

Sygn. akt V ACa 598/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 sierpnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – V Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Zbigniew Koźma
Sędziowie:	SA Maryla Domel-Jasińska (spr.) SA Teresa Karczyńska Szumilas
Protokolant:	st. sekr. sąd. Magdalena Tobiasz - Ignatowicz

po rozpoznaniu w dniu 11 sierpnia 2017 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa J. R.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w S.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w S.

z dnia 28 czerwca 2016 r. sygn. akt I C 20/16

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

V ACa 598/16

UZASADNIENIE

Powódka J. R. domagała się uchylenia uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. z dnia 10 grudnia 2015r. w przedmiocie rozbiórki pomieszczenia WC, znajdującego się na klatce schodowej pomiędzy II a III piętrem w budynku przy ul. (...), gdyż uchwała ta narusza zasadę prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interes powódki, jako członka pozwanej Wspólnoty. Powódka w swoim lokalu mieszkalnym nie posiada WC prawidłowo podłączonego do systemu kanalizacji sanitarnej. Posiadane przez nią urządzenie WC ulega częstym awariom i wówczas powódka korzysta z pomieszczenia znajdującego się na klatce schodowej. Likwidacja tego pomieszczenia pozbawi powódkę, w okresach awarii WC w jej mieszkaniu, możliwości korzystania z WC w ogóle.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa wywodząc, iż zaskarżona przez powódkę uchwała została podjęta zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ani interesu powódki. Utrzymywanie pomieszczenia WC na korytarzu jest w ocenie pozwanej bezcelowe, gdyż poszczególne lokale mieszkalne, w tym lokal należący do powódki, wyposażone są w pomieszczenia WC. Po zlikwidowaniu WC na klatce schodowej pozwana zamierza uzyskać większą powierzchnię klatki schodowej, a także wstawić jedno duże okno, zamiast obecnie istniejących dwóch małych okien, aby zapewnić większy dopływ światła na klatkę schodową.

Wyrokiem z dnia 28 czerwca 2016r. Sąd Okręgowy w S. uchylił zaskarżoną przez powódkę uchwałę (...) dnia 10 grudnia 2015r., podjętą przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...), czyniąc następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

Powódka jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, przysługuje jej prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w S.. W budynku tym we wszystkich lokalach mieszkalnych znajdują się pomieszczenia WC, w których urządzenia podłączone są do pionu kanalizacji o średnicy 100mm.

Powódka w lokalu nr (...) zamieszkuje od 1964r. Z uwagi na brak w jej lokalu pomieszczenia WC powódka korzystała z toalety usytuowanej na klatce schodowej pomiędzy I a II piętrem. W 1995r., w związku z rezygnacją lokatorki lokalu nr (...) z toalety usytuowanej pomiędzy II a III piętrem Zarząd (...) przydzielił powódce zwolnione pomieszczenie do wyłącznego użytku.

W dniu 25 października 1996r. powódka zawarła z Gminą S. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...), składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki wykonanej kosztem kuchni, przedpokoju i pomieszczenia WC poza lokalem. Za to pomieszczenie WC ustalono powódce opłatę w wysokości 1,36 zł.

W 2004r. powódka, za zgodą administratora budynku, wykonała w swoim lokalu pomieszczenie WC, jednak nie miała możliwości podłączenia urządzeń sanitarnych do istniejącego w budynku pionu instalacji sanitarnej o średnicy 100mm, tak jak pozostali mieszkańcy, lecz zmuszona była do wykonania podłączenia swoich urządzeń do pionu kuchennego, za pomocą wspomagającego urządzenia rozdrabniającego, tj. młynka wraz z pompą S..

Urządzenie to doznaje częstych awarii i wówczas korzystanie przez powódkę i członków jej rodziny z toalety usytuowanej w mieszkaniu nie jest możliwe. W czasie usuwania awarii powódka korzysta z toalety usytuowanej na klatce schodowej, pomiędzy II i III piętrem. Powódka wielokrotnie zwracała się do administratora pozwanej Wspólnoty – Przedsiębiorstwa (...) o możliwość podłączenia urządzeń WC w jej mieszkaniu do pionu o średnicy 100mm, deklarując chęć poniesienia części kosztów tej inwestycji, jednak zgody takiej nie uzyskała, z uwagi na brak uchwały pozwanej Wspólnoty w tym przedmiocie.

W protokole rokowań w sprawie wyznaczenia w trybie bezprzetargowym nabywcy lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) wskazano, że lokal ten składa się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki z WC. Pomieszczenie WC o powierzchni 0,77m², znajdujące się na poddaszu, służy do wyłącznego użytku najemcy lokalu nr (...). Z treści notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z dnia 4 lipca 2014r. (k. 48-53) nie wynika, aby pomieszczenie WC na klatce schodowej stanowiło przynależność do lokalu nr (...), tj. lokalu powódki.

W dniu 10 grudnia 2015r. członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej podjęli w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwałę (...) w sprawie rozbiórki pomieszczenia WC między II a III piętrem klatki schodowej w budynku przy ul. (...). Powódka jako jedyna głosowała przeciwko tej uchwale.

W okresie od 2004r. do 2016r. pompa rozdrabniająca, za pomocą której ustęp w lokalu powódki podłączony jest do istniejącego pionu o średnicy 80mm uległ trzykrotnie awarii. Zachodziła konieczność montażu nowej pompy. W trakcie montażu nowego urządzenia, trwającego kilka dni, wyłączona była możliwość korzystania przez powódkę i członków jej rodziny(...) z toalety w mieszkaniu. W tym czasie powódka korzystała z toalety usytuowanej na klatce

schodowej. Toaleta ta obecnie pozbawiona jest dopływu wody, gdyż pozwana Wspólnota nie wyraziła zgody na montaż wodomierza i obciążanie powódki opłatą za zużycie wody według jego wskazań, jednak powódka podczas korzystania z tej toalety przynosi wodę z mieszkania.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Stan faktyczny sprawy okazał się bezsporny. Legitymacja powódki do wystąpienia z żądaniem uchylenia uchwały w oparciu o art. 25 ustawy o własności lokali nie była kwestionowana, podobnie zachowanie przez powódkę terminu do zaskarżenia uchwały.

Sąd I instancji wskazał, że art. 25 ustawy o własności lokali wyróżnia cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: 1) niezgodność z przepisami prawa, 2) niezgodność z umową właścicieli lokali, 3) naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i 4) naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Według Sądu Okręgowego rozstrzygnięcie sporu sprowadzało się do oceny, czy zaskarżona uchwała narusza zasadę prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz interes powódki.

„Naruszenie interesu” właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Ocena, czy zaskarżona uchwała narusza słusne interesy właściciela musi być zawsze dokonywana z uwzględnieniem okoliczności faktycznych danej sprawy. Dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia uchwały musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą, tj. interesu większości członków Wspólnoty.

Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżona uchwała bez wątpienia narusza godny ochrony interes powódki.

Należało zauważyć, że pomieszczenie WC, znajdujące się pomiędzy II a III piętrem budynku od 1995r. było przyznane powódce do wyłącznego użytku.

