

Sygn. akt: I C 79/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 kwietnia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Wojciech Waclaw
Protokolant:	sekretarz sądowy Justyna Szubring

po rozpoznaniu w dniu 17 kwietnia 2019 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. C., B. C.**

przeciwko (...) (...) przy ul. (...) w O.

o uchylenie uchwały (...)

I uchyla uchwałę (...) (...) (...) **przy ul. (...) w O.** z dnia 11 12 2018 r. ;

II oddala powództwo w pozostałej części;

III koszty procesu pomiędzy stronami wzajemnie znosi.

I C 79/19

UZASADNIENIE

Powodowie B. C. i A. C. wniesli o uchylenie uchwały (...) podjętej przez (...) (...) przy ul. (...) w O. w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie dodatkowymi kosztami właściciela lokalu użytkowego nr (...) w budynku przy ul. (...) z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej o kwotę 12 000,- zł, nadto o uchylenie uchwały (...) podjętej przez (...) w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż należącego do nich lokalu nr (...) w drodze sprzedaży przymusowej.

Na uzasadnienie swego żądania powodowie wskazali, iż są właścicielami lokalu mieszkalnego, którego przeznaczeniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i lokal ten nie ma statusu użytkowego w rozumieniu art. 12 ust. 3 uowl. Nadto powodowie podnieśli, iż dodatkowe obciążenie w trybie powołanego przepisu musi mieć swe uzasadnienie w konkretnych uciążliwościach oraz wydatkach, które winny być wskazane w uchwale. W ocenie powodów ich lokal nie generuje dodatkowych kosztów, zaś obciążenie ich ukierunkowane jest na wymuszenie usunięcia powodów z ich lokalu.

Co do drugiej z uchwał, w ocenie powodów uchwała winna wskazywać na konkretną przyczynę przymusowej sprzedaży i zawierać szczegółowe uzasadnienie w tym zakresie. brak jest też wskazania konkretnego członka wspólnoty jako

właściciela lokalu, sama zaś uchwała naraża powodów na negatywne skutki finansowe i ingeruje bezprawnie w ich prawo własności.

Pozwana (...) (...) przy ul. (...) w O. wniosła o oddalenie powództwa wskazując, iż w spornym lokalu prowadzona jest działalność gospodarcza w postaci prowadzenia agencji towarzyskiej, zatem lokal z uwagi na wzmiankowaną działalność jest lokalem użytkowym.

Ze względów bezpieczeństwa pozwana zamontowała monitoring, co wiązało się, z kosztami, jednocześnie obciążenie kwotą 12 000,- zł uzasadnione jest zamiarem zlecenia specjalistycznej firmie usługi ochrony nieruchomości, co będzie wiązało się z koniecznością uiszczania miesięcznej należności w kwocie oscylującej wokół 12 000,- zł. (12 godzin dziennie x 27 zł x 23 % x 7 x 4)

Konieczność zamontowania monitoringu oraz zlecenia usługi ochrony nieruchomości ma swą przyczynę jedynie w prowadzonej przez powodów działalności, sami zaś powodowie nie zamieszkują w lokalu.

Co do drugiej z uchwał - wspólnota wskazała, iż powodowie prawomocnym wyrokiem (...) zostali zobowiązani do zaprzestania prowadzenia dotychczasowej działalności, która to wykracza ponad przeciętną miarę wynikającą ze społeczno- gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

Skoro skutki prowadzonej działalności nadal powodują istotne i oczywiste uciążliwości dla wspólnoty oraz jej poszczególnych członków i członków ich rodzin - istnieją faktyczne podstawy dla podjęcia decyzji o przymusowej sprzedaży. W szczególności negatywne skutki oddziaływań przedmiotowej działalności na codzienne życie jej mieszkańców opisane w sprawie (...) uzasadniają podjęcie uchwały o zgodzie na sprzedaż. (k. 28 i nast.)

Sąd ustalił i zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie, choć nie w pełnym, dochodzonym pozwem zakresie.

W ocenie Sądu bowiem ostatecznie zaistniały podstawy dla uznania, iż lokal powodów wbrew twierdzeniom pozwu do chwili obecnej jest wykorzystywany jako lokalu użytkowy w tym znaczeniu, iż nie służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, lecz prowadzona jest tam działalność ukierunkowana na prowadzenie usług. Okoliczność ta została ustalona i przesądzona wyrokiem S., który to wyrok po myśli art. 365 § 1 kpc wiąże Sąd w sprawie niniejszej nie tylko w zakresie obejmującym samą treść wyroku, lecz także zakresie faktów, które jako fakty i okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia stały się kluczowym elementem podstawy faktycznej zapadłego w tamtej sprawie orzeczenia.

