

**Sygn. akt: I C 906/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Dorota Marszałkowska
Protokolant:	stażysta Agata Wodwud

po rozpoznaniu w dniu 13 czerwca 2014 r. w Bydgoszczy

sprawy z powództwa **K. N.**

przeciwko **Wspólnota Mieszkaniowa C. (...) w B.**

o **uchylenie uchwały**

1. Uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej C. (...) w B. z dnia 14 października 2013 roku o numerze (...) w całości,
2. Zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 380 zł (trzysta osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Dorota Marszałkowska

I C 906/13

## UZASADNIENIE

W dniu 9 grudnia 2013r. powódka K. N. wniosła pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej C. (...) w B.. Powódka domagała się uchylenia uchwały (...)z dnia 14 października 2013 roku w której pozwana cofnęła zgodę na zmianę sposobu użytkowania lokalu numer (...).

W uzasadnieniu powódka wskazała, iż Sąd Najwyższy w wyroku z 3.04.2009r. stwierdził, iż właściciele lokali nie mogą podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali. Właściciele nie mogą też zakazać, odmówić czy cofnąć uchwałą zgody na zmianę sposobu użytkowania lokalu należącego do członka wspólnoty. Zaskarżona uchwała narusza art. 22 ustawy o własności lokali oraz art. 140 kc.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazała, że podziela przytoczone w uzasadnieniu argumenty strony powodowej o niemożności ingerowania wspólnoty w prawa odrębnej własności lokali należących do jej członków. Z tego też powodu cofnięcie zgody, wyrażone w zaskarżonej uchwale, miało wyeliminować z obrotu prawnego wcześniejszą uchwałę, o numerze (...)-w której wspólnota udzielała zgody na zmianę sposobu użytkowania lokalu należącego do powódki. Zdaniem pozwanej była to właśnie niedozwolona ingerencja w prawo własności i należało tę uchwałę wyeliminować z obrotu

prawnego podejmując uchwałę 8/2013 o cofnięciu powyższej zgody. Skoro nie można było skutecznie wyrazić zgody na zmianę sposobu użytkowania lokalu, to należało tę sytuację naprawić.

### ***Sąd ustalił, co następuje:***

Powódka jest właścicielką lokalu numer (...) położonego w budynku przy ul. (...) w B..

dowód: bezsporne, wyjaśnienia stron (k. 29 akt)

W dniu 14 października 2013r. pozwana Wspólnota podjęła uchwałę numer (...)w której odwołuje zgodę na zmianę sposobu użytkowania lokalu numer (...) z lokalu mieszkalnego na lokal biurowy wyrażona w uchwale 1/2011 w związku z prowadzeniem w nim kancelarii prawnej bez wydania stosownej zgody Miejskiego Konserwatora Zabytków na

zmianę sposobu użytkowania lokalu i prowadzenie wskazanej kancelarii niezgodnie z przepisami prawa.

dowód: bezsporne, informacja o przegłosowaniu uchwały (k. 6 akt), wypis z działalności (k. 24 akt), wyjaśnienia stron (k. 29 akt),

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił w oparciu o treść informacji o podjęciu uchwały przez wspólnotę, która zawierała także jej treść a załączona była do akt przedmiotowej sprawy oraz przesłuchanie stron. Autentyczność tych dokumentów nie była kwestionowana przez żadną ze stron i nie budziła wątpliwości Sądu.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Zgodnie z przepisem art. 25 ust. 1 a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 roku, nr 80, poz. 903 zpóźn. zm.) właściciel 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. Powództwo, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały, podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W przedmiotowej sprawie powódka w terminie zaskarżyła treść uchwały i podlega ona uchyleniu z przyczyn podanych przez powódkę w pozwie.

Treść zaskarżonej uchwały ma charakter ingerujący w prawo własności powódki, albowiem cofa ona zgodę na określony sposób użytkowania lokalu numer (...) przez powódkę. Takie sformułowanie treści uchwały powoduje że jest ona sprzeczna z prawem i podlega uchyleniu. Nie można bowiem w drodze uchwały wspólnoty mieszkaniowej jednostronnie wykreować stosunku obligacyjnego między wspólnotą a jednym z jej członków. Nie istnieje przepis prawa, który zezwalałby wspólnocie mieszkaniowej na składanie oświadczeń woli o charakterze władcym, którym poszczególni właściciele lokali mieliby obowiązek się podporządkować (vide wyrok s.apel w Warszawie Aca 76/10 z dnia 08.09.201 Or. G.Prawna TPwF 2010/227/7/ lex). Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 kwietnia 2009r. (II CSK 600/2008, Lex Polonica nr 2027152) stwierdził, iż właściciele lokali nie mogą podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali. Przedmiotowa uchwała wspólnoty mieszkaniowej, kreuje sposób użytkowania lokalu przez jego właściciela,

co spowodowało, iż uznać ją należy za sprzeczną z prawem i z tej przyczyny podlega uchyleniu.

Argumentacja pozwanej zmierzająca do wykazania, iż poprzednia uchwała wspólnoty o numerze (...) również ingerowała w prawo własności tego samego lokalu, udzielając zgody na zmianę jego użytkowania, jest słuszna. Nie oznacza to jednak dopuszczalności zmiany tej uchwały poprzez podjęcie kolejnej uchwały o treści również ingerującej w prawo własności. Skoro bowiem wspólnota pierwotnie podjęła uchwałę ingerującą w prawo własności, wyrażając zgodę na zmianę sposobu użytkowania lokalu, to istnieją inne sposoby ewentualnego wyeliminowania tej uchwały a nie podejmowanie uchwały, która ponownie ingeruje w prawo własności właściciela - tym razem

cofając zgodę na zmianę użytkowania lokalu. Nie oznacza to więc, że wspólnota mieszkaniowa jest bezradna, gdy istnieje konieczność wyeliminowania uchwały ingerującej w prawo własności właściciela z obrotu prawnego. Powyższe orzeczenie stwierdza natomiast, iż taka konieczność nie może zostać zrealizowana w drodze podjęcia uchwały wspólnoty ponownie kreującego sposób użytkowania lokalu przez właściciela.

Wobec powyższego Sąd w niniejszym procesie nie badał zasadności podjęcia uchwały ani realizacji przesłanek zawartych w treści art. 25 ust. 1 a ustawy o własności lokali, skoro z samej treści sformułowania przedmiotowej uchwały wynika, że jest ona sprzeczna z prawem.

Biorąc wzgląd na powyższe Sąd powództwo oddalił na podstawie art. 25 ust. 1 a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2000 roku, nr 80, poz. 903 z późn. zm.) O kosztach orzeczono w mysi art. 98 kpc