozwana wskazywała, iż podejmując sporną uchwałę kierowała się wyłącznie dobrem i interesem ogółu mieszkańców, którzy zgłaszali obawy dotyczące nadmiernej uciążliwości działalności planowanej przez stronę powodową.

Na rozprawie w dniu 21 listopada 2014 roku strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa wobec upływu 6-tygodniowego terminu do zaskarżenia uchwały.

Strona powodowa na rozprawie w dniu 21 listopada 2014 roku wskazywała, iż oddanie głosu „za” zaskarżoną uchwałą stanowiło oczywistą omyłkę pisarską, jako że intencją jej było zgodne z uprawnieniami właścicielskimi stanowisko sprzeciwiające się podjęciu uchwały, co zarzuciła w piśmie do Wspólnoty z dnia 28 stycznia 2014r.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Strona powodowa jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ś. i właścicielem lokalu mieszkalnego o nr (...) przy udziale 34,780%.

W dniu 10 stycznia 2014 roku strona pozwana podjęła uchwałę o nr (...) w przedmiocie nie wyrażenia zgody właścicielowi wyżej wskazanego lokalu – Starostwu Powiatowemu na zmianę sposobu jego użytkowania tj. przekształcenia obecnie istniejącego lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy (biurowy). Uchwała podjęta została w drodze indywidualnego zbierania głosów w okresie 10 – 17 stycznia 2014r. większością 90,07% udziałów.

W imieniu strony powodowej pod projektem uchwały nr (...) podpisał się, oddając głos „za” uchwałą, Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami R. G..

### **dowód :**

- odpis uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul (...)w Ś., k. 67 - 69,
- projekt uchwały nr (...) w przedmiocie sposobu głosowania Powiatu (...)w drodze indywidualnego zbierania głosów, k. 70,

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy u. S. Ż.nr (...) w Ś.od dnia 10 października 2014 roku reprezentują L. W.i M. P., administrowanie nieruchomością wspólną powierzono zaś P. S.zarejestrowanemu w ewidencji działalności gospodarczej w Urzędzie Miejskim w Ś.pod firmą PPHU (...)z siedzibą w Ś.przy Pl. (...), któremu udzielono pełnomocnictwa do reprezentowania Wspólnoty przed sądami.

### **dowód :**

- odpis uchwały nr(...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...)w Ś., k. 38,
- umowa o administrowaniu nieruchomością z dnia 31 marca 2009 r., k. 20 – 21,

Strona powodowa otrzymała odpis uchwały nr (...) w dniu 17 marca 2014r.

### **dowód :**

- zawiadomienie o treści uchwały skierowane do Powiatu (...) z dnia 31 stycznia 2014 r., k. 63,
- pismo Starostwa Powiatowego z dnia 17 marca 2014 r., k. 66,

Starostwo Powiatowe w Ś.zwróciło się do zarządcy nieruchomości pismem z dnia 4 marca 2014 roku o unieważnienie uchwały nr (...) ze względu na interes społeczny (funkcjonowanie instytucji (...) Centrum Pomocy (...)w Ś., służącej

ogółowi lokalnego społeczeństwa), niezgodność podjętej uchwały z przepisami prawa i sprzeczność z wcześniej wydanymi dokumentami.

**dowód :**

- pismo Starostwa Powiatowego z dnia 4 marca 2014 r., k. 64 – 65,

Zamierzenie inwestycyjne polegające na adaptacji i zmianie sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego nr (...) zlokalizowanego w budynku przy ul. (...) z przeznaczeniem na lokal usługowy typu biurowego (biuro porad) jest zgodne z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ś. „Śródmieście – południe”.

**dowód :**

- zaświadczenie Urzędu Miejskiego w Ś. z dnia 10 września 2013r., k. 6,

(...) Centrum Pomocy (...) w Ś. jest samodzielną jednostką organizacyjną Powiatu, prowadzącą własną obsługę finansowo – księgową i kadrową. Wykonuje zadania należące do właściwości Powiatu określone ustawami, uchwałami oraz porozumieniami w zakresie pomocy społecznej, wspierania rodziny i systemie pieczy zastępczej, pomocy osobom niepełnosprawnym. Centrum podejmuje działania w sprawach pozyskiwania środków krajowych oraz funduszy unijnych na realizację programów i projektów odpowiadających celom pomocy na rzecz wsparcia dziecka i rodziny. Realizuje też programy i projekty wynikające z rozeznanych potrzeb.

