

Sygn. akt XV C 868/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku, XV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Dorota Kołodziej

Protokolant: sekretarz sądowy Agnieszka Lubańska

Po rozpoznaniu w dniu 1 grudnia 2015 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa E. G.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w S.

o uchylenie uchwały

I. Oddała powództwo.

II. Zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 197 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego

## UZASADNIENIE

Powódka E. G., reprezentowana przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, domagała się uchylenia w całości uchwały nr (...) z 27 sierpnia 2015 r. Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w S. przy ulicy (...) z powodu jej niezgodności z przepisami prawa, w tym przepisami ustawy o własności lokali, niezgodności z umową właścicieli mieszkań, naruszeniem zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszającą w inny sposób interesy powódki oraz zasądzenia od pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że jest właścicielką lokalu nr (...) położonego w S. przy ulicy (...) oraz jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości położonej pod tym samym adresem. Wspólnota składa się z 8 członków, jej zarząd tworzą A. C. i W. S. (1). 27 sierpnia 2015 r. wspólnota podjęła uchwałę o likwidacji jednego miejsca postojowego i modernizacji układu zieleni w otoczeniu wejścia do budynku. Strona powodowa wskazała, że zarząd wspólnoty w sposób korzystny dla siebie, jako członków pozwanej, podjął decyzję o likwidacji naziemnego miejsca parkingowego. W wyniku tego, właścicielka lokalu mieszkalnego znajdującego się na parterze, A. C., uzyska większy komfort mieszkania. Powódka wskazała, że koszt likwidacji miejsca parkingowego będzie wynosił 9.100 zł i zostanie pokryty ze specjalnie utworzonego na ten cel funduszu, który ma być opłacany przez wszystkich członków wspólnoty w wysokości 2,47 zł/m<sup>2</sup> przez okres 5 lat. Celem wydania uchwały jest pozbawienie nabytych praw grupy członków wspólnoty, którzy posiadają mniejszość głosów (udziałów). Powódka wskazała, że wspólnota "dzieli się" na dwie grupy: mieszkańców, których posiadają większość udziałów, tj. 58,32 % (w skład tej grupy wchodzi A. C., W. S. (1) i J. D.) oraz pięciu pozostałych właścicieli lokali, którzy posiadają łącznie 41,68 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Wniosła o zabezpieczenie przysługującego jej roszczenia o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej poprzez wstrzymanie wykonania zaskarżonej uchwały.

(vide: pozew, k. 3-6)

Postanowieniem z 13 października 2015 r. Sąd zabezpieczył roszczenie E. G. poprzez wstrzymanie wykonania uchwały nr (...)z 27 sierpnia 2015 r. Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ulicy (...) w S. do czasu prawomocnego zakończenia sprawy.

(vide: postanowienie, k. 25-26)

W odpowiedzi na pozew, pozwana wspólnota mieszkaniowa, reprezentowana przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że powódka nie wykazała, ażeby w sprawie zachodziła jakakolwiek przyczyna uzasadniająca uchylenie zaskarżonej uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892, dalej: u.w.l.). W szczególności strona powodowa nie wskazała żadnego przepisu prawa, w tym przepisu u.w.l., z którym byłaby niezgodna zaskarżona uchwała. E. G. nie wykazała także, iż uchwała z 27 sierpnia 2015 r. narusza jej interes. Powódka posiada własne miejsce postojowe, które znajduje się w hali garażowej, zatem likwidacja ogólnodostępnego miejsca parkingowego nie pozbawi E. G. możliwości parkowania samochodu w pobliżu miejsca zamieszkania. Poza tym na terenie nieruchomości wspólnej istnieje jeszcze jedno ogólnodostępne miejsce parkingowe, można również zostawiać samochody wzdłuż ulicy graniczącej z terenem wspólnoty mieszkaniowej. Zdaniem strony pozwanej, powódka poza ogólnym niezadowoleniem z podjętej uchwały nie wykazała żadnych przyczyn, dla których należałoby ją uchylić. Z kolei subiektywne odczucia członka wspólnoty nie mogą prowadzić do podważenia bytu uchwały. Powódka nie uprawdopodobniła, dlaczego likwidacja spornego miejsca postojowego jest sprzeczna z zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną. Za powyższym z całą pewnością nie przemawia fakt, że właściciele lokali mieszkalnych posiadających większość udziałów podejmują stosowne uchwały. Z kolei z treści uchwały wynika cel jej podjęcia, mianowicie polepszenie układu zieleni na terenie należącym do wspólnoty mieszkaniowej. To, że priorytetem powódki jest istnienie większej ilości miejsc postojowych na terenie wspólnoty nie oznacza, iż zaskarżona uchwała jest sprzeczna z zasadami prawidłowej gospodarki.