Ta zresztą okoliczność prowadzenia nadal działalności o jakiej mowa w orzeczeniu (...) w ocenie Sądu dodatkowo w sposób oczywisty wynika z tego, iż powodowie sami wniesli o odstąpienie od ich przesłuchania, który to dowód z kolei był na tę okoliczność wnioskowany przez stronę pozwaną, co musi w kontekście art. 233 § 2 kpc znaleźć swe procesowe odzwierciedlenie przy ocenie materiału dowodowego.

Sąd zatem w oparciu o niekwestionowaną treść zapadłego pomiędzy stronami prawomocnego wyroku ustalił ponad wszelką wątpliwość, iż w lokalu prowadzona była agencja towarzyska a lokal ten w kontekście tej okoliczności (a także również w świetle przywołanej przez stronę pozwaną trafnie w tej mierze argumentacji prawnej) z funkcjonalnego punktu widzenia stanowi lokal użytkowy w rozumieniu art. 12 ust 3 uowł.

Jednakże ta okoliczność sama przez się nie mogła przesądzać o istnieniu podstaw dla obciążenia właścicieli spornego lokalu stawką podwyższoną do rozmiaru określonego w zaskarżonej uchwale.

Na wstępie przy tym i dla porządku wskazać należy, iż ciężar udowodnienia, że dany lokal może czy winien być objęty podwyższoną stawką kosztów zarządu w stosunku do innych lokali wspólnoty spoczywa na wspólnocie i to nie tylko w zakresie wykazania istnienia wyższych kosztów co do zasady ich występowania, lecz również a może przede wszystkim co do zakresu skali podwyższenia kosztów jako tych, które dodatkowo działalność i sposób korzystania z lokalu użytkowego generuje.

Jawi się to oczywistym, skoro owo dodatkowe obciążenie jest wyjątkiem od zasady i to wyjątkiem w tym konkretnym przypadku, zważywszy na jego skalę, ekonomicznie dotkliwym.

Temu natomiast obowiązкови pozwana wspólnota procesowo nie sprostala i to w różnorodnych płaszczyznach.

Pierwsza i zasadnicza to ta, która została już przywołana w postanowieniu zabezpieczającym roszczenie powodów.

Jak wynika bowiem już z bezspornych pomiędzy stronami okoliczności, umowa z agencją ochrony do chwili obecnej nie została podpisana, co w zasadzie winno zamykać wszelkie rozważania co do potrzeby uchylenia uchwały, skoro logiczna kolejność przewidziana ustawą jest taka, że najpierw winny być dodatkowe koszty wiążące się konkretnym lokalem, potem zaś winno następować dodatkowe obciążenie jako konsekwencja tychże kosztów. Istota przepisu art. 12 ust 3 uowł bowiem ma na celu zniwelowanie negatywnych dla wspólnoty i jej wszystkich członków skutków kosztowych związanych z funkcjonowaniem jednego lub niektórych jedynie lokali wspólnoty. Niedopuszczalnym zaś jest z tych przyczyn swoista antycypacja powstałych w przyszłości kosztów i kompensata ich niejako awansem.

Stanowiłoby to bowiem oczywiste obejście wzmiankowanego przepisu.

W ocenie Sądu jednakże nawet jeśli zapowiadana umowa formalnie z agencją ochrony zostałaby zawarta, to i tak w ocenie Sądu okoliczność ta sama przez się, nie czyni zadość należytemu udokumentowaniu podwyższonych kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Dodatkowe koszty w rozumieniu wzmiankowanego przepisu winny być bowiem jako wyjątek od zasady definiowane i wykładane w sposób ścisły.

Koszty ewentualnego wynajęcia zaś agencji ochrony stanowią co najwyżej decyzyjny wyraz reakcji większości członków wspólnoty w kontekście ewentualnego poczucia zagrożenia, którego mogą doznawać i doznają członkowie wspólnoty. Ta ostatnia okoliczność w ocenie Sądu została w niniejszej sprawie dowiedziona, bowiem wynika ze stanowczych w tej mierze ustaleń Sądu Rejonowego, które to ustalenia jak to wcześniej zostało powiedziane Sąd przyjął za własne.

Ciągle jednakże ewentualne wynajęcie ochrony jest kosztem „wtórnym” dla sposobu korzystania ze spornego lokalu, związek zaś tego kosztu z tym sposobem nie jest funkcjonalnie wprost kosztem podwyższonym o jakim mowa w art. 12 ust 3 uowł.

Z kolei nie można tracić z pola widzenia faktu funkcjonującego w obrocie prawnym wyroku nakazującego zaprzestanie bezprawnych naruszeń w postaci prowadzenia określonego rodzaju działalności wykraczającej ponad przeciętną miarę korzystania z nieruchomości.