**dowód :**

- regulamin organizacyjny (...) w Ś., k. 22 – 30,
- statut (...) w Ś. z dnia 22 grudnia 2011r., k. 31 - 33,

(...) Centrum Pomocy (...) z siedzibą w Ś. zgłosiło zamiar przystąpienia do zmiany sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal mieszkalny nr (...) oraz administracyjno – biurowy w Ś. przy ul. (...) na działce nr (...), obręb (...) - Ś., przy braku sprzeciwu Starostwa Powiatowego. Zgłoszenie zostało przyjęte w dniu 30 października 2013 roku w oparciu o art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz.U. z 2010r., Nr 243, poz. 1623 ze zm.).

**dowód :**

- zaświadczenie Starostwa Powiatowego w Ś. z dnia 31 października 2013r., k. 40,

Zakres ingerencji i planowane zmiany w adaptacji lokali nr (...) ujęte są w dokumencie : „Zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal biurowy i ekspertyza stanu istniejącego” sporządzonym w miesiącu wrześniu 2013 roku. Stanowi on, iż przedmiotowy lokal jest samodzielnym lokalem mieszkalnym znajdującym się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym 3-kondygnacyjnym. Posiada dojście z klatki schodowej ogólnodostępnej. Elementy konstrukcji budynku i lokalu nie wykazują wad technicznych i uszkodzeń. Lokal znajduje się w stanie wykończonym dobrym, ściany otynkowane wykończone są gładziami gipsowymi. Ze względu na nową funkcję lokal wymaga malowania i częściową wymianę płytek ceramicznych. Wszystkie pomieszczenia mokre oraz kuchnia posiadają wentylację grawitacyjną. Lokal uzbrojony jest w wodę zimną, kanalizację sanitarną i energię elektryczną. Grzejniki i instalacja c.o. są po remoncie. Wszystkie pomieszczenia mieszkalne spełniają wymagania oświetlenia w zakresie min. 1/12 (pow.okien/pow. użytkowej). Powierzchnia użytkowa lokalu stanowi 204 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia biura (pom. 1-9) stanowi 150,6 m<sup>2</sup>, powierzchnia przedsionka (pom.10) – 3,5m<sup>2</sup>, powierzchnia mieszkalna (pom. 11 – 15) – 49,9 m<sup>2</sup>. Zmiana sposobu użytkowania dotyczy jedynie części wydzielonej lokalu – pom. o nr (...). Pomieszczenie nr (...) stanowi wydzielony przedsionek, z którego istnieje dostęp do części mieszkalnej i nowej funkcji biurowej. Część biurowa i mieszkalna użytkowana jest przez (...).

W związku ze zmianą sposobu użytkowania na funkcję biurowo – usługową, w lokalu nie zachodzi konieczność wykonania prac budowlanych wymagających pozwolenia na budowę.

**dowód :**

- projekt dotyczący zmiany sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal biurowy i ekspertyza stanu istniejącego wraz ze szkicem pomieszczeń budynku mieszkalnego – poziom I piętra k. 41 - 45,

Do dnia 31 sierpnia 2013 roku lokal nr (...) pełnił funkcję mieszkania dla dzieci przebywających w placówce opiekuńczo – wychowawczej

**dowód :**

- wniosek o wydanie zaświadczenia (...) z dnia 2 września 2013r., k. 46,

Nieruchomość zabudowana położona w Ś. przy ul. (...) została przekazana Wspólnocie protokołem zdawczo – odbiorczym w dniu 30 kwietnia 2009 roku przez Starostwo Powiatowe w Ś..

**dowód :**

- protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 30 kwietnia 2009r. k. 54 - 55,