(vide: odpowiedź na pozew, k. 56-60)

### **Sąd ustalił, co następuje:**

E. G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w S., o powierzchni 73,30 m<sup>2</sup> i członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w S.. Wspólnota liczy dziewięć samodzielnych lokali.

(okoliczność bezsporna, nadto umowa ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży, k. 14-23)

A. C. i W. S. (1) są członkami zarządu Wspólnoty.

(okoliczność bezsporna)

Uchwałą nr(...)z 27 sierpnia 2015 r. pozwana wspólnota postanowiła zlikwidować jedno miejsce postojowe zgodnie z załączonym do uchwały planem. Jednocześnie postanowiono, że na terenie po zlikwidowanym miejscu parkingowym, na przyległym klombie oraz wzdłuż chodnika prowadzącego do wejścia do budynku zostanie wykonana modernizacja układu zieleni polegająca na demontażu krawężników, osadzeniu krawężników, demontażu i utylizacji kratki trawnikowej, likwidacji istniejącej roślinności, nawiezieniu ziemi urodzajnej, zakupie i nasadzeniu roślin z pełną zaprawą dołu, ściółkowaniu i ułożeniu linii kropiującej. Koszt prac w wysokości do 9.100 zł ma być sfinansowany ze środków funduszu celowego, zaś każdy właściciel poniesie z tego tytułu opłatę w wysokości 2,47 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej należącego do niego lokalu mieszkalnego, do czasu spłaty całości wydatków na ten cel (tj. przez okres pięciu lat). Za przyjęciem uchwały głosowało 58,3240 % udziałów w nieruchomości wspólnej, przeciw było 34,4624 udziałów. Uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Przed jej podjęciem

zostało zwołane zebranie właścicieli, o którym zostali oni pisemnie poinformowani. Na zebraniu byli obecni jedynie członkowie zarządu wspólnoty.

(dowód: uchwała, k. 12; zeznania W. S. (1), k. 68)

Tuż za bramą wjazdową na teren nieruchomości wspólnej, po lewej stronie znajdują się trzy miejsca postojowe. Żadne z nich nie jest przeznaczone dla osób niepełnosprawnych. Jedno miejsc postojowych zostało wykupione przez jednego z właścicieli lokali mieszkalnych. Parking został zorganizowany na utwardzonym gruncie, na którym rośnie trawa i został zabezpieczony specjalną kratką. Jedno z miejsc parkingowych, położone najdalej od wjazdu na teren nieruchomości wspólnej, jest większe i to na nim do tej pory parkowała swój samochód powódka. Miejsce to graniczy z terenem ogródka przydomowego użytkowanego przez A. C.. E. G. posiada duży samochód osobowy, którego nie parkuje w hali garażowej, gdzie ma wykupione miejsce postojowe. Powódka ma trudności z zaparkowaniem swojego samochodu w hali garażowej, albowiem zorganizowane tam miejsca postojowe są jej zdaniem zbyt małe. Powódka parkuje swój samochód na miejscu parkingowym od 3 lat. W wyniku zatrzymywania się tam przez jej auto miejsce uległo degradacji i potrzebna jest jego naprawa.

Na terenie nieruchomości wspólnej znajdują się ogródki przydomowe, przynależne właścicielom lokali mieszkalnych. Na terenie nieruchomości wspólnej nie ma podwórka wspólnego, znajduje się tam jedynie droga prowadząca do hali garażowej.

(dowód: zeznania E. G., k. 68-69; zeznania W. S. (1), k. 68)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie materiału dowodowego zaoferowanego przez strony niniejszego postępowania. Sąd ocenił wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału (art. 233 § 1 k.p.c.)

