

Sygn. I C 28/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 kwietnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Maria Cichoń
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 11 kwietnia 2013 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. C. i K. Z. (1)**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) WP (...) w L.**

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

oddala powództwo.

Na oryginale właściwy podpis.

IC 28/13

## UZASADNIENIE

Powodowie J. C. i K. Z. (1) w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) W.P. (...) domagali się uchylenia uchwały pozwanej Wspólnoty nr (...), z powodu naruszenia interesów właścicieli lokalu nr (...), zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, że w zaskarżonej uchwale, właściciele lokali znajdujących się w zasobach pozwanej Wspólnoty nie wyrazili zgody na wyprowadzenie wentylacji z lokalu użytkowego stanowiącego własność powodów przez okno od strony podwórka i poprowadzenie jej po ścianie budynku, uniemożliwiając w ten sposób powodom na prawidłowe korzystanie przez nich z tego lokalu użytkowego, w którym zamierzają prowadzić działalność gastronomiczną.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) W.P. (...) w L., w odpowiedzi na pozew (k.31) wniosła o oddalenie powództwa, podnosząc iż powodowie występując o podjęcie przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwały w sprawie „wyprowadzenia wentylacji przez okno i poprowadzenia jej po elewacji budynku” nie przedstawili niezbędnych informacji takich jak: sposobu wykonania wentylacji (materiałów, wielkości rury wentylacyjnej), rodzaju działalności gastronomicznej którą powodowie zamierzają prowadzić w tym lokalu, sposobu usunięcia wentylacji po zaprzestaniu w lokalu działalności gastronomicznej oraz nie przedstawili opinii że wykonanie tej instalacji jest niezbędne jak również nie będzie uciążliwe dla członków Wspólnoty.

### Sąd ustalił

Powodowie J. C. i K. Z. (1) są właścicielami, na zasadach wspólności ustawowej, lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) W.P. nr (...) w L.. Z tego tytułu przysługuje im udział w części wspólnej budynku w wysokości (...).

fakt bezsporny

W dniu 28.11.2012r. P. P., działając z upoważnienia K. Z. (1) zwrócił się do Wspólnoty Mieszkaniowej I (...) w L. o wyrażenie zgody na wyprowadzenie z lokalu K. Z. (1) wentylacji przez okno i poprowadzenie jej po elewacji budynku od strony podwórka, deklarując iż wszystkie prace wykonano we własnym zakresie i na własny koszt. Do tego wniosku zostało dołączone zdjęcie budynku z naniesionym kominem wentylacyjnym. Powyższe pismo zostało złożone z inicjatywy P. P., któremu powodowie w ramach prowadzenia przez niego biura (...) zlecieli sprzedaż ewentualnie wynajem lokalu nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) W.P. w L.. Lokal ten, obecnie stoi pusty. P. P. wystąpił z tym wnioskiem, na prośbę osoby zainteresowanej wynajmem tego lokalu na działalność gastronomiczną.

**Dowód:** pismo z dnia 28.11.2012r.-k. 34 akt, zeznania świadka P. P.- rozprawa z dnia 11.04.2013r. 00:09:19 do 00:24:22- k. 64v i 65 akt;

W dniu 28.11.2012r. w drodze indywidualnego zbierania głosów została podjęta przez właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej uchwała nr (...) w sprawie wyrażenia zgody Panu K. Z. (1) na wyprowadzenie wentylacji lokalu użytkowego przez okno od strony podwórka i poprowadzenie jej po elewacji budynku ponad dach wg załączonego w szkicu. Wszelkie prace z tym związane miał wykonać zainteresowany we własnym zakresie i na własny koszt, zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

Za uchwałą było (...) udziałów, przeciw (...) udziałów i wstrzymało się od głosowania (...) udziałów.

Powodowie K. Z. (1) i J. C. nie oddali głosu w tej sprawie;

**Dowód:** projekt uchwały nr (...) wraz z listą głosowania udziałami k. 12 – 14 akt oraz informacje zarządcy o wynikach głosowania z dn. 14.12.2012r- k. 10 akt;

W dniu 13 grudnia 2012 D. W. prowadzący zakład Usługi (...) w G., na zlecenie P. P. wydał opinię nr (...), dotyczącą urządzeń kominowych w lokalu gastronomicznym położonym w L. przy ul. (...) W.P. nr (...), użytkowanym przez J. C. i K. Z. (2). W opinii powyższej opiniującej stwierdził, że w badanych pomieszczeniach wentylacja grawitacyjna, w dniu opiniowania, odciągała prawidłowo. Wentylację mechaniczną lokalu gastronomicznego należy wyprowadzić na zewnątrz budynku ponad dach budynku zgodnie z obowiązującymi przepisami i z wymaganiami określonymi w Polskiej Normie. Należy zapewnić w lokalu odpowiednią wentylację nawiewną.

**Dowód:** opinia nr (...) – k. 11 akt.

### Sąd zważył

Powództwo, w ocenie sądu, należało oddalić z powodu jego bezzasadności.

Zgodnie z art. 25 § 1 ustawy o własności lokali właściciel lokalu 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 jego interesy.

Bez wątplenia zaskarżona uchwała narusza interesy powodów, gdyż w obecnie istniejącym stanie, nie uzyskali oni zgody na oprowadzenie po ścianie budynku komina stanowiącego niezbędny element instalacji wentylacji mechanicznej w ich lokalu niemieszkalnym co uniemożliwia prowadzenie w tym lokalu działalności gastronomicznej. Należy jednak podkreślić, że uchwały dotyczące nieruchomości wspólnej muszą godzić interesy ogółu z interesami

poszczególnych właścicieli. Ochrona, w formie zaskarżenia uchwał do sądu, została ustanowiona w interesie nie tylko konkretnego właściciela, lecz także interesów wspólnoty mieszkaniowej i nieruchomości wspólnej jako całości, która co do zasady jest niepodzielna.

Słuszne, w ocenie sądu, są zarzuty pozwanej Wspólnoty odnoszące się do tego, że powodowie nie przedstawili i nie uzasadnili, że sposób wykonania proponowanej przez nich wentylacji mechanicznej ich lokalu użytkowego, nie będzie uciążliwy dla pozostałych właścicieli lokali położonych w nieruchomości przy ul. (...) W.P. nr (...) w L.. Złożony przez powodów wniosek nie zawierał żadnych szczegółowych informacji co do sposobu wykonania i oprowadzenia dodatkowego komina wentylacyjnego po elewacji budynku. Załączone do wniosku zdjęcie z naniesionym kominem wentylacyjnym – to po prostu zwykły szkic. Należy podkreślić, iż pozwana Wspólnota w odpowiedzi na pozew wskazała, iż nie wyklucza w przyszłości udzielenia powodom zgody na oprowadzenie wentylacji po ścianie budynku, oczekuje jednak, że wniosek zostanie w sposób prawidłowy umotywowany poprzez dołączenie odpowiedniej dokumentacji, co pozwoli na ocenę czy wykonanie tejże wentylacji jest niezbędne i nie będzie zbyt uciążliwe dla pozostałych członków wspólnoty.

W ocenie Sądu, wbrew sugestiom powodów, powodowie przed wystąpieniem o uzyskanie zgody na poprowadzenie po części wspólnej dodatkowej instalacji (komina wentylacji mechanicznej) winni byli dysponować wstępną opinią co do konieczności wykonania takiej instalacji i sposobu jej wykonania, aby pozostałym właścicielom lokali umożliwić dokonanie oceny co do niezbędności wykonania tej dodatkowej instalacji i stopnia jej uciążliwości dla właścicieli pozostałych lokali w tej wspólnotcie.

Sąd dokonując oceny zasadności zaskarżonej uchwały uwzględnił stan, który istniał w chwili jej podjęcia, gdyż badał czy uchwała ta na ten moment była zgodna z obowiązującym porządkiem prawnym i nie narusza zasad wskazanych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Z tego też względu sąd oddalił wniosek powodów o powołanie biegłego z dziedziny kominiarstwa na okoliczności wykazania, czy w związku z planowaną działalnością gastronomiczną w lokalu powodów istnieje konieczność wykonania wentylacji mechanicznej. Rzeczą sądu była bowiem ocena zasadności zaskarżonej uchwały w chwili jej podjęcia .

Chybiony natomiast, w ocenie sądu, był zarzut strony pozwanej, że powodowie nie mają prawa zaskarżyć przedmiotowej uchwały z uwagi na to, iż nie brali udziału w głosowaniu nad uchwałą. Bowiem ustawa o własności lokali nie wprowadza takiego ograniczenia.

Z uwagi na powyższe Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

Na oryginale właściwy podpis