

Sygn. akt I C 1809/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Irena Żarnowska-Sporysz

Protokolant: prot. sądowy Anna Łachman

po rozpoznaniu w dniu 7 kwietnia 2016 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **P. K., A. K.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej A. W.  
w K.**

o uchylenie uchwał

I. uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej A. W.

w K. numer (...) z 2 września 2015 roku;

II. uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej A. W.

w K. numer (...) z 2 września 2015 roku w części dotyczącej punktu 10 załącznika numer 1 o którym mowa w § 2 uchwały;

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów kwotę 400 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych.

**I C 1809/15**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 października 2015 roku powodowie: P. K. i A. K. wnieśli przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej A. W. w K. o:

1. uchylenie uchwały numer (...) z dnia 2 września 2015 roku w sprawie ustalenia Regulaminu porządku domowego i funkcjonowania Wspólnoty Mieszkaniowej A. W.,

2. uchylenie uchwały numer (...) z dnia 2 września 2015 roku w sprawie zakazu prowadzenia w lokalach mieszkalnych i częściach wspólnych budynku Wspólnoty Mieszkaniowej A. W. działalności gospodarczej związanej z bieżącą obsługą klientów.

Wnieśli także o zabezpieczenie powództwa poprzez wstrzymanie wykonalności tych uchwał oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W toku przeprowadzonego postępowania powodowie wnieśli o uchylenie uchwały numer (...) z 2 września 2015 roku w części, jakiej dotyczą przedstawione zarzuty, tj. punktu 10 załącznika numer 1, o którym mowa w § 2 tejże uchwały.