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2000r., Nr 80, poz. 903 ze zm. – t.j.) określa podstawy zaskarżenia do sądu uchwały właścicieli lokali, mianowicie jej niezgodność z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszenie w inny sposób interesu właściciela. Zgodnie z art. 1 ust. 1 u.w.l. ustawa określa m.in. zarząd nieruchomością wspólną. Uchwały właścicieli są podejmowane w sprawach czynności przekraczających zakres zarządu nieruchomością wspólną wymienionych przykładowo w art. 22 ust. 3 u.w.l. Czynności te dotyczą jednak wyłącznie spraw zarządu nieruchomością wspólną. W szczególności przepis art. 22 ust. 1 pkt. 4 u.w.l. dotyczy zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, nie zaś lokalu stanowiącego samodzielny lokal mieszkalny będący odrębną własnością. Taki zaś charakter ma bez wątpienia uchwała podjęta przez Wspólnotę w przedmiocie braku wyrażenia zgody na zmianę sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego strony powodowej na lokal użytkowy. Jak wynika z przedłożonej dokumentacji technicznej – ekspertyzy istniejącego stanu technicznego lokalu położonego w Ś.przy ul. (...), zmiana sposobu użytkowania dotyczy jedynie części wydzielonej lokalu, a więc pomieszczeń o nr (...)–(...) i w związku ze zmianą sposobu użytkowania na funkcję biurowo – usługową, lokal ten nie wymaga wykonania prac budowlanych w świetle przepisów art. 29 – 32 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (Dz.U z 2013, poz. 1409 – t.j.), a zatem uzyskania pozwolenia na budowę.

W ocenie Sądu uchwała ta nie uwzględnia celów oraz zadań wspólnoty mieszkaniowej, którymi są zarządzanie nieruchomością wspólną i reprezentowanie interesów właścicieli lokali w zakresie spraw związanych z tą nieruchomością. Wspólnota nie jest zatem uprawniona do ingerowania w sferę wykonywania przez właściciela jego praw do wyodrębnionego lokalu (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2000r., IV CSK 393/07, niepubl.). Właściciele lokali nie mogą zatem podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali. Uchwała taka pozostaje bowiem w sprzeczności z bezwzględnie obowiązującymi przepisami art. 13 u.w.l. oraz art. 140 i 144 k.c.

W ocenie Sądu pozwany nie wykazał zgodnie z art. 6 k.c. konieczności ingerencji w część wspólną nieruchomości podczas adaptacji tych lokali, a tym samym, by czynności te przekraczały zakres zwykłego zarządu, a tym samym musiały uzyskać zgodę wspólnoty mieszkaniowej. Tymczasem strona powodowa przedłożyła dokumentację zawierającą

projekt przekształcenia wykazujący planowane przez nią zmiany i konieczność przeprowadzenia niezbędnego remontu. Obawy Wspólnoty dotyczące nadmiernej uciążliwości działalności usługowej planowanej przez Powiat (...) w związku z mającym powstać biurem porad (...), i wiążący się z tym nadmierny hałas podczas codziennych wizyt interesantów, dostęp do klatki schodowej dla osób nie będących mieszkańcami i wzrost zagrożenia dla bezpieczeństwa mieszkańców Wspólnoty jest dalece hipotetyczny i nie uwzględnia interesu strony powodowej – zgodnych z prawem działań Powiatu (...) działającego w interesie publicznym co do realizacji zadań własnych z zakresu pomocy społecznej, rehabilitacji zawodowej i społecznej osób niepełnosprawnych, co jest działalnością wysoce humanitarną i społecznie akceptowaną.

Odnosnie zarzutu strony pozwanej w przedmiocie niedochowania terminu 6-tygodniowego do złożenia skargi od dnia powiadomienia skarżącego o treści uchwały (uchwała została bowiem podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów) należy wskazać, iż wytoczenie powództwa w tej sprawie nie jest ograniczone 6-tygodniowym terminem, podobnie jak uchwała właścicieli lokali, w której odmawia się im wyrażenia zgody na podział lokalu lub połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość (art. 22 ust. 4 u.w.l.).

Tak więc zaskarżona uchwała pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w sposób szczególny narusza przepisy prawa (własność) w stopniu nie pozwalającym, z uwagi na podstawowe zasady porządku publicznego i prawnego, na utrzymanie jej w obrocie prawnym. Kierując się powyższym Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w myśl art. 98 § 1 i 3 k.p.c. stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Zgodnie bowiem z treścią przepisu art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Przez koszty procesu należy rozumieć koszty zastępstwa procesowego i koszty sądowe, a więc opłaty sądowe oraz podlegające zwrotowi wydatki sądowe wymienione w art. 3-5 ustawy z 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. 2014r. poz. 1025 – t.j.) S. reprezentowanej przez adwokata należą się koszty zastępstwa procesowego w wysokości określonej rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. 2013 r. poz. 490 –t.j.).

Mając na uwadze powyższe zasądzono od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 380 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na powyższą kwotę składa się: opłata od pozwu - 200 zł (art. 27 pkt 9 u.k.s.c.) koszty zastępstwa procesowego - 180 zł (§ 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...)).