Dokumenty prywatne, które stanowią dowód tego, że osoba która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie (art. 245 k.p.c.) pozwoliły sądowi ustalić przebieg podjęcia uchwały, począwszy od wstępnych planów w 2013 r. oraz plany dotyczące zagospodarowania dzierżawionego terenu. Dokument ten w postaci uchwały wspólnoty mieszkaniowej z 27 sierpnia 2015 r. nie został skutecznie zakwestionowany przez żadną ze stron, nie budził również wątpliwości sądu i w konsekwencji stanowił pełnowartościowy materiał dowodowy w niniejszej sprawie.

Za wiarygodne Sąd uznał także zeznania przesłuchanych w toku postępowania stron - powódki E. G. oraz przedstawiciela pozwanej wspólnoty mieszkaniowej W. S. (1). Zeznawali oni na okoliczność umiejscowienia parkingu naziemnego oraz terenów zielonych na nieruchomości wspólnej, stanu ziemnego oraz okoliczności, w których podjęto przedmiotową uchwałę. Sąd nie znalazł podstaw, by kwestionować wiarygodność zeznań stron, tym bardziej, że co do zasady, okoliczności faktyczne niniejszej sprawy pozostawały pomiędzy stronami bezsporne.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie był pomiędzy stronami w zasadzie bezsporny, a kwestią, co do której strony nie znalazły porozumienia była ocena prawna zgodności podjętej przez Wspólnotę uchwały z przepisami prawa.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z przepisem art. 25 ust. 1 u.w.l. 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. Uprawnienie to dotyczy jedynie tzw. dużych wspólnot mieszkaniowych, tj. liczących więcej niż siedem lokali samodzielnych (art. 20 ustawy). Nie ulega wątpliwości, iż pozwaną w niniejszej sprawie jest wspólnota duża, z uwagi na istniejących w jej ramach ponad siedem samodzielnych lokali, co było okolicznością bezsporną w niniejszej sprawie.

Z analizy przywołanego przepisu art. 25 ust. 1 u.w.l. wynika, że uprawniony, tj. właściciel lokalu mieszkalnego, może zaskarżyć uchwałę podjętą przez wspólnotę mieszkaniową powołując się na jedną z czterech przyczyn wymienionych w tym przepisie. Skarżąca wskazała, że kwestionuje ważność uchwały z 27 sierpnia 2015 r. z powodu wszystkich wskazanych w tym przepisie powodów. Na wstępie należy jednak już zauważyć, że E. G. formułując zarzuty w stosunku do zaskarżonej czynności prawnej wspólnoty, nie wskazała w sposób precyzyjny, na czym te uchybienia miałyby polegać. Powódka w sposób opisowy, choć nader ogólny, wskazała jedynie, jakie zastrzeżenia jej zdaniem budzi skarżona uchwała. Przesłuchanie powódki na rozprawie 01 grudnia 2015 r. zdaniem Sądu tych wątpliwości nie rozwiało.

W szczególności strona powodowa nie wskazała, jakie jej zdaniem przepisy prawa narusza uchwała z 27 sierpnia 2015 r. Należy w tym miejscu podkreślić, że powódka była w niniejszym procesie reprezentowana przez pełnomocnika będącego radcą prawnym. O ile w okolicznościach konkretnej sprawy może się zdarzyć sytuacja, iż nie można oczekiwać od strony szerokiej znajomości przepisów prawa dotyczących kwestii związanych z zarządaniem nieruchomością wspólną, o tyle trudno już takie stanowisko zajmować w stosunku do osób zajmujących się zawodowo obsługą prawną.

Sąd, oceniając powyższą uchwałę, nie dostrzegł okoliczności, które wskazywałyby na jej niezgodność z przepisami powszechnie obowiązującego prawa. W ramach zarzutu niezgodności uchwały z prawem chodzi zarówno o zarzuty merytoryczne, skierowane przeciwko treści uchwały, jak i zarzuty formalne, dotyczące procedury podjęcia uchwały. W orzecznictwie podkreśla się przy tym, że dla skuteczności zarzutu formalnego konieczne jest wykazane, by zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały.

Jedyną okolicznością, którą sformułowała w podstawie faktycznej swojego żądania powódka, a która wskazywałby, że doszło do naruszenia przepisów prawa w trakcie procedury podjęcia uchwały, był sposób jej uchwalenia. Mianowicie E. G. podniosła, że członkowie zarządu wspólnoty podjęli decyzję o przeznaczeniu terenu zajmowanego dotychczas przez powódkę, z wyłączeniem pozostałych członków wspólnoty, nie poddali tej sprawy pod dyskusję, nadto uchwały tej nie uzasadnili.

Zgodnie z treścią art. 22 ust. 2 u.w.l. do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Z kolei w myśl art. 22 ust. 3 u.w.l. czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu jest zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej. Z taką sytuacją mieliśmy do czynienia na gruncie niniejszej sprawy. Jako zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej należy bowiem potraktować likwidację miejsca postojowego i przeznaczenia go pod tereny zielone, czego dotyczyła uchwała z 27 sierpnia 2015 r. Skoro tak, to do podjęcia działań zmierzających do przekształcenia tej części nieruchomości wspólnej, zarząd potrzebował zgody wspólnoty wyrażonej w formie uchwały.

Tryb podjęcia uchwał przez wspólnotę mieszkaniową reguluje przepis art. 23 u.w.l. Zgodnie z nim 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 (ust. 1). 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 (ust. 2).

Uchwała z 27 sierpnia 2015 r. została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Procedura ta jest bezpośrednio przewidziana przez regulację u.w.l. Nie ma zatem racji skarżąca, podnosząc, że uchwała została przegłosowana, bez przeprowadzenia zebrania członków wspólnoty. Takiego wymogu nie wprowadza bowiem u.w.l. Zgodnie z ustawą uchwały można podejmować, bądź na zebraniu, bądź w drodze głosowania "korespondencyjnego". Co więcej, obydwa sposoby zbierania głosów mogą być ze sobą połączone.

Jednocześnie podkreślić należy, że ustawa nie wprowadza wymogu przeprowadzenia zebrania przed podjęciem uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów. W myśl art. 30 ust. 1 pkt 3 u.w.l. zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany zwoływać zebranie ogółu właścicieli lokali co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. Możliwe jest także zwoływanie zebrań nadzwyczajnych, czy doraźnych, które będą miały na celu poddanie pod dyskusję określonych czynności oraz ewentualne głosowanie nad uchwałą ich dotycząca. Zgodnie z art. 31 u.w.l. zebrania ogółu właścicieli lokali:

a) mogą być także, w razie potrzeby, zwoływane przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1,

b) zwoływane są na wniosek właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1.

O zebraniu ogółu właścicieli lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania (art. 32 ust. 1 u.w.l.).

Jak wynika z zeznań przedstawiciela pozwanej wspólnoty, zarząd zdecydował się zwołać zebranie właścicieli, na którym miało dojść do przedyskutowania inicjatywy likwidacji miejsca parkingowego, graniczącego z ogródkiem należącym do A. C.. W. S. (1) wskazał, że członkowie wspólnoty zostali zawiadomieni o terminie takiego spotkania na piśmie. Wezwanie to spełniało zatem wymagania określone przepisami prawa. Jednocześnie podkreślić należy, że powódka nie zaprzeczyła twierdzeniom przedstawiciela pozwanego w tym zakresie. W związku z tym na podstawie art. 230 k.p.c. Sąd uznał te okoliczności za przyznane. Bez znaczenia z kolei pozostaje fakt, że na tym zebraniu byli obecni jedynie członkowie zarządu wspólnoty.

Wreszcie podkreślić należy, że żaden przepis ustawy nie zawiera regulacji, która nakazywałaby uzasadnianie podjętych przez wspólnotę uchwał. Nie można zatem stawiać zarzutu naruszenia prawa w procedurze podjęcia uchwały, który polegałby na niesporządzeniu jej uzasadnienia. Skoro przepisy nie formułują takiego obowiązku, to zarząd nie był obciążony powinnością sporządzenia takiego aktu.

Sąd dokonując analizy treści uchwały nie dopatrzył się także jakiegokolwiek jej sprzeczności z innymi przepisami prawa, w tym prawem materialnym.

Sąd nie dokonywał oceny zgodności zaskarżonej uchwały z punktu widzenia jej niezgodności z umową właścicieli. Tego rodzaju uchybienie ma bowiem charakter względny i musi być poprzedzone powołaniem przez właściciela podstawy zaskarżenia, tj. umowy właścicieli. Choć powódka wskazała, że zaskarża sporną uchwałę także na tej podstawie, to w pozwie ani nie wskazała umowy właścicieli, z którą miałyby ona być sprzeczna, ani takiej umowy do pozwu nie załączyła. Z kolei w myśl art. 6 k.c. powinność wykazania faktów w tym zakresie ciążyła na stronie wywodzącej z tego skutki prawne, którą w niniejszym postępowaniu była E. G..

Strona powodowa wskazała, że zaskarżona czynność naruszała zasady prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną. Powódka nie przedstawiła jednak na tę okoliczność żadnych przekonujących argumentów popartych stosownymi dowodami.

W ocenie Sądu, pojęcie prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną należy rozumieć szeroko i uznać, iż są to wszelkie czynności (zwykłego zarządu, przekraczające zakres zwykłego zarządu, czynności zachowawcze) związane z nieruchomością wspólną podejmowane w zgodzie z interesem właścicieli lokali. Do typowych czynności związanych z gospodarowaniem nieruchomością wspólną należą remonty dachów, klatek schodowych, elewacji, bieżąca konserwacja budynku itp. Z całą pewnością zatem zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej mieści się w pojęciu gospodarowania nieruchomością wspólną.

Dokonując oceny prawidłowości czynności gospodarowania nieruchomością wspólną nie należy zapominać, że wspólnota mieszkaniowa to związek mieszkańców i im właśnie mają służyć decyzje przez nią podejmowane. Oczywiście analizy tego zagadnienia należy dokonywać w świetle okoliczności ujawnionych w danych stanie faktycznym. Mianowicie o tym, czy dana czynność jest zbieżna z interesem większości właścicieli wchodzących w skład wspólnoty będą decydować okoliczności danej sprawy.

W niniejszej sprawie powódka nie powołała żadnych okoliczności, które wskazywałyby na nieprawidłowość podjętej uchwały z zasadami racjonalnej gospodarki nieruchomością wspólną. Strona powodowa skupiła się w tym zakresie raczej na podkreśleniu, że osoby posiadające większe lokale podejmują decyzje z pokrzywdzeniem pozostałych właścicieli. Nie można natomiast w sposób samoistny wywodzić wniosku, że decyzje podejmowane w ramach wspólnoty przez większość są krzywdzące dla mniejszości. Pozostaje to w sprzeczności nie tylko z zapisami u.w.l. dotyczącymi sposobu głosowania oraz liczenia głosów według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 3 i art. 23 ust. 2 u.w.l.), ale także ze zdrowo rozsądkowym podejściem, które konieczność wypracowania konsensusu w procedurze podejmowania decyzji. W pewnych sytuacjach zachodzi bowiem potrzeba zajęcia ostatecznego stanowiska, zaś zasadą w naszym kręgu kulturowym jest, że decyzje powinny zapadać zwykłą większością głosów, co jest rozwiązaniem pragmatycznym. Taki też tryb zapewnia w stosunku do wspólnot mieszkaniowych ustawodawca, w zakresie określonym w art. 22 ust. 2 i 3 u.w.l.

W niniejszej sprawie Sąd nie dostrzegł okoliczności, które wskazywałyby, że podjęcie decyzji dotyczącej przekształcenia miejsca postojowego zajmowanego przez powódkę prowadziło do naruszenia zasad prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną. Jak bowiem wynika z zeznań W. S. (1), teren zajmowany pod parking jest obecnie zdewastowany. W sprawie ustalono, że E. G. co najmniej od trzech lat wykorzystuje go w celu parkowania tam swojego samochodu, którego gabaryty, a zatem i najpewniej ciężar, wychodzą poza standardowe rozmiary pojazdów osobowych. Jak się okazało miejsce zapewnione pod parking naziemny nie było przygotowane pod tak duże obciążenia, składało się ono z trawy i kratki, które jednak nie wytrzymały ciężaru pojazdu i uległy degradacji, co w sposób oczywisty wpływa na estetykę nieruchomości wspólnej. Zdaniem Sądu powyższa okoliczność została wykazana przez pozwaną. Nie ma z kolei racji pełnomocnik powódki, który w zdawkowy sposób stwierdził w mowie końcowej, że zeznania przedstawiciela pozwanej polegają w tej części na "jakis tam opowieściach o niszczeniu miejsca do parkowania". Okoliczności przytoczone przez W. S. (1) nie zostały zaprzeczone przez stronę powodową, mimo, że była ona obecna na rozprawie 01 grudnia 2015 r. Powódka w trakcie swoich zeznań nie wskazywała, że stan miejsca parkingowego jest dobry. Brak było zatem okoliczności, które poddawałyby pod wątpliwość zeznanie strony pozwanej. W tej sytuacji to raczej twierdzenia pełnomocnika powódki należy w tym zakresie oceniać jako gołosłowne i nie poparte jakimikolwiek dowodami.

Oczywistym przy tym jest jednak, że decyzje podejmowane przez większość właścicieli mogą być krzywdzące dla członków wspólnoty, którzy głosowali przeciwko podjęciu danej uchwały. Na te okoliczności szerzej powoływała się powódka, twierdząc, że uchwała z 27 sierpnia 2015 r. godzi w jej interesy, jako członka wspólnoty.

Na wstępie już należy podkreślić, że naruszenie subiektywnego interesu właściciela i subiektywnie postrzeganego interesu wspólnoty poprzez podjęcie uchwały nie uzasadnia jej uchylenia na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. Naruszenie interesu w rozumieniu tego przepisu stanowi bowiem kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współzycia społecznego. Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. W przypadku interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 października 2012 r., I ACa 507/12, niepubl. oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 30 czerwca 2015 r., I ACa 150/15, niepubl.).

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie nie mamy do czynienia z naruszeniem interesu powódki, jako członka wspólnoty mieszkaniowej. Formułując swoje zastrzeżenia w tym zakresie, E. G. wskazywała, że przedstawiciel dewelopera gwarantował jej, iż będzie posiadała dwa miejsca postojowe na terenie nieruchomości wspólnej. Jak jednak wynika z ustaleń dokonanych przez Sąd, powódka posiada tytuł prawny jedynie co do miejsca postojowego zlokalizowanego

w podziemnej hali garażowej. Ustalenia pomiędzy E. G. i przedsiębiorstwem, od którego powódka nabyła lokal mieszkalny i związany z nim udział w nieruchomości wspólnej, miały charakter luźny i z całą pewnością nie wiążą one wspólnoty mieszkaniowej.

W sprawie natomiast ujawniono, że powódka posiada miejsce postojowe w hali garażowej, która znajduje się w budynku. Bez znaczenia dla oceny interesu powódki z punktu widzenia podjętej uchwały pozostaje okoliczność, że nie może ona parkować wewnątrz z uwagi na rozmiary posiadanego przez siebie samochodu. Jak wynika z całokształtu ujawnionych w sprawie dowodów i okoliczności, powódka ma możliwość parkowania swojego pojazdu w hali garażowej, jest to jedynie utrudnione z uwagi na rozmiary pojazdu. Łatwość w wykonywaniu poszczególnych manewrów, związana zapewne z umiejętnościami konkretnej osoby jako kierowcy, nie może być postrzegana inaczej, jak subiektywny interes w podjęciu uchwały określonej treści. Tego rodzaju okoliczności nie mogą prowadzić do uwzględnienia roszczenia strony powodowej. Zapewne inaczej należałoby ocenić sytuację, gdyby E. G. została pozbawiona w ogóle miejsca parkingowego. Wówczas ciężar badania jej sytuacji prawnej (czy też, jak mówi u.w.l. - interesów powódki) przeniósłby się z aspektu subiektywnego, na elementy obiektywne. Doszłoby bowiem do uszczuplenia uprawnień powódki w ramach wspólnoty mieszkaniowej. Skoro E. G. posiada przypisane do niej miejsce parkingowe znajdujące się w hali garażowej, to nie jest w sposób obiektywny naruszony jej interes w podjęciu uchwały określonej treści.