W uzasadnieniu powodowie podali, że są właścicielami lokali numer (...) położonych w K. przy ul. (...). Zarząd nieruchomością wspólną został powierzony osobie prawnej (...) Sp. z o.o. w K.. Dnia 2 września 2015 roku pozwana Wspólnota podjęła uchwały numer (...) oraz (...). W załączniku numer (...) do uchwały numer (...) z dnia 2 września 2015 roku w punkcie 10 znajduje się zapis „W przypadku korzystania z lokalu przez osoby uprawnione przez właściciela przez okres dłuższy niż 7 dni Zarządca musi uzyskać również numer telefonu tych osób, za co odpowiedzialny jest właściciel lokalu. Właściciel, który nie dopełnił tego obowiązku, ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody mogące wyniknąć z braku takiej informacji”. Zapis ten zdaniem który zdaniem powodów narusza dobra osobiste tych osób oraz prawo własności właściciela lokalu. Cytowany przepis narusza między innymi art. 23 kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy o ochronie danych osobowych. Uchwała numer (...) z dnia 2 września 2015 roku, zdaniem powodów, stoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami, tj. ustawą o swobodzie działalności gospodarczej oraz narusza ich interes, poprzez zakaz prowadzenia w lokalach mieszkalnych działalności usługowej związanej z bieżącą obsługą klientów w danych lokalu, w szczególności zabrania działalności o charakterze hotelowym, najmu krótkoterminowego, działalności rozrywkowej, produkcyjnej, hodowli zwierząt. Strona powodowa podniosła, że Wspólnota mieszkaniowa jest uprawniona tylko do podejmowania decyzji dotyczących nieruchomości wspólnej i nie ma tytułu prawnego do ingerowania w sferę uprawnień poszczególnych właścicieli lokali, w tym zakazywania prowadzenia w lokalach działalności gospodarczej. Zatem, powyższy zakaz narusza interes powodów jako członków Wspólnoty. Ponadto, członkowie wspólnoty mieszkaniowej nie mogą zakazać uchwałą zmiany sposobu użytkowania lokalu należącego do członka Wspólnoty. Strona powodowa również zarzuciła, że z naruszeniem przez uchwałą interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną jest także uchwała, która z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego jest niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka Wspólnoty. Powodowie zakupili wyżej wymienione nieruchomości z zamiarem ich wynajmowania z uwagi na atrakcyjną lokalizację, o czym wielokrotnie informowali Spółkę (...). Z tego powodu, powód P. K. zarejestrował działalność gospodarczą dnia 7 września 2015 roku. Dodatkowo, Wspólnota podjęła uchwały na tydzień przed nabyciem przez powodów statusu członków Wspólnoty, przez co nie mogli mieć wpływu na treść zaskarżonych uchwał.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa A. W. w K. wniosła o oddalenie powództwa w całości, oddalenie wniosku strony powodowej o zabezpieczenie poprzez wstrzymanie wykonalności zaskarżonych uchwał oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Strona pozwana przyznała, że dnia 2 września 2015 roku został sporządzony protokół w formie aktu notarialnego z pierwszego zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej, na którym zostały podjęte zaskarżone uchwały. Dodatkowo w ust. IX pkt 4 aktu notarialnego z dnia 8 września 2015 roku umowy ustanowienia odrębnej własności lokali oraz umowy przeniesienia własności powodowie oświadczyli, że treść uchwał została im udostępniona. Ponadto, pozwana Wspólnota podała między innymi, że powodom nie przysługuje prawo do zaskarżenia uchwał, gdyż zostały one podjęte przez wszystkich współwłaścicieli, którzy głosowali „za” uchwałą. Uchwały właścicieli lokali nie mogą być skutecznie kwestionowane przez właścicieli, którzy w chwili ich podejmowania nie wchodzili jeszcze w skład danej Wspólnoty mieszkaniowej. Podstawy zaskarżenia uchwał są bezzasadne. Nie zachodzi żadna podstawa powołana w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali do uchylecia zaskarżonych uchwał. Dodatkowo, ustawa o ochronie danych osobowych nie zabrania zbierania danych osobowych, lecz ze zbieraniem danych osobowych wiąże obowiązki informacyjne. Wspólnota mieszkaniowa jest uprawniona do zbierania danych, które mają na celu ochronę jej praw, w szczególności zbierania danych mających na celu ustalenie osoby odpowiedzialnej za wyrządzenie szkody. Zdaniem pozwanej, świadczenie w lokalach mieszkalnych usług hotelarskich, najmu krótkoterminowego, usług rozrywkowych, produkcyjnych, hodowli zwierząt wymaga zmiany przeznaczenia lokalu mieszkalnego, co w przypadku zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganego zgłoszenia, właściwy organ w drodze postanowienia wstrzymuje użytkowanie obiektu budowlanego lub jego części. Świadczenie wyżej wymienionych usług na terenie nieruchomości zwiększy koszty oraz uciążliwości związane ze sposobem korzystania z lokalu a brak kontroli usługobiorców uniemożliwi dochodzenie praw Wspólnocie. Zatem zgodnie z art. 5 kodeksu cywilnego powództwo podlega oddaleniu. Pozwana podniosła również, że powodowie nie zachowali terminu 6 tygodni na wniesienie pozwu,

o którym mowa w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, bo zaskarżone uchwały zostały podjęte 2 września 2015 roku, a pozew został wniesiony 16 października 2015 roku.

W piśmie procesowym z dnia 15 marca 2016 roku powodowie podnieśli, iż pozew został nadany w placówce pocztowej operatora publicznego, tj. Poczty Polskiej w dniu 14 października 2015 roku, co na podstawie art. 165 §2 kodeksu postępowania cywilnego, jest równoznaczne z wniesieniem go do sądu. Odnosząc się do zarzutu braku uprawnienia do wytoczenia powództwa, powodowie wskazali, że art. 25 ustawy o własności lokali nie wprowadza ograniczeń, wskazując, że uprawnienie takie przysługuje właścicielom lokali. W kwestii udostępnienia treści zaskarżonych uchwał w dacie zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia własności, powodowie wskazują, że 45 minut przed zawarciem umowy, powód P. K. otrzymał kilkudziesięciu stronicowy plik dokumentów, zatem nie miał możliwości zapoznać się z treścią uchwał i faktycznie nie znał ich treści. Natomiast powódka A. K. w ogóle nie była obecna w czasie zawierania umowy. W odniesieniu do podniesionej kwestii zmiany sposobu użytkowania, najem krótkoterminowy nie doprowadza do zmiany sposobu użytkowania części obiektu budowlanego czy też zmiany jego przeznaczenia. Najem nie różni się niczym od używania lokalu w celach mieszkalnych. W stosunku do uchwały numer (...) powodowie podnieśli, że Wspólnota nie jest uprawniona do podjęcia uchwał w celu nieograniczonej ochrony bliżej nieokreślonych praw. Ponadto, zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o ochronie danych osobowych przetwarzanie danych osobowych może mieć miejsce ze względu na dobro publiczne, dobro osoby, której dane dotyczą lub dobro osób trzecich w zakresie i trybie określonym ustawą. Zatem, Wspólnota jest uprawniona do zbierania danych, ale na podstawie ustawy, a nie w sposób dowolny zawarty w zaskarżonej uchwale.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powodowie P. K. i A. K. zawarli z (...) Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w K. w dniu 8 września 2015 roku w formie aktu notarialnego umowę ustanowienia odrębnej własności lokali oraz przeniesienia własności lokali mieszkalnych numer (...) położonych w budynku numer (...) przy ulicy (...) w K.. Powodowie są współwłaścicielami na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej przedmiotowych lokali numer (...) z udziałami w nieruchomości wspólnej wynoszącymi odpowiednio (...) części i (...) części.

**Dowód:** umowa ustanowienia odrębnej własności lokali oraz umowa przeniesienia własności z dnia 8 września 2015 roku - k. 7-13

Dnia 2 września 2015 roku została zawarta w formie aktu notarialnego umowa o powierzeniu zarządu nieruchomością wspólną, na której podstawie Zarządcą nieruchomości została (...) Sp. z o.o. z siedziba w K..

**Dowód:** umowa o powierzeniu zarządu nieruchomością wspólną z dnia 2 września 2015 roku – k. 90-94

Na zebraniu Wspólnoty w dniu 2 września 2015 roku reprezentowane było 100% udziałów w nieruchomości wspólnej i głosowano nad dwunastoma uchwałami, w tym nad uchwałami numer (...) oraz (...). Uchwała numer (...) dotyczyła ustalenia Regulaminu porządku domowego i funkcjonowania Wspólnoty Mieszkaniowej A. W. przy ul. (...), ul. (...), ul. (...), ul. (...) w K., działki gruntu numer (...), obręb(...) K.. Treść Regulaminu została zawarta w załącznikach numer (...) W załączniku numer (...) do powyższej uchwały w pkt (...) zapisano, że „w przypadku korzystania z lokalu przez osoby uprawnione przez Właściciela przez okres dłuższy niż 7 dni Zarządca musi uzyskać numer telefonu tych osób, za co odpowiedzialny jest właściciel lokalu. Właściciel, który nie dopełnił tego obowiązku, ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody mogące wyniknąć z braku takiej informacji”. Uchwała numer (...) dotyczyła zakazu prowadzenia w lokalach mieszkalnych i częściach wspólnych budynku Wspólnoty Mieszkaniowej A. W. działalności gospodarczej związanej z bieżącą obsługą klientów. W uchwale znajduje się zapis, że „niedozwolone jest prowadzenie w lokalach mieszkalnych oraz na terenie części wspólnych budynku Wspólnoty Mieszkaniowej A. W. działalności usługowej związanej z bieżącą obsługą klientów w danym lokalu, w tym w szczególności zabrania się prowadzenia działalności o charakterze hotelowym, najmu krótkoterminowego, działalności rozrywkowej, produkcyjnej, hodowli zwierząt. Nie dotyczy lokali usługowych zlokalizowanych na parterze”. Za przyjęciem obydwu uchwał oddano 100% głosów.

**Dowód:** protokół zebrania z dnia 2 września 2015 roku – k. 14-55

Powód P. K. w dniu 7 września 2015 roku zarejestrował spółkę (...) LTD jako spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Rejestratorze Spółek w Anglii i Walii pod numerem (...).

