

Sygn. akt V ACa 308/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 maja 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Robert Obrębski (spr.)

Sędziowie: SA Marta Szerel

SO (del.) Zuzanna Adamczyk

Protokolant: Małgorzata Szmit

po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości (...) przy ul. (...) w W.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 12 stycznia 2018 r., sygn. akt IV C 866/17

I. oddala apelację;

I. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości (...) przy ul. (...) w W. na rzecz A. K. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Zuzanna Adamczyk Robert Obrębski Marta Szerel

Sygn. akt VA Ca 308/18

UZASADNIENIE

Pozwem z 26 lipca 2017 r. A. K. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy (...) w dniu 24 kwietnia 2007 r. z powodu jej niezgodności z interesem właścicieli lokali, w tym powoda, który wykorzystywał pomieszczenie WC na swoje potrzeby jako właściciel wykupionego lokalu użytkowego, niemającego tego rodzaju pomieszczenie, uważanego więc przez powoda za jego składową, bez której powód nie mógłby prowadzić sklepu we własnym lokalu ze względu na obowiązek zapewnienia pracownikom ubikacji. Powód podnosił, że podobnej treści uchwała była już przez wspólnotę podejmowana. Została jednak uchylona we wcześniej zainicjowanym przez powoda postępowaniu. Apelacja wspólnoty została również oddalona przez Sąd Apelacyjny w Warszawie. Według powoda, pozwana ponownie podjęła próbę pozbawienia powoda pomieszczenie WC i utrudnienia dalszego prowadzenia działalności.

Pozwana wносиła o oddalenie powództwa. Zaprzeczała, by pomieszczenie WC, z osobnym wejściem od podwórka, stanowiło część składową lokalu, który został przez powoda wykupiony, albo jego przynależność. Stanowiąc wspólną część nieruchomości, nie powinno być ono wykorzystywane tylko przez powoda i jego pracowników, lecz powinno zostać przeznaczone na potrