

Sygn. akt: I C 232/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 marca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tadeusz Trojanowski
Protokolant:	Marta Strzała

po rozpoznaniu w dniu 1 marca 2016 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa E. A.

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

o uchylenie uchwały

1. uchyla uchwałę nr (...) podjętą w drodze indywidualnego zbierania podpisów właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w G. - w sprawie wyrażenia zgody na budowę śmietnika zamykanego na klucz na terenie nieruchomości, tj. działka (...) obręb S.;
2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Tadeusz Trojanowski

I C 232/15

UZASADNIENIE

Powódka wniosła o uchylenie uchwały nr (...). W uzasadnieniu pozwu podano, że zaskarżona uchwała wyrażająca zgodę na budowę śmietnika narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną a nadto jest sprzeczna z interesem członków wspólnoty mając także na uwadze fakt innych niezbędnych wydatków związanych z remontami.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. wniosła o oddalenie powództwa (k.29) podając, że brak uchwały uniemożliwia zapewnienie miejsca składowania odpadów i zmusza do korzystania z dotychczasowego miejsca, którego wspólnota w każdej chwili może być pozbawiona.

Sąd ustalił co następuje.

Zaskarżoną uchwałą nr (...) podjętą w drodze indywidualnego zbierania głosów wspólnota postanowiła: wyrazić zgodę na budowę śmietnika, zamykanego na klucz, na terenie przedmiotowej nieruchomości tj. działki (...) obręb S.; śmietnik będzie zlokalizowany od strony ulicy (...) na przygotowanym, utwardzonym podłożu. Do śmietnika prowadzić będzie wybrukowana ścieżka. Zachowane zostaną wymagane odległości od granic sąsiednich działek oraz od budynków, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Koszt inwestycji wyniesie około 13.000 zł brutto i zostanie

sfinansowany ze środków własnych Wspólnoty Mieszkaniowej zgromadzonych na koncie funduszu remontowego. Udziela się pełnomocnictwa dla zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do wyboru wykonawcy prac oraz do podpisania umowy o roboty budowlane w tym zakresie (uchwała k.8). O podjęciu uchwały powódka dowiedziała się z pisma zarządcy z dnia 30.07.15 r., sprostowanego 11.08.15 r.

Powódka jest właścicielem lokalu we wspólnocie i głosowała przeciwko uchwale. Z działką nr (...) sąsiaduje działka nr (...), na której zlokalizowany jest budynek mieszkalny o identycznym podziale architektonicznym tzn. czteropiętrowy, trzyklatkowy blok mieszkalny położony równolegle. Odległość pomiędzy budynkami wynosi 30 m. Między tymi blokami ma powstać śmietnik (mapa z opisem k.10).

Powódka przeprowadziła wśród mieszkańców ankietę, z której wynika brak znajomości o szczegółach inwestycji.

W pobliżu budynku w odległości ok.20 m od klatki schodowej nr (...) przy ul. (...) położony jest wielkogabarytowy śmietnik osiedlowy o pow.60 m². W jego skład wchodzi 3 kontenery wolnostojące na papier, 2 na szkło, zaś w odległości 25 m położone są 4 kontenery na tworzywo sztuczne, kontener na odzież używaną oraz 12 kontenerów na odpadki komunalne mieszane.

W 2013 roku ze środków wspólnoty zostały sfinansowane w części- w kwocie 4.986,24 zł netto- koszty remontu owego miejsca gromadzenia odpadów stałych.

Na zebraniu rocznym w marcu 2015 roku nie omawiano potrzeby budowy śmietnika(k.262), gdyż nie było jeszcze pełnego obrazu sytuacji i przesłanek do tego że mogą wystąpić problemy z prawnym uregulowaniem kwestii dostępu do obiektu na działce nr (...).

Zbieranie głosów rozpoczęto od mieszkańców najbardziej oddalonych od inwestycji tj klatki nr 2 i 4 .Podpisy zbierali członkowie zarządu, także późną porą, mając przy sobie treść uchwały z orientacyjnym planem z tym, że niektórzy głosujący jedynie podpisywali się patrząc jedynie na głosy poprzednio oddane.

Powódka wnosiła o zwołanie zebrania w sprawie budowy nowego śmietnika ale bezskutecznie. Prowadziła też rozmowy w tym zakresie z pracownikiem zarządcy. Kwestia realizacji przedmiotu zaskarżonej uchwały została odłożona w czasie do przeprowadzenia dyskusji w ramach spotkania rocznego w 2016 roku(k.32).

W obrębie budynku wspólnoty doszło do utlenienia starej przeznaczonej do wymiany aluminiowej instalacji elektrycznej, co spowodowało miejscowe iskrzenie, awaria ta została usunięta. Instalacja elektryczna nie była poddawana poważnym remontom od 1966 roku. Obowiązkowe przeglądy roczne i pięcioletnie nie wykazały poważniejszych problemów w budynku , zarówno w aspekcie dachu jak i instalacji elektrycznej, z tym że stan instalacji elektrycznej jest uwidoczony na zdjęciach (k.246-249) i nie trzeba kwalifikacji zawodowych by dokonać negatywnej oceny tego stanu.

W minionych latach we wspólnocie zrealizowano szereg inwestycji (k.262): w zakresie termomodernizacji całego budynku wspólnoty (koszt 333 558,28 zł brutto bez uwzględnienia kosztów odsetek kredytu) a także w przedmiocie ocieplenia i malowania ścian, wymiany obróbek blacharskich oraz remont cokołu budynku, wykonanie opaski wokół budynku, wykonanie instalacji odgromowej, wymianę okienek piwnicznych, wymianę daszków nad wejściami, wykonanie barierek, remont loggi, wykonano remont schodów, wymieniono stolarkę drzwiową i okienną na PCV oraz wykonano szczegółową inwentaryzację przewodów kominowych.

Dalsze inwestycje uwzględniono w planach gospodarczych a najbliższe lata :remont dachu, przebudowa przewodów kominowych, uszczelnienie przewodów kominowych i wymiana instalacji elektrycznej[k.262].

Inne wspólnoty na osiedlu (...) zastosowały różne rozwiązania w tym podobne do proponowanego w zaskarżonej uchwale [k.266].

Usytuowany w dotychczasowym miejscu śmietnik –działka (...) –jest użytkowany nieprzerwanie od 1966 roku. Gmina G. nie planuje w tym przedmiocie żadnych zmian. Koszt udziału wspólnoty w eksploatacji tego śmietnika to 13,83 zł miesięcznie

Powódka w latach minionych, z uwagi na stan zdrowia, nie brała udziału w zebraniach rocznych.

Działka (...) jest przedmiotem umowy dzierżawy zawartej za okres od 1.07.2015 r do 30.06.2018r. o numerze (...) zawartej pomiędzy Gminą G. jako wydzierżawiającym oraz wspólnotą Mieszkaniową (...) jako dzierżawcą (k.373)

Wydzierżawiający udostępnił dzierżawcy nieruchomości gruntową obejmującą część działki nr (...) o powierzchni 60 m2 przy całkowitej powierzchni 143 m2 do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem pod kontenery na śmieci dla nieruchomości wspólnot mieszkaniowych. Wspólnoty Mieszkaniowe mieszczące się przy ul.:

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

oraz nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej (...) mieszczące się przy ul. (...) -16-18-20, mają takie same prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy dzierżawy jak wspólnota przy ul. (...), po uprzednim wyrażeniu zgody na partycypację w kosztach dzierżawy i utrzymani terenu. Czynnosc dzierżawny ustalono na 1080 zł netto wg stawki 18 zł/m2. W umowie ustalono m.in., że dzierżawca ma obowiązek utrzymywania wydzierżawionego gruntu w należytym stanie i porządku. Bez zgody wydzierżawiającego dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy do bezpłatnego używania lub poddzierżawiać. Dzierżawca oświadczył, że kontenery na śmieci będą umieszczone zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (k.241 i n.).

Gmina G. stosuje praktykę zawierania umowy dzierżawy terenu pod śmietniki z jednym podmiotem tzw. liderem z którym się rozlicza a lider refakturuje należność na pozostałe podmioty; zawieranie umów dzierżawy z wieloma podmiotami jest dla Gminy kłopotliwe z uwagi na konieczność zebrania podpisów dużej liczby właścicieli przy podejmowaniu stosownych uchwał, ponadto przyczyną takiej praktyki jest celowość jednoznacznego ustalenia podmiotu odpowiedzialnego za utrzymaniu czystości w obrębie i otoczeniu śmietnika. Do Gminy G. nie docierały sygnały o bezdomnym, który zajmuje śmietnik. Najwięcej skarg na stan śmietnika-widoczny na zdjęciach- było na początku 2015 roku, kiedy nie był wyłoniony lider. Umowy takie w Gminie G. zawierane są na 3 lata Przedsiębiorstwo komunalne wywożące śmieci nie jest zobowiązane do utrzymania terenu wokół śmietnika. Przyjęty schemat partycypacji kosztów się sprawdza, wspólnota która jest liderem nie skarży się na inne wspólnoty w tym zakresie. Obecna umowa jest kontynuacją poprzedniej umowy w której realizowaniu od strony finansowej pozwana-reprezentowana dawniej przez innego zarządcę- brała udział.

W przypadku obecnej umowy – z 1.07.2015 r.- pozwana korzysta ze śmietnika bezumownie. Gmina odmówiła zawarcia odrębnej umowy. Nie ma obecnie przeszkód aby „dopisać” pozwaną do umowy na takich zasadach jak inne pozostałe, poza liderem, wspólnoty.

W relacjach Gminy z pozwaną w zakresie korespondencji odnośnie dzierżawy terenu pod śmietnik doszło do nieporozumienia: pozwana pragnęła poznać treść umowy czemu Gmina odmówiła na zasadzie ochrony danych osobowych. W istocie Gmina nie zatajała zakresu rzeczowego uchwały(treść z pominięciem oznaczenia stron umowy) gdyż taki dokument wydała nawet powódce. W umowie były jedynie drobne redakcyjne zmiany w porównaniu z poprzednią znaną wspólnocie ,umową; ograniczono także powierzchnie terenu do samego kontenerowiska.

Za porządek na śmietniku odpowiada lider-Wspólnota (...) którego zarządcą jest (...).

Wśród mieszkańców wspólnoty jest inwalida na wózku inwalidzkim(k.362) , który jedynie może wyjechać na klatkę schodową i patrzeć na lipę i otoczenie; nowy śmietnik ma być właśnie przy lipie.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o:

- uchwała nr (...) k.8, na k.63-65 uchwała z załącznikiem mapowym
- odpis z księgi wieczystej k.7
- plan w skali 1:500 k.10 ,
- pismo informujące o uchwale z 30.07.15 k.11
- sprostowanie pisma z 30.07.15 k.13
- ankieta sporządzona przez powódkę k.15
- dokumentacja zdjęciowa z wizualizacją k.16
- pismo z 7.08.15 w sprawie zwołania zebrania k.17
- protokół pięcioletniej kontroli stanu technicznego k.37
- protokół jednorocznej kontroli stanu technicznego k.39
- dokumentacja przeglądu stanu technicznego instalacji elektrycznej k.41.
- dokumentacja przeglądu stanu technicznego instalacji odgromowej k.49
- faktura VAT za remont boks śmietnikowego k.53
- protokół z zebrania właścicieli lokali z 31.03.2015 r. k.54
- uchwała w przedmiocie sprawozdania finansowego i absolutorium k.58
- uchwała w przedmiocie inwentaryzacji przewodów kominowych i remontu dachu k.60
- protokół ze spotkania właścicieli w dniu 15.09.14 k.66
- uchwała z 15.09.14 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego poprzedniego zarządcy k.68
- protokół z zebrania właścicieli lokali z 12.03.2014 r. z załącznikami k.70-80
- protokół z zebrania właścicieli lokali z 20.03.2013 r. z załącznikami k.81-91
- protokół z zebrania właścicieli lokali z 29.11.2012 r. z załącznikami k.92-101
- protokół z zebrania właścicieli lokali z 26.03.2012 r. z załącznikami k.102-113

- protokół z zebrania właścicieli lokali z 16.03.2011 r. z załącznikami k.114-126
- protokół z zebrania właścicieli lokali z 24.03.2010 r. z załącznikami k.127-139
- protokół z zebrania właścicieli lokali z 17.03.2009 r. z załącznikami k.140-152
- protokół z zebrania właścicieli lokali z 19.02.2008 r. z załącznikami k.153-165
- protokół z zebrania właścicieli lokali z 26.03.2007 r. z załącznikami k.166-175
- protokół z zebrania właścicieli lokali z 21.03.2006 r. z załącznikami k.176-186
- protokół z zebrania właścicieli lokali z 29.03.2005 r. z załącznikami k.187-195
- protokół z zebrania właścicieli lokali z 13.10.2005 r. z załącznikami k.196-203
- protokół z zebrania właścicieli lokali z 10. (...). z załącznikami k.204 i n.
- zdjęcia „starego” śmietnika k.213 i n., 282 i n.
- opis i wizualizacja „nowego” śmietnika k. 217 i n.
- umowa o zarządzanie k.234
- pismo z informacją o sprawie sądowej k. 240
- umowa dotycząca „starego” śmietnika k.241; nagłówek ujawniony na rozprawie k.373
- faktura na kwotę 13,83 zł k.244
- plan z proponowaną trzecią lokalizacją śmietnika k.245
- zdjęcia instalacji elektrycznej w budynku Wspólnoty k.246 i n.
- uchwała w/s wyrażenia zgody na partycypację w kosztach dzierżawy terenu pod kontenery na śmieci k.270
- korespondencja zarządcy pozwanej z (...) i (...) k.273-279
- informacja o saldzie rachunków bankowych wspólnoty k .281
- zdjęcia innych obiektów śmietnikowych na osiedlu (...) k.288 i n.
- f-ry dotyczące wydatków pozwanej k.303 i n.
- kosztorysy ofertowe remontu instalacji elektrycznej na klatce schodowej pozwanej k.307,319
- oferty dotyczące wykonania prac elektromontażowych k.325 i n.
- pismo pozwanej do (...) sp. z o.o. w/s przedłużenia umowy dzierżawy działki nr (...) k.353
- zeznania świadka T. W. k.362
- zeznania świadka B. Z. –D. k.372
- zeznania świadka A. Ż. k.374

Dokumenty nie budziły żadnych wątpliwości ,poza umową z kart 242-243 , której nagłówek ustalono na rozprawie k373.

Plany i wizualizacje złożone do akt w sposób obrazowy przedstawiały usytuowanie istniejących i rozważanych obiektów w przestrzeni a złożone fotografie uwidaczniały stan aktualny.

Ustalone fakty nie były kwestionowane przez strony, sporne w zakresie faktów było czy doszło do zaciągnięcia jednej z mieszkańek oraz jaki był zakres awarii sieci elektrycznej. Zebrany materiał dowodowy pozwolił na bezsporne ustalenie stanu faktycznego w zakresie potrzebnym do orzekania w sprawie, dla rozstrzygnięcia sprawy o wartości przedmiotu sporu rzędu trzynastu tysięcy złotych będącej ułamkiem „budżetu” pozwanej nie było konieczne prowadzenie rozbudowanego postępowania dowodowego poza przeprowadzonym zakresem obejmującym dokumentację z szeregu lat. Okoliczności czy do zaciągnięcia doszło czy nie doszło oraz czy jak wyglądał przebieg samozapłonu instalacji w żadnym zakresie nie mogłyby wpłynąć na wynik sprawy a jedynie przedłużałyby postępowanie dowodowe odbiegając od istoty sprawy.