**Dowód:** zaświadczenie o rejestracji spółki – k. 55-56

Pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej A. W. w K. o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej został wysłany przez powoda za pośrednictwem Poczty Polskiej w dniu 14 października 2015 roku.

**Dowód:** koperta – k. 68, potwierdzenie nadania – k. 106

Przy ustalaniu stanu faktycznego sąd oparł się na cytowanych dokumentach których prawdziwości nikt nie kwestionował.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Roszczenia powodów są uzasadnione.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 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 zarządu nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo, o którym mowa w ust. 1, 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. Zaskarżone uchwały zostały podjęte na zebraniu właścicieli udziałów w nieruchomości w dniu 2 września 2015 roku. Powodowie natomiast złożyli pozew 14 października 2015 roku, co wynika z daty stempla pocztowego na kopercie, w którym dotarł pozew oraz z potwierdzenia nadania. Zatem powodowie, wnosząc pozew w niniejszej sprawie w dniu 14 października 2015 roku, zachowali 6 tygodniowy termin do wniesienia powództwa. Ponadto, powodowie jako właściciele lokali numer (...) w budynku numer (...) przy ulicy (...) w K., są legitymowani czynnie do wniesienia pozwu. Powołany przepis art. 25 ust. 1 przewiduje cztery samodzielne podstawy do zaskarżenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej, tj. niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie interesów właścicieli lokalu w inny sposób.

Pod pojęciem naruszenia interesów właściciela rozumie się nie każdy interes, tylko uzasadniony interes właściciela lokalu, który z obiektywnego punktu widzenia zasługuje na ochronę. Uchwała numer (...) z dnia 2 września 2015 roku narusza uzasadniony interes powodów. Uchwała ta w sposób przykładowy wylicza zakazy nałożone na właścicieli lokali. Użycie w treści uchwały wyrażenia „w szczególności” tworzy katalog otwarty sytuacji, które mogą być objęte zakazem ujętym w wyżej wymienionej uchwale. Brak przedstawienia w uchwale wspólnoty mieszkaniowej w sposób szczegółowy pełnego zakresu sytuacji objętych zakazem, stawia właścicieli nieruchomości w stan niepewności. Pozostawia w strefie domysłu, zarówno wspólnoty, jak i pojedynczych właścicieli, dalsze zbliżone i możliwe przesłanki objęte tą normą. Natomiast z aktu, takiego jak uchwała wspólnoty mieszkaniowej, którym reguluje się ważne dla wspólnoty sprawy, musi jasno i dokładnie wynikać, co jest dozwolone a co jest zakazane jej członkom. Zastosowanie katalogu otwartego w uchwale może spowodować dalsze ograniczenia, które będą ingerować w prawa właścicieli bez możliwości ich sprzeciwu, co za tym idzie naruszać ich interes. Dodatkowo, na potrzeby uchwały stworzono nowy rodzaj najmu, nieuregulowany żadnymi przepisami szczegółowymi czyli „najem krótkoterminowy”. W uchwale nie podano definicji tego pojęcia. W akcie nie określono czasu, na jaki powinna być zawarta umowa najmu, aby nie podlegała pod zakazany najem krótkoterminowy. Nie wiadomo zatem czy najem np. na trzy miesiące to najem krótkoterminowy w rozumieniu tej uchwały czy to najem zwykły i kto ma oceniać czy dany najem to najem krótkoterminowy. W uchwale nie ma zakazu „najmu”, w ogóle ale z tezy iż „jeżeli nie wolno mniej (najem krótkoterminowy) to nie wolno i więcej (najem w ogóle)”, - można by wnosić, że najem w ogóle został również zabroniony i że mieści się on w tym niezamkniętym katalogu zakazów. Autorom uchwały chodziło o najem

