

Sygn. akt: I C 337/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 października 2018 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Wojciech Waclaw
Protokolant:	sekretarz sądowy Joanna Kamińska

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2018 r.

na rozprawie

sprawy z powództwa **Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej w O. przy ulicy (...)**

o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej

oddala powództwo

Sygn. akt I C 337/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 czerwca 2018 r. Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w O. wniosła o uchylenie uchwały nr(...) i nr (...) z dnia 9 marca 2018 r. oraz zasądzenie na rzecz powódki od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu żądania pozwu powódka wskazała, że skarżone uchwały dotyczące usunięcia części istniejącego chodnika oraz zakup i zamontowanie dwóch szlabanów stoi w sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Uchwała bowiem nie określa żadnych zasad funkcjonowania szlabanów, ewentualnej odpłatności za urządzenia służące do ich uruchamiania oraz podmiotu zobowiązanego do poniesienia tych kosztów. W jednym z lokali który obecnie posiada powódka, może być w przyszłości prowadzona działalność gospodarcza, co sprawia, iż ewentualne konsekwencje związane z uchwaleniem uchwał potencjalnie utrudnią zarówno dostawę towarów jak i dostęp klientów. Plan zagospodarowania terenu nie uwzględnia zaś żadnych ograniczeń tego rodzaju. Usunięcie części chodnika uniemożliwia właściwe prowadzenie działalności w postaci sklepu (...) w należącej do innej osoby lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, przez co spowoduje niekorzystną zmianę warunków umowy najmu dla Wspólnoty i niewątpliwie wpływać to będzie na wysokość uzyskiwanych pożytków, a nadto wymaga odpowiedniego skomunikowania (dojścia) do nich (k. 4-7).

W odpowiedzi na pozew, Wspólnota Mieszkaniowa w O. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swego stanowiska wskazała, że podjęte uchwały były konsultowane z mieszkańcami Wspólnoty oraz dokładnie omówione podczas zebrania członków Wspólnoty w dniu 9 marca 2018 r. Do podjęcia wskazanych uchwał pozwana została zmuszona z uwagi na powtarzające się uciążliwe dla wspólnoty zachowania klientów sklepu (...), jak również częściowo, personelu tego sklepu. Właściciele lokali sąsiadujących blisko ze sklepem narażeni są bowiem na zachowania hałaśliwe lub w sposób inny zakłócające spokojne ich bytowanie. Przed sklepem dochodziło do licznych zakłóceń porządku, spożywania alkoholu na zewnątrz, palenia papierosów pod oknami mieszkań, czy też do parkowania przed sklepem i puszczania głośno muzyki z samochodu szczególnie w godzinach wieczornych, siadania na parapecie i niszczenia elewacji. Wielokrotne zwracanie uwagi nie przyniosły poprawy.

Z uwagi na występujący w tej mierze problem i brak innej możliwości jego zażegnania, Wspólnota postanowiła podjąć stosowne w tym kierunku kroki, tym bardziej, że powódka sprzedając mieszkania zapewniała kupujących, że na osiedlu będą szlabany.

W jednym punkcie na terenie posesji powódka sama zresztą urządziła i podłączyła miejsce na zamontowanie szlabanu. W wyniku podjętych uchwał, Wspólnota pozostawiła dwa miejsca przed lokali użytkowymi, na których parkować mogą klienci sklepu. Szlabany mają na celu zapobieżenie stałemu zajmowaniu miejsc parkingowych przez osoby niebędące członkami Wspólnoty (k. 36-39).

Jeśli zaś chodzi o dostęp do pilotów uruchamiających szlabany – te będą wydawane osobom zainteresowanym tj. członkom wspólnoty lub osobom prowadzącym działalność na terenie wspólnoty za odpowiednią odpłatnością. Co do braku doprecyzowania warunków realizacji inwestycji pozwana podniosła, iż koszt montażu szlabanów został ustalony w oparciu o doprecyzowane oferty zgłaszających się wykonawców, jeśli zaś chodzi o częściowe usunięcie polbruku – ta uchwała została już zrealizowana samodzielnie przez wspólnotę. (prot. rozprawy)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowa spółka w ramach prowadzonej działalności gospodarczej wybudowała dwa budynki w których mieszczą się lokale mieszkalne oraz użytkowe, sukcesywnie sprzedane na rzecz jej członków.

Powódka jest obecnie właścicielem lokalu użytkowego na parterze budynku, który to lokal przylega do lokalu innego właściciela. Ten drugi lokal użytkowy jest wynajęty i mieści się w nim sklep (...). Aktualnie lokal powódki przeznaczony jest na sprzedaż.

W bliskim sąsiedztwie od budynków pozwanej Wspólnoty umiejscowione jest osiedle domów szeregowych, wybudowanych i będących obecnie własnością powódki. Pozwana Wspólnota liczy 59 lokali.

Przy sprzedaży lokal należących aktualnie do członków pozwanej Wspólnoty powódka zapewniała kameralności osiedla. Powódka jeszcze jako deweloper, urządziła na terenie wspólnotowym stanowisko na szlaban wraz ze skrzynką rozdzielczą, jednocześnie dociągając tam okablowanie, umożliwiające zainstalowanie w przyszłości szlabanu przez mieszkańców Wspólnoty. Budynek pozwanej Wspólnoty i teren do niego przyległy stanowiący własność wspólnoty są ogrodzone.

(bezsporne, a nadto dowód: zdjęcie k.55, 92 i 48, zeznania świadka K. S. k. 89, KRS powódki k. 62-66, zeznania pozwanej Wspólnoty reprezentowanej przez J. Ł. k. 102-102v, zeznania powódki reprezentowanej przez G. P. k. 100v-101, zeznania pozwanej reprezentowanej przez R. R. k. 102-102v)

Pozwana Wspólnota zaplanowała zebranie na dzień 9 marca 2018 r. O terminie i miejscu zebrania mieszkańcy Wspólnoty zostali poinformowani pismem wrzucanym do skrzynek lub pocztą elektroniczną, co stanowiło przyjętą, ugruntowaną i akceptowaną przez członków wspólnoty praktykę .

(dowód: zeznania pozwanej reprezentowanej przez R. R. k. 101)

W dniu 9 marca 2018 r. o godzinie 17:00 w hotelu (...) odbyło się zebranie członków Wspólnoty zorganizowane przez (...), administratora nieruchomości. W zebraniu uczestniczyli właściciele lokali mieszkalnych, niemieszkalnych i garażowych, zarząd oraz osoby reprezentujące Administratora A. W., S. P. i M. S..

A. W. zaproponowała swoją kandydaturę na prowadzącego zebranie oraz S. P. na protokolanta przebiegu zebrania. Członkowie Wspólnoty, uczestniczący w głosowaniu, dokonali jednogłośnie wyboru ww. osób na te funkcje.

W trakcie zebrania dyskutowano nad usunięciem części chodnika z polbruku obok sklepu (...). Mieszkańcy wskazali, że klienci wymienionego sklepu często spożywają w jego obrębie alkohol, zostawiają opróżnione butelki oraz śmieci, głośno się zachowują, czasami przesiadują na parapecie okien. Osoby przyjeżdżające pod sklep zostawiają samochody z otwartymi drzwiami i wydobywającą się z nich muzyką. Klienci robiący zakupy przywiązują psy, które swym szczeniem powodują dodatkowy hałas.

Wcześniej natomiast upominania mieszkańców nie przyniosły oczekiwanego rezultatu. Na zabraniu wskazano również, że w tym miejscu odbywa się wzmożony ruch związany z przywozem i przeładunkiem towarów, następnie, po dyskusji głosowano nad uchwałą.

Uchwałę podjęto częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów. Za przyjęciem uchwały w sprawie usunięcia części istniejącego chodnika przed lokalem (...) głosowało 596 udziałów, stanowiących 59,6%, przeciwko 45 udziałów, stanowiących 4,5%.

(dowód: protokół z zebrania k. 41-42, uchwała nr (...)k. 44, wydruk obszaru, z którego została usunięta kostka brukowa k. 46, fotografia obrazująca pozostawienie zanieczyszczeń k. 48-49, 51-52, fotografia obrazująca przesiadywanie osób na parapecie k. 50, fotografia wejścia do sklepu k. 54, zeznania świadka M. T. k. 89v-90, uchwała nr (...))

Tego samego dnia podobnie przeprowadzono głosowanie nad uchwałą nr (...)r. dotyczącą zakupu i montażu szlabanów wjazdowych. Na zebraniu dyskutowano nad omówieniem kwestii lokalizacji szlabanu nr (...), prowadzącego na parking przed budynkiem i sklepem (...), cen, propozycji montażu systemu SOS oraz możliwością zainstalowania szlabanu nr (...). Ten drugi szlaban, przyległy do ogrodzenia ma być umiejscowiony na drodze wewnętrznej, prowadzącej jednocześnie do realizowanego przez powódkę osiedla.

W trakcie zebrania dyskutowano nad zapewnieniem bezpieczeństwa dorosłym mieszkańcom, jak i ich dzieciom przez ograniczenie odbywającego się przez teren należący do Wspólnoty transportu właścicieli pojazdów osobowych z innych ulic. Na zebraniu przedstawiono też pięć ofert różnych wykonawców szlabanów. Ostateczny wybór w tej materii powierzony został Zarządowi Wspólnoty.

Na zebraniu ustalono, że otwieranie szlabanu odbywać się będzie przy pomocy pilota. W ramach oferowanej ceny miałby zostać zainstalowany moduł GSM umożliwiający otwarcie szlabanu z pozycji mieszkania. Koszt pilotów został ustalony na kwotę 50 zł brutto przy zamówieniu zbiorowym, zaś przy indywidualnym – 100 zł. Oba szlabany miały zostać umiejscowione w obrębie strefy ogrodzonej Wspólnoty, przy czym jeden z nich ma być zlokalizowany na opisanej wcześniej drodze stanowiącej służebność w postaci drogi koniecznej prowadzącej do wybudowanych nieopodal przez powodową spółkę domów w zabudowie szeregowej. Możliwość nabycia pilotów została przewidziana także dla przyszłych nabywców tychże domów szeregowych. Na tablicy rozdzielczej, znajdującej się ma domofon z możliwością wyboru numeru lokalu, a właściciel będzie mógł otworzyć szlaban z mieszkania.

Podjęta uchwała obejmowała zgodę na zakupienie i montaż dwóch szlabanów za około 15.000 zł brutto. Finansowanie inwestycji ustalono poprzez wpłaty celowe w wysokości 75 zł miesięcznie za lokal mieszkalny i usługowy, płatne w 4 miesięcznych ratach. Za przyjęciem uchwały głosowało 554 udziałów, stanowiących 55,40%, przeciwko niej głosowało 116 udziałów stanowiących 11,60%. Uchwałę podjęto w trybie indywidualnego zbierania głosów. Wymaganą kwotę pozwana Wspólnota już zgromadziła.

Na zebraniu podjęto też decyzję, że zostaną zapewnione dwa miejsca postojowe dla klientów lokali użytkowych na terenie ogrodzonym umiejscowionych przed szlabanem nr (...), prowadzącym na parking.