W istocie nałożenie dodatkowego obowiązku na powodów stanowi jak się wydaje element finansowego „wymuszenia” zasądzonego wyrokiem nakazania, stanowiąc tym samym pozasądową formę obejścia sądowej kary pieniężnej nakładanej na dłużnika w celu przymuszenia do spełnienia świadczenia niepieniężnego niezastępowalnego w toku egzekucji sądowej prowadzonej w trybie art. 1050 i nast. kpc.

I ten to zatem element przemawia niezależnie od wcześniej wskazanych za przyjęciem istnienia podstaw do uchylenia uchwały.

Stąd też uchwała (...) podlegała sądowemu uchyleniu jak w pkt I.

Odmienne natomiast należało potraktować uchwałę drugą, oznaczoną jako (...).

Jakkolwiek bowiem w uzasadnieniu postanowienia zabezpieczającego powołano się na wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie zapadłego w sprawie (...), a dotyczącego konieczności oznaczenia w uchwale konkretnego członka wspólnoty i konkretnego lokalu, jednakże stan faktyczny w sprawie niniejszej wydaje się ostatecznie zasadniczo odmienny od tego, którego dotyczyła przywołana sprawa.

W przywołanej bowiem sprawie ogół właścicieli podjął uchwałę upoważniającą zarządcę do podjęcia działań zmierzających do ściągnięcia zaległych opłat, a także upoważniającą do wytoczenia powództw odnośnie sprzedaży lokali, jeżeli pomimo wezwań zaległości nie zostaną opłacone.

Skala ogólności zatem i zbiorczy, blankietowy w istocie charakter tamtej uchwały faktycznie pozostawał w sprzeczności z koniecznością podjęcia uchwały jako nie aktu mającego walor abstrakcyjny i upoważniający do wytoczenia powództw wobec określonej kategorii osób i przy zaiscieniu określonych warunków. Uchwała bowiem w tej materii, co nie wymaga szerszego uzasadnienia, winna być dostatecznie zindywidualizowana, dotyczyć konkretnego właściciela lokalu i nawiązywać do określonych i dostatecznie zindywidualizowanych okoliczności.

W ocenie Sądu ostatecznie wszystkie opisane wyżej przesłanki zostały spełnione. Zauważyć bowiem należy, iż po pierwsze, uchwała dotyczyła konkretnego i konkretnie wskazanego w niej lokalu, co dostatecznie pozwala na zindywidualizowanie osób właścicieli lokalu, tym bardziej iż w tym samym dniu została podjęta uchwała (...) dotycząca podwyższenia kosztów zarządu właśnie tego lokalu z powołaniem się na konkretne okoliczności. Po wtóre, pomiędzy stronami od 2017 r. toczyła się sprawa o nakazanie zaprzestania prowadzenia agencji towarzyskiej, w lipcu 2018 r. zapadł zaś wyrok sądu drugiej instancji oddalający apelację powodów.

Nie sposób zatem uznać, by okoliczności i przyczyny podjęcia (...) były powodom nieznane i uniemożliwiały im podjęcie obrony, skoro okoliczności te jako sporne były już przedmiotem toczącego się od dłuższego czasu procesu.

Wreszcie po trzecie, i jak się wydaje również istotne, trzeba zauważyć, iż zaskarżona uchwała nie przesądza merytorycznych podstaw dla przymusowej sprzedaży lokalu, bowiem urzeczywistnia jedynie prawidłowo z proceduralnego punktu widzenia wyrażoną zbiorową wolę członków wspólnoty do wytoczenia powództwa w tym zakresie. Ostatecznie zaś ustawowe podstawy dla tejsze sprzedaży będą przedmiotem sądowej weryfikacji w toku procesu właściwego tj. wytoczonego w trybie art. 16 uowł. Taki też pogląd został wyrażony w wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 23 czerwca 2017 r. (I ACa 1670/16), gdzie dano wyraz zapatrywaniu, iż „Naruszenie interesu właściciela w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892 ze zm.) nie obejmuje sytuacji zagrożenia ewentualnym wykonaniem uchwały o zgodzie na wytoczenie powództwa o nakazanie sprzedaży lokalu opartym na treści art. 16 ust. 1 ww. ustawy. Kwestia istnienia podstaw domagania się przez wspólnotę sprzedaży lokalu należącego do powódki należy do przedmiotu badania procesu wszczętego na skutek wystąpienia z takim żądaniem. Uchwała upoważniająca wspólnotę do wystąpienia na drogę procesu sądowego nie wywołuje skutku równoznacznego z uwzględnieniem przyszłego powództwa wspólnoty.”

Stąd też z wyłuszczonej wyżej przyczyn nie sposób było uznać, by ta uchwała z punktu widzenia przepisów Ustawy o własności lokali nie mogła się ostać, co skutkowało oddaleniem powództwa w tym zakresie jak w pkt II.

O kosztach procesu orzeczono wprost po myśli art. 100 kpc uznając, iż przemawia tym jednoznacznie wynik proces.