Oddalono wnioski dotyczące szeregu świadków zgłoszonych na okoliczności już wykazane zeznaniami innych osób: niesporne okazało się że były osoby głosujące w istocie nieświadomie bądź których wola i wiedza uległa zmianie. Dla wykazania faktu-jako fragmentu rzeczywistości- wystarczy wiarygodne zeznanie jednej osoby. Świadek A. Ż. miał taki sam zakres wiedzy jak P. K. były jego pracownik.

Ankieta(k.15) sporządzona przez powódkę kwestionowana przez pozwaną jest jedynie wyrazem woli określonych osób odpowiadających na ogólne pytanie. Nie można jej przeciwstawić uchwale. Procedowanie zbierania głosów za uchwałą dowiodło iż niektóre osoby w istocie nie wiedziały co podpisują, nie ma zatem przesłanek by zakładać że przy ankiecie było inaczej. Ankieta jako dokument prywatny stanowi jedynie dowód tego, że powódka rozmawiała z lokatorami śmietnika ale nie ma sam w sobie mocy prawnej.

Dowód z przesłuchania stron jest dowodem subsydiarnym (art.299 kpc), w rozpatrywanej sprawie nie było już faktów wymagających wyjaśnienia a przesłanki i pobudki podjęcia uchwały zostały wystarczająco naświetlone w pismach procesowych.

Sąd zważył co następuje.

Żądanie powódki jest zasadne. Zgodnie z art.25 ustawy o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Zaskarżona uchwała jest narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną a także narusza interesy powódki pragnącej mieszkać bez zbędnych immisji. Sąd bada sprawę w granicach zaskarżonej uchwały dotyczącej śmietnika a zatem nie rozstrzyga czy całokształtu stosunków we wspólnocie, w tej sprawie nie jest przedmiotem np. czy doszło do zaciągnięcia i w jakim zakresie oraz jak wyglądała awaria instalacji elektrycznej. Okoliczność iż powódka nie brała w przeszłości udziału w zebraniach wspólnoty nie ma obecnie znaczenia.

Jeżeli bez wyraźnej potrzeby wspólnota inwestuje w kolejny śmietnik, to wydatek taki narusza zasady racjonalnej gospodarki, niezależnie od sytuacji finansowej wspólnoty. Jedynie na marginesie nadmienić można, iż aktualny stan instalacji elektrycznej w budynku wspólnoty -niezależnie od generalnie pozytywnej oceny w protokołach kontrolnych oraz zamierzeń wspólnoty kompleksowego rozwiązania problemu- budzi wątpliwości nie tylko co do estetyki ale także szeroko pojętego bezpieczeństwa.

Zbieranie głosów było formalnie poprawne, nie można przyjąć że członkowie zarządu wprowadzali celowo głosujących w błąd, aby obejść cały budynek trzeba chodzić także wieczorem. Osoba głosująca nie może zasłaniać nieznaną treścią dostępnego projektu czy tym, że zasugerowała się już oddanymi głosami. Nie można jednak abstrahować od faktu że tak istotna kwestia jak trwała zmiana zagospodarowania nieruchomości wspólnoty wymagała jednak zdaniem Sądu także pozaustawowych aktów staranności takich jak wywieszenie czytelnej informacji wraz z planem na klatkach

schodowych czy rozesłanie takiej informacji mieszkańcom- po to , by uniknąć takich kontrowersji jakie bezspornie ujawniły się w sprawie. Nie można przy tym stawiać zarzutów członkom zarządu czy zarządcy, którzy w dobrej wierze podjęli działania mające w zamierzeniu rozwiązać zaistniały problem śmietnika, co było skomplikowane z uwagi na praktykę Gminy. Przyjęte rozwiązanie nie zlikwiduje jednakże problemów związanych ze starym śmietnikiem i okazało się zarzewiem konfliktu we wspólnocie.

Nie budzi wątpliwości iż we wspólnocie prezentowane są dwa stanowiska: jedni pragną posiadać własny zamykany śmietnik mając komfort przy wynoszeniu śmieci, drudzy pragną utrzymać teren zielony, przy czym co wykazał proces, stanowiska bywają zmienne. Osobiste stanowiska członków zarządu czy zarządcy w tym zakresie mają znaczenie drugoplanowe gdyż osoby te z założenia realizują wolę wspólnoty.

Estetyka otoczenia – w ocenie Sądu- ulegnie pogorszeniu. Jakikolwiek projekt śmietnika by przyjęto, Sąd wyraża pogląd że trawnik z lipą bez śmietnika jest ewidentnie ładniejszy niż trawnik ze śmietnikiem. Składowanie odpadów powodować będzie immisje o większym natężeniu niż dotychczas , gdyż z bliższego źródła :nieprzyjemne zapachy, odpady które nie trafią do pojemnika, głośne wielkie samochody które będą musiały dojechać do tego miejsca tworząc hałas, szумы, drgania i wydzielając spaliny oraz trzaski klapami pojemników; w ocenie Sądu uniemożliwi to urządzenie w pobliżu ewentualnego placu zabaw.

Obecnie wszyscy lokatorzy wynoszą śmieci do starego śmietnika, co nie jest szczególnie uciążliwe z uwagi na odległość. Estetyka i bezpieczeństwo starego śmietnika wymaga interwencji u lidera posiadającego zarządcę instytucjonalnego(k.374 in fine), skądinąd jednostkę gminną(k.361 in fine) a w ostateczności interwencji służb porządkowych.

Główny argument strony pozwanej o możliwości pozbawienia wspólnoty korzystania ze starego śmietnika odpadł w toku procesu. Drugorzędne znaczenie ma natomiast nikły koszt ponoszony przez wspólnotę z udziału w dzierżawie „starego śmietnika” położonego w pobliżu terenu wspólnoty- w tym zakresie strona pozwana negowała zasadę ponoszenia tego kosztu w sytuacji braku umowy. Kwota parunastu złotych kosztu partycypowania w kosztach utrzymania starego śmietnika nie może być argumentem skoro nowy śmietnik też będzie wymagał kosztów eksploatacji.

Stanowisko prezentowane w odpowiedzi na pozew bezpodstawnie stawia alternatywę :stary śmietnik o wyglądzie prezentowanym na zdjęciach – i nowy śmietnik..Po hipotetycznym zbudowaniu na terenie wspólnoty nowego śmietnika, stare kontenerowisko- z jego wszystkimi problemami- nie zniknie. Kryterium zmiany wartości mieszkań nie jest zatem w realiach sprawy przydatne do rozpoznawania sprawy.

Wreszcie stwierdzić należy-niezależnie od powyższych wywodów- iż choć dopuszczalne jest zbieranie głosów obiegiem w przedmiocie niniejszej sprawy, to jednak ujawnione niezrozumienie uchwały przez niektórych mieszkańców i zaszły brak zrozumienia na linii Gmina-Wspólnota, wyjaśniony w toku postępowania, wskazują na celowość omówienia tak istotnej kwestii na zebraniu; budowa śmietnika trwale wszak zmieni wygląd wspólnoty i widok z okien mieszkańców „na świat” uniemożliwiając np. budowę placu zabaw dla dzieci czy ławek dla seniorów. Jak ustalono wyżej, kwestia ta miała być dyskutowana na zebraniu rocznym w 2016 roku, w ocenie Sądu wymaga ona przedyskutowania na nowo, przy uwzględnieniu aktualnego stanowiska Gminy, uzyskanego w toku procesu.

Organizowanie nowego śmietnika w tej sytuacji jest zatem nieracjonalne a zatem uchwała jest narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną .

O kosztach orzeczono na zasadzie art.98kpc .