(dowód: uchwały nr (...)k. 45, zeznania pozwanej reprezentowanej przez R. R. k. 102-102v, zeznania pozwanej reprezentowanej przez J. Ł. k. 102-103, fotografie k. 92-99, zeznania powódki reprezentowanej przez G. P. k. 100v, propozycja ofert montażu szlabanów k. 43)

Po podjęciu uchwały nr (...)przystąpiono do jej realizacji. Mieszkańcy pozwanej wspólnoty własnym kosztem i staraniem usunęli polbruk i zasiali w tym miejscu trawę. Właściciele lokalu użytkowego jak sklep (...) i lokalu należącego do powódki mają nadal swobodny dostęp do swoich lokali, natomiast po usunięciu części polbruk, obecnie nie dochodzi do spożywania alkoholu pod blokiem.

(bezsporne, a nadto dowód: fotografia k. 53, 57, 92, 93, zeznania pozwanej Wspólnoty reprezentowanej przez R. R. k. 101-102, zeznania pozwanej Wspólnoty reprezentowanej przez J. Ł. k. 102-102v, zeznania powódki reprezentowanej przez G. P. k. 101)

W zebraniu w dniu 9 03 2018 r. powodowa spółka nie uczestniczyła. (ok. bezsporna)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo o uchylenie zaskarżonych uchwał nr(...)i (...)jako bezzasadne, podlegało oddaleniu.

Na wstępie i dla porządku wskazać należy, iż stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił w głównej mierze na dokumentach, których prawdziwości i autentyczności nie kwestionowała żadna ze stron, jak również na zeznaniach stron niniejszego postępowania oraz świadków w zakresie jakim korelowały one ze sobą. Strony zresztą w zasadzie zgodnie przedstawiły okoliczności podjęcia spornych uchwał, jednakże procesowo poróżniły się co do ich wykładni, treści, oraz skutków prawnych jakie niosą dla jej członków, zwłaszcza dla powodowej Spółki.

W związku z powyższym, spór między stronami ogniskował się przede wszystkim wokół ustalenia, czy zaskarżone uchwały w ich przyjętym kształcie (zważywszy na treść zawartych w pozwie zarzutów) są zgodne z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub czy nie naruszają interesów któregoś z współwłaścicieli.

Zgodnie z art. 25 ust 1. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.00.80.903 ze zm) 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.

Stosownie też do art. 23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. nr 80, poz. 93 z 2000 r.) uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. 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.

W ocenie Sądu tryb i okoliczności w jakich podjęto obie uchwały, ich treść a także ujawnione w sprawie fakty nie pozwalają na poczynienie w tej mierze korzystnych dla strony powodowej ustaleń i sformułowania takich samych dla niej wniosków.

Co do uchwały (...)Sąd przy tym w pierwszej kolejności rozważał, czy fakt, że usunięcie części polbruk pod ścianą budynku zostało wykonane jeszcze przed złożeniem pozwu do Sądu nie eliminuje z góry procesowej możliwości orzekania co do uchylenia uchwały, skoro ta niejako już się „skonsumowała” a sądowe uchylenie uchwały mogłoby być tym samym bezprzedmiotowe, co skutkowałoby oddaleniem żądania.

Niemniej jednak Sąd uznał, iż powodowa spółka ma interes w dokonaniu przez Sąd merytorycznej oceny podjętej uchwały, bowiem ewentualne prawomocne jej uchylenie może wyposażyć skarżącą spółkę w pewne daleko idące uprawnienia.

Przechodząc zatem do merytorycznej oceny przedmiotowej uchwały, przypomnieć tu należy, że okolicznościami determinującymi wspólną wolę większości członków pozwanej Wspólnoty co do usunięcia części chodnika i zasiania w tym miejscu trawy było postulowane i planowane uchwałą osiągnięcie efektu w postaci jeśli nie całkowitego, to w istotnej jego części wyeliminowania negatywnych zjawisk, zdarzeń czy zachowań, o których szeroko jest mowa w odpowiedzi na pozew, a które to w ocenie Sądu zostały w niniejszej sprawie udokumentowane materiałem zdjęciowym, jak też zeznaniami świadków oraz strony pozwanej.

Jak wskazała pozwana, przedkładając na tę okoliczność liczne zdjęcia, właśnie w tym miejscu, dochodziło do zanieczyszczeń elewacji budynku, zakłócania porządku przed sklepem, spożywania alkoholu na zewnątrz, czy palenia papierosów pod oknami mieszkań czy przesiadywania osób na parapetach okien skalpu.

Nie sposób uznać zatem, by taka zmiana w umiejscowieniu polbruku godziłaby w interes wspólnoty jako takiej, skoro eliminowałaby (bądź redukowałą) występowanie zjawisk negatywnych i generalnie nieakceptowalnych, co szerszego uzasadnienia nie wymaga. To zaś, że właśnie sporne miejsce było z tego punktu widzenia najbardziej „newralgiczne” dokumentują nie tylko zdjęcia obrazujące pozostałości po osobach przebywających w tym miejscu, lecz również umiejscowienie i ukształtowanie tej części chodnika.

Otóż z jednej strony przylega ona wprost do ściany budynku, z drugiej też znajduje się obrębnie jego załomu, tworząc miejsce niewidoczne dla innych osób i umożliwiające lub ułatwiające zachowań takich jak palenie tytoniu, czy spożywanie alkoholu, co generalnie w miejscach publicznych po temu niewydzielonych jest zakazane.

Co więcej, czynności te odbywały się na części wspólnej Wspólnoty, wpływając tym samym na komfort korzystania z niej jak i z własnych lokali jej członków.

Czynnikiem uruchamiającym inicjatywę członków pozwanej Wspólnoty w tym kierunku jak już wspomniano było nic innego jak ochrona właścicieli lokali (współwłaścicieli) w ich prawie do współposiadania terenu wspólnego, a zwłaszcza w zakresie należytego porządku na nim, co zostało co najmniej po części osiągnięte, a czego potrzebę potwierdza dołączona przez pozwaną właśnie dokumentacja fotograficzna (por. zdjęcia k. 48-52).

Należy pamiętać, że głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należytych (dobrych) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną (por. wyrok SA w Szczecinie z dnia 9 maja 2013 r., I C 214/13).

Usunięcie części kostki brukowej odbyło się bez narażenia na szwank interesu potencjalnych klientów, zarówno powódki jak i właściciela sklepu (...). Zgodnie bowiem z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, dostęp do obu tych lokali obecnie nie jest niczym ograniczany. Dlatego nie można zgodzić się z zawartą w pozwie tezą, że usunięcie polbruku negatywnie oddziaływa na rodzaj i skalę prowadzonej przez nich działalności. Dowodzą tego właśnie zdjęcia przedłożone przez pozwaną, obrazujące swobodny dostęp do sklepu (k. 53 i 54), jak i do lokalu powódki (k. 55-56). Zasianie zaś trawy spowodowało jedynie minimalne wydłużenie drogi do lokalu powódki, albowiem, jak wynika z fotografii na k. 56 lokal powódki usytuowany jest w bardzo bliskim sąsiedztwie sklepu (...). Wcześniejszy chodnik umożliwiał oczywiście skrócenie drogi do lokalu powódki o kilka metrów, jednakże i obecnie dostęp do lokalu powódki nie utrudnia potencjalnym klientom dojścia do lokalu powodowej Spółki. Tym samym nie można się zgodzić, że usunięcie chodnika wpływa lub wpłynie istotnie w sensie gospodarczym i ekonomicznym na prowadzoną przez powódkę działalność, tym bardziej, iż jej lokal nie stanowi bazy dla tejże działalności a jest przeznaczony do zbycia.

Można nawet sformułować tezę, że istniejący wcześniej chodnik wprawdzie ułatwiał komunikację pieszą klientów pomiędzy dwoma lokalami użytkowymi, jednak nie był nierozzerwalnie związany z tymi lokalami, co więcej owo przejście nie jest funkcjonalnie konieczne i niezbędne.

Dlatego, w ocenie Sądu zaskarżona uchwała nr (...)w żaden sposób nie jest spreczna z normą z art. 25 ustawy o własności lokali, w związku z tym powództwo w tym zakresie podlegało oddaleniu.

Druga zaskarżona uchwała nr(...)dotyczyła montażu szlabanów i wysokości jego kosztów. W ocenie powódki zakup i montaż szlabanów jest sprzeczny z prawidłowym zarządzeniem nieruchomością wspólną i godzi w dobro i prawa powódki, gdyż wprowadza ograniczenia w dostępie do lokali użytkowych.

I tu na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego nie sposób poczynić dla powódki korzystnych dla niej ustaleń.

W ocenie Sądu nie można w szczególności uznać, że skarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właścicieli, oczywiście głównie powódki. Należy przede wszystkim mieć na uwadze to, że możliwość i potrzeba montażu szlabanów była we wspólnocie rozważana i dyskutowana od dłuższego już czasu.

Spowodowane było przejeżdżaniem pojazdów mieszkańców z innych ulic, nie posiadających służebności przejazdu przez nieruchomość wspólną, przejeżdżaniem pojazdów z dużą prędkością, parkowaniem samochodów spoza Wspólnoty. Powyższe okoliczności stwarzały określone uciążliwości dla mieszkańców Wspólnoty i ograniczały ich w korzystaniu i dostępie do istniejących miejsc parkingowych.

W ocenie Sądu okoliczności stanowiące podstawę żądania uchylenia tej uchwały, wbrew ciężącemu na stronie obowiązkowi wykazania ich z mocy art. 6 kc nie zostały w sprawie wykazane, zaś argumentacja pozwanej wspólnoty, poparta zresztą przedstawionymi przez nią dowodami zasługuje na akceptację.

Przede wszystkim nie sposób uznać, by w realiach sprawy doszło do niedoprecyzowania przyszłej inwestycji zarówno w jej technicznym i organizacyjnym jak też finansowym wymiarze.

Jak bowiem wynika z zeznań strony pozwanej, którym to Sąd dał wiarę, szczegóły techniczne wykonania dwóch szlabanów zostały dopracowane w sposób nie tylko pozwalający na ustalenie ich praktycznego funkcjonowania, w tym technicznego sposobu uruchamiania szlabanów, warunków dostępu do urządzeń uruchamiających (pilotów), czy też wreszcie skali i warunków finansowania przedsięwzięcia.

Jak wynika z zeznań strony pozwanej, zresztą niezaprzeczonych, na zebraniu wspólnoty przedstawiono nie tylko w sposób ramowy, lecz znacznie uszczegółowiony zarówno umiejscowienie szlabanów, szereg rozwiązań, które poddano dyskusji, oferty wykonawcze, które tej jej podlegały. Wbrew twierdzeniom powoda, w oparciu o te właśnie oferty upoważniony w tej materii Zarząd pozwanej Wspólnoty wybrał spośród kilku z nich wykonawców zajmujących się montażem szlabanów i wybrał ofertę najkorzystniejszą. Koszty wykonania szlabanów były szczegółowo omówione na zebraniu w dniu 9 marca 2018 r. i na bieżąco modyfikowane zgodnie z wolą członków Wspólnoty.

Koszt inwestycji został określony na łączną kwotę 300 zł od lokalu, płatną w 4 miesięcznych ratach został też ustalony łączny koszt przedsięwzięcia.

Z jednej zatem strony nie jest to obciążenie finansowe o nieznanym zupełnie skali, z drugiej zaś stanowi wydatek w skali całej (i to jak należy mniemać dobrze prosperującej) spółki wydatek o znikomym i oczywiście pomijalnym ekonomicznym znaczeniu.

Stąd też ten element podstawy faktycznej żądania nie mógł odnieść zamierzonego skutku.

Podobnie rzecz się ma z utrudnieniem dostępności do parkingu, sklepu (...) i kwestią przejezdności do osiedla domów jednorodzinnych.