W 2004r. powódka wystąpiła do Przedsiębiorstwa (...), będącego administratorem zasobów mieszkaniowych, należących do Miasta S., o pozwolenie na wykonanie w zajmowanym przez nią lokalu pomieszczenia WC i podłączenia urządzenia sanitarnego do pionu o średnicy 100mm. Z przyczyn technicznych okazało się to niemożliwe i powódka zmuszona była dokonać podłączenia do pionu kanalizacji sanitarnej kuchennej o mniejszej średnicy, co wiązało się z koniecznością montażu dodatkowego urządzenia rozdrabniającego-kompaktowego agregatu podnoszenia ścieków (pompy S.), wspomagającego funkcję ustępu. Zainstalowane urządzenie, według wskazań producenta, jest urządzeniem tylko wspomagającym, zalecanym do zastosowania w dodatkowej łazience lub domku letniskowym, a nie jako główne urządzenie odbiorcze wodno-kanalizacyjne. Awaryjność pompy, wynikająca z niedoskonałości systemu, uniemożliwiała stałe i bezkolizyjne korzystanie z ustępu w lokalu mieszkalnym powódki i skutkowało tym, że powódka w czasie awarii WC była zmuszona w dalszym ciągu korzystać z toalety usytuowanej na półpiętrze. Powódka na przestrzeni 12 lat trzykrotnie wymieniała pompę na nową i na własny koszt dokonała remontu pomieszczenia WC na półpiętrze. Mimo odcięcia dopływu wody do tego pomieszczenia powódka przynosiła tam wodę z mieszkania. Nadto Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, iż także przerwy w dostawach prądu wyłączały pracę urządzenia wspomagającego i powodowały konieczność korzystania przez powódkę z toalety na półpiętrze. Wielokrotne prośby powódki, kierowane do zarządcy budynku, dotyczące przeprowadzenia prac umożliwiających podłączenie urządzeń WC w mieszkaniu powódki do właściwego pionu o średnicy 100mm, były załatwiane odmownie z uwagi na brak w tym zakresie stosownej uchwały pozwanej Wspólnoty.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżona uchwała, dotycząca rozbiórki pomieszczenia WC, z którego korzysta powódka wraz z członkami swojej rodziny w czasie awarii urządzenia WC zainstalowanego w swoim mieszkaniu, narusza interes powódki, gdyż uniemożliwi powódce podczas tych awarii korzystania z toalety w ogóle.

Sąd I instancji wskazał, że nie zasługiwał na uwzględnienie argument strony pozwanej, iż utrzymywanie pomieszczenia WC na klatce schodowej jest bezcelowe, skoro wszystkie lokale mieszkalne w budynku nr (...) przy ul. (...) są wyposażone w odrębne WC. Postępowanie dowodowe w sprawie wykazało ponad wszelką wątpliwość, że w lokalu powódki nie ma WC z prawdziwego zdarzenia, tj. podłączonego do właściwego pionu kanalizacyjnego i można mówić

jedynie o wyposażeniu mieszkania powódki w urządzenie „toaletopodobne”. Sytuacja taka zaistniała z przyczyn niezawinionych przez powódkę. W ocenie Sądu Okręgowego interes powódki w utrzymaniu pomieszczenia WC na klatce schodowej wyraża się w potrzebie należytego zaspokajania potrzeb związanych z własnością lokalu. Interes ten, mimo że jednostkowy, ma charakter żywotny i czysto hipotetyczny interes ogółu, polegający na poszerzeniu klatki schodowej i wstawieniu większego okna, musi ustąpić przed interesem powódki.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżona uchwała narusza art. 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994r. o własności lokali, a co za tym idzie uchwałę tę należało w oparciu o powołany przepis uchylić.

Pozwana złożyła apelację od powyższego wyroku, zarzucając naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali przez przyjęcie, iż zaskarżona uchwała narusza interes powódki, podczas gdy powódka posiada WC w należącym do niej lokalu mieszkalnym.

Wskazując na ten zarzut skarżąca domagała się zmiany zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu apelacji pozwana wywodziła, że subiektywny interes powódki nie może pozbawić pozwanej prawa do dysponowania poszczególnymi elementami części wspólnych nieruchomości. Wszyscy członkowie wspólnoty, łącznie z powódką, mają pomieszczenia WC w swoich lokalach, a tylko powódka chce pozostawienia dodatkowego pomieszczenia WC na klatce schodowej.

Według pozwanej „powódka winna rozważyć możliwość odrębnego (z procesem sądowym włącznie) wyegzekwowania od zarządu lub zarządcy (Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w S.) doprowadzenia urządzeń technicznych (stanowiących część wspólną), a znajdujących się w WC w jej lokalu mieszkalnym do takiego stanu technicznego, aby awarie w przyszłości nie powtarzały się”.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji pozwanej i zasądzenie od niej na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy uwzględniając powództwo o uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty nie dopuścił się naruszenia art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, gdyż zasadnie uznał, że zaskarżona uchwała narusza istotny a zarazem żywotny interes powódki.

Należy zgodzić się z wyrażonym w apelacji poglądem skarżącej, że subiektywny interes członka wspólnoty nie może stać na przeszkodzie realizacji uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej, która uchwałę podjęła w interesie ogółu członków. Nie można jednak nie zauważyć, że pogląd ten nie odnosi się do okoliczności rozpoznawanej sprawy. Powódka w rozpoznawanej sprawie, co potwierdziło przeprowadzone postępowanie dowodowe, wykazała w sposób obiektywny, a nie wyłącznie subiektywny, że zaskarżona przez nią uchwała narusza jej żywotny interes. Nie jest bowiem prawdziwe twierdzenie pozwanej o tym, że powódka posiada w swoim mieszkaniu WC z prawdziwego zdarzenia. Posiadane przez nią urządzenie WC, jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy, jest urządzeniem toaletopodobnym, zakwalifikowanym przez jego producenta do urządzeń li tylko wspomagających, zalecanych do stosowania w dodatkowej łazience lub w domku letniskowym. Tego typu urządzenia nie można traktować jako głównego urządzenia wodno-kanalizacyjnego odbiorczego. Zainstalowanie tego urządzenia nastąpiło z przyczyn niezawinionych przez powódkę, która chciała mieć toaletę w mieszkaniu, jednak nie miała możliwości podłączenia jej do właściwego pionu wodno-kanalizacyjnego. Użytkowanie tego toaletopodobnego urządzenia przez 12 lat wykazało jego dużą awaryjność, skutkującą trzykrotną koniecznością wymiany pompy na nową i niemożliwością korzystania przez powódkę z toalety. W czasie usuwania awarii, trwających po kilka dni, powódka wraz z rodziną zmuszona jest do korzystania z WC usytuowanego na klatce schodowej.

Wskazać należy, że dopóki nie zostanie przez pozwaną Wspólnotę uwzględniona prośba powódki o możliwość podłączenia WC w jej mieszkaniu do właściwego pionu kanalizacyjnego, o średnicy 100mm i nie nastąpi faktyczne takie podłączenie, dopóty toaleta na półpiętrze powinna zostać zachowana.

Interes powódki w utrzymaniu pomieszczenia WC na półpiętrze, do czasu prawidłowego podłączenia WC w jej mieszkaniu, jest oczywisty. Odsyłanie powódki przez pozwaną na drogę procesu sądowego przeciwko zarządcy budynku, w celu „zmuszenia” go do dokonania przebudowy instalacji kanalizacyjnej, tak aby WC w mieszkaniu powódki zostało podłączone do pionu kanalizacyjnego o średnicy 100mm, nie jest zasadne. To do kompetencji pozwanej Wspólnoty należy podjęcie uchwały o dokonaniu stosownej przebudowy instalacji wodno-kanalizacyjnej, w celu umożliwienia podłączenia WC w mieszkaniu powódki do właściwego pionu, zaś w gestii zarządcy pozostaje jedynie wykonanie takiej uchwały.

Interes innych członków pozwanej Wspólnoty, sprowadzający się do chęci korzystania przez nich z przestronniejszej klatki schodowej musi w okolicznościach sprawy ustąpić interesowi powódki, który to interes ma charakter żywotny i wręcz elementarny.

W związku z powyższym należało apelację pozwanej oddalić, w oparciu o art. 385 k.p.c. i orzec o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 98 i 99 k.p.c.