Interes ten nie jest również naruszony w związku z tym, że na zajmowanym przez powódkę miejscu parkingowym dojdzie do utworzenia terenu zielonego, który polepszy warunki lokalowe członka zarządu, A. C.. Jak bowiem wskazywano, okna lokalu mieszkalnego należącego do w/wymienionej wychodzą bezpośrednio na likwidowany parking. W ocenie Sądu powyższa okoliczność nie ma większego znaczenia dla oceny naruszenia interesu wspólnoty. W takiej sytuacji zawsze dojdzie bowiem do tego, że na poprawie estetyki osiedla zyska najbardziej właściciel, którego lokal graniczy z tą częścią nieruchomości wspólnej.

Naruszenie interesu wspólnoty należy wiązać raczej, jak zdaje się wywodzić powódka, z próbą zapewnienia sobie trwałej większości przez trójkę właścicieli i podejmowania przez nich uchwał niezgodnych z interesem wspólnoty mieszkaniowej. Na powyższą okoliczność powoływał się także pełnomocnik powódki wskazując na rozprawie 01 grudnia 2015 r., że trójka mieszkańców podejmuje uchwały zbieżne jedynie ze swoim interesem, co jest niemoralne. Nie wskazano jednak, czego te uchwały (poza uchwałą z 27 sierpnia 2015 r.) miały dotyczyć oraz w jaki sposób doszło do naruszenia interesu wspólnoty. Co prawda w niniejszym postępowaniu Sąd zajmował się badaniem czynności z 27 sierpnia 2015 r., to jednak okoliczności podnoszone przez stronę pozwaną należało ocenić w szerszym świetle. Z kolei strona powodowa nie wykazała okoliczności, na które w tym zakresie się powoływała. Podkreślenia natomiast jeszcze raz wymaga, że wspólnota mieszkaniowa stanowi swoistego rodzaju podmiot, którego decyzje podejmowane są w trybie unormowanym w u.w.l. i najczęściej zapadają większością głosów. Wolę większości - o ile nie narusza ona prawa (w tym umowy właścicieli) oraz w sposób oczywisty zasad gospodarki czy uzasadnionego interesu jednostki, należy uszanować. Kontestowanie wszelkich decyzji podjętych wolą większości pozostaje w sprzeczności z dobrze pojętym interesem całej społeczności, jaką stanowi wspólnota mieszkaniowa.

Wreszcie należy uznać, że skarżona uchwała nie narusza także interesu ekonomicznego powódki. Jak wskazano w treści uchwały, celem finansowania prac związanych z przekształceniem miejsca postojowego wspólnota utworzy fundusz celowy. Opłata, która obciąży każdego właściciela z tego tytułu będzie wynosić 2,47 zł/m<sup>2</sup> i będzie pobierana w systemie ratalnym przez okres do pięciu lat. Tym samym powódka zostanie obciążona opłatą w wysokości około 182 zł, przy czym płatność zostanie rozłożona w czasie. Trudno uznać, że opłata w tej wysokości narusza interes powódki. Nadto podkreślić należy, że wydatkami z tego tytułu, w większej części, zostali obciążeni właściciele innych lokali, na co zresztą wskazywała storna pozwana. Przede wszystkim jednak zarząd nieruchomością wspólną niesie zazwyczaj ze sobą konsekwencje także finansowe dla właścicieli lokali. Skoro zatem uchwała została podjęta prawidłowo i nie narusza ona przepisów prawa oraz interesu wspólnoty, to jej członkowie winni partycypować w kosztach jej realizacji.

Mając powyższe na uwadze Sąd na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. oddalił powództwo E. G. o czym orzekł w punkcie pierwszym wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. W związku z tym, że powódka w całości przegrała sprawę obowiązana jest zwrócić pozwanej niezbędne koszty celowej obrony. Koszty te w niniejszej sprawie, to 180 zł tytułem zastępstwa procesowego, wynikające z § 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, powiększone o wysokość opłaty skarbowej w kwocie 17 zł od udzielonego w sprawie pełnomocnictwa.