W pierwszej kolejności należy podnieść, iż co do zasady sama przyszła możliwość postawienia szlabanów była przedmiotem zapewnień ze strony powodowej spółki, co wynika nie tylko z zeznań strony pozwanej, lecz również znajduje swe logiczne i oczywiste oparcie w fakcie urządzenia gotowego pod montaż szlabanu miejsca szlabanowego, oznaczonego jako szlaban nr (...) na k. 43 i zdj. z k. 94-96).

Z tego już zatem wynika i planowana w zamyśle pierwotnego inwestora potrzeba montażu urządzenia, i uzasadnione oczekiwania nabywców mieszkań co do istnienia w przyszłości szlabanu w tym miejscu.

Z tej to przyczyny nie sposób uznać, by decyzja co do tego szlabanu miała być elementem zaskoczenia dla Spółki i to godzącym w jej interes jako członka wspólnoty.

To zaś czy i na jakich zasadach będzie przejazd udostępniony przyszłym nabywcom domów szeregowych, wydaje się tu elementem w sprawie jeśli nie nieistotnym, to z punktu widzenia rozstrzygnięcia pomijalnym.

Po pierwsze bowiem, uprawnienie do niekrepowanego przejazdu przez teren pozwanej Wspólnoty będą mieli również potencjalni, przyszli nabywcy domów szeregowych, które to domy obecnie buduje powódka.

Jest oczywistym, co wynika też z zeznań pozwanej, przyszli nabywcy domów szeregowych będą uprawnieni do nabycia pilotów, co jak się wydaje rozwiązuje problem tychże mieszkańców, jako zresztą uprawnionych do dojazdu do nieruchomości władnącej przez nieruchomość obciążoną.

Po wtóre, wątpliwym wysoce jest, czy kwestia możliwości korzystania ze skrótu czy z dojazdu przez szlaban nr (...) przez osoby postronne winna być rozstrzygana w trybie art. 25 uowł.

Zauważyć bowiem należy, iż kwestia realizacji praw nabywców domów jednorodzinnych jako uprawnionych do przejazdu przez nieruchomość wspólnoty może być w przyszłości uregulowana w różny sposób, w tym na drodze sądowej z udziałem nabywców.

Powódka nie może zaś upatrywać naruszenia w tym kontekście swego interesu jako członka wspólnoty, bowiem interes ten co najwyżej jest naruszany jako interes wyłącznie właściciela osiedla domów szeregowych (czyli podmiotu dla wspólnoty trzeciego), nie zaś członka wspólnoty.

Warto jedynie zauważyć, iż jeśli chodzi o tenże szlaban, powodowa spółka w swym pozwie nie zawierała jakichkolwiek zarzutów odnośnie do uciążliwości przejazdu, wobec czego to zarzuty w tym kierunku i o takim podłożu mogłyby być uznane z góry za spóźnione. Nie były bowiem powołane w pozwie, zaś co do obu szlabanów powódka odnosiła się jedynie i jednoznacznie jako właściciel lokalu użytkowego. Szlaban nr (...) zaś w tej płaszczyźnie interesu powódki w sposób oczywisty nie narusza, skoro w żaden sposób dostępu do jej lokalu nie utrudnia.

Pozostała ostatecznie kwestia szlabanu nr (...) tj. w stanowiącego odgródzenie od wjazdu do wspólnego parkingu przed blok, w którym znajduje się sklep (...) oraz lokal powódki.

I tu należy powtórzyć, że uchwała nr (...) została podjęta większością głosów i obejmowała realny koszt montażu szlabanów, i co prawda wyliczony koszt nie uwzględniał kosztów zakupu pilotów, niemniej jednak koszt ten został wskazany na zebraniu. Każdy bowiem członek będzie mógł nabyć niezbędną ilość pilotów umożliwiającą swobodne przejeżdżanie przez ten szlaban, przy czym nabycie pilotów dotyczy również właścicieli lokali użytkowych, w tym powódki. Warto wskazać, że pozwana Wspólnota uwzględniła również możliwość przejazdu przez szlaban nr (...) z pomocą użycia domofonu. Osoby odwiedzające mieszkańców Wspólnoty, bądź dostawcy do lokali użytkowych, poprzez wprowadzenie numeru lokalu będą mogły otrzymywać pozwolenie na wjazd na teren pozwanej Wspólnoty.

Nadto poza zasięgiem szlabanu, ale w obrębie działki pozwanej Wspólnoty pozostawiono dwa miejsca parkingowe, mając na uwadze potrzeby prowadzonego sklepu i lokalu powódki.

Powyższy sposób urządzenia wjazdu w ocenie Sądu zapewnia niezbędny standard dostępności klientów do sklepu jak i lokalu powódki i w żaden sposób nie ucierpi na tym interes skarżącej. (nie prowadzi ona zresztą w chwili obecnej na bazie posiadanego lokalu żadnej działalności).

W tym stanie rzeczy należało uznać, iż przedstawiona koncepcja montażu szlabanów, w żaden sposób nie utrudni dostępności do lokali użytkowych, albowiem w dalszym ciągu ruch komunikacyjny będzie odbywać się bez istotnych zakłóceń.

W ocenie Sądu nie doszło zatem do naruszenia ograniczenia powódki w dostępie do korzystania z jej własności, jak również nie doszło do naruszenia zasad prawidłowego zarządu nieruchomością. Naruszenie zaś subiektywnie pojmowanego interesu właściciela i subiektywnie postrzeganego interesu Wspólnoty nie uzasadnia uchylecia uchwały na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali.

Końcowo należy jedynie zauważyć, iż montaż szlabanów jest w istocie i z założenia pewną próbą ułatwienia pełniejszego i efektywniejszego korzystania z nieruchomości wspólnej przez mieszkańców pozwanej Wspólnoty, poprzez ograniczenie wjazdu na nią przez osoby postronne.

Ważne przy tym jest, aby dostęp nie był utrudniany właścicielom lokali pozwanej Wspólnoty czy ich gościom, co nie będzie miało miejsca, bowiem wszystkie wymogi wjazdu i przejścia (dostępu) do lokalu użytkowego powódki, pozwana Wspólnota spełniła.

Działania pozwanej polegające na montażu szlabanów i montażu domofonu, które są dostępne także dla powódki, nie będą też wykraczać poza zasady normalnego korzystania z nieruchomości.

Pozwana ma też właścicielskie prawo zabezpieczyć swoją nieruchomość, tym bardziej, że jak wskazali świadkowie zawnioskowani przez pozwaną Wspólnotę i przedstawiciele pozwanej, z parkingu i terenu posesji pozwanej korzystały osoby postronne traktujący miejsca do parkowania przeznaczone dla członków Wspólnoty Mieszkaniowej jak ogólnodostępny parking oraz posesję jako miejsce do skręcania sobie drogi do ulicy (...) lub ulicy (...).

Końcowo należy jedynie wskazać, iż jeśli chodzi o sklep i interes właściciela lokalu w którym się znajduje, to właściciel ten nie zaskarżył spornych uchwał, co zdaje się jedynie oznaczać, iż akceptuje bardziej lub mniej zaistniały stan rzeczy, nie dostrzegając w nim naruszenia na szwank interesu właścicielskiego o takiej skali, która wymagałaby sądowej interwencji w postaci uchylecia uchwały.

Powodowa spółka nie była zaś obecna na zebraniu, co również wydaje się w tym kontekście wskazywać na skalę jej zainteresowania określonymi aspektami zarządzania wspólną nieruchomością.

Mając na uwadze powyższe rozważania, powództwo o uchylenie uchwał jako pozbawione racji, podlegało oddaleniu, o czym Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.