zawarty na czas oznaczony, który co do zasady nie jest zakazany. Jakże jest więc ratio legis wprowadzenia takiego zakazu co do lokali w budynku pozwanej wspólnoty. W uchwale nie podano uzasadnienia jego wprowadzenia. Nie zaprezentowano stanowiska, z którego wprost wynikałby cel zakazania między innymi najmu krótkoterminowego. Zakaz prowadzenia najmu jest sprzeczny zarówno z przeznaczeniem lokalu mieszkalnego, jak i z interesem właścicieli. Z przepisów kodeksu cywilnego wynika wprost sposób używania lokalu odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu nieruchomości. Celem najmu lokalu mieszkalnego jest spełnienie potrzeb mieszkalnych najemcy w zamian za określony w umowie najmu czynsz. Z powyższego wynika brak racjonalnego uzasadnienia powstania zakazu najmu. Stąd też wprowadzenie zakazu najmu lokali mieszkalnych narusza interes, przede wszystkim gospodarczy właścicieli tych lokali i podlega ochronie. Dodać należy iż w takim mieście jak K. w którym rynek najmu lokali mieszkalnych jest powszechny z uwagi na specyfikę miasta ( wyższe uczelnie, zabytki, Centra handlowe, siedziby firm) wprowadzanie zakazu najmu jest tym bardziej nieracjonalne z punktu widzenia interesu właściciela lokalu.

Uchwała numer (...) z dnia 2 września 2015 roku ustala Regulamin porządku domowego i funkcjonowania Wspólnoty Mieszkaniowej, którego treść zawarta jest w załącznikach. Sąd zgodnie z żądaniem strony powodowej uchylił powyższą uchwałę w części dotyczącej punktu 10 załącznika nr 1, o którym mowa w § 2 uchwały. Jego zapis o treści: „W przypadku korzystania z lokalu przez osoby uprawnione przez właściciela przez okres dłuższy niż 7 dni Zarządca musi uzyskać również numer telefonu tych osób, za co odpowiedzialny jest właściciel lokalu. Właściciel, który nie dopełnił tego obowiązku, ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody mogące wyniknąć z braku takiej informacji” - nie znajduje również racjonalnego i logicznego uzasadnienia. W punkcie tym nie uwzględniono przyczyny powołania takiego wymogu. Nie uzasadniono, przed jakimi sytuacjami ma chronić ten zapis. Zauważyć przecież należy, że to i tak właściciel lokalu odpowiada wobec osób trzecich za sposób korzystania z jego lokalu jeżeli ze sposobem tym związane są jakieś niedogodności dla pozostałych właścicieli lokali, czy jakieś szkody. Wszelką wobec nich odpowiedzialność ponosi właściciel lokalu mieszkalnego, a nie najemca, który może ewentualnie odpowiadać przed wynajmującym na podstawie stosunku ich łączącego. Obowiązek podawania zarządcy numeru telefonu lokatora, najemcy - istotnie ingeruje w sferę jego prywatności i może negatywnie wpływać na decyzje co do najmu danego lokalu – a to z kolei ogranicza szanse właściciela lokalu na jego wynajęcie i przez to też ogranicza jego prawa właścicielskie do swobodnego dysponowania lokalem i narusza jego interes jako właściciela lokalu.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji tj. uchyłono w całości uchwałę nr (...) oraz w części opisanej wyżej uchwałę nr (...). Z samej ustawy o własności lokali nie wynika wprost możliwość częściowego uchylenia uchwały, ale o takiej możliwości stanowią przepisy ustawy kodeksu spółek handlowych, które winny być tu stosowane przez analogię. Zgodnie z przepisami k.s.h istnieje możliwość uchylenia części uchwały spółników spółki z o.o. pod warunkiem wszak, że kwestionowany fragment uchwały ma charakter autonomiczny i nie jest powiązany treściowo z pozostałymi postanowieniami uchwały- vide – orzeczenie SN V CSK 350/07 lex 371391. Tak właśnie jest w przypadku kwestionowanego punktu (...) załącznika nr (...) uchwały nr (...) bez którego istnienia pozostałe postanowienia regulaminu, o którym mowa w uchwale mogą funkcjonować bez szkody dla pozostałej jego części.

Mając powyższą argumentację na uwadze orzeczono jak w sentencji na mocy cytowanych przepisów. O kosztach sądowych orzeczono na zasadzie art. 98 §1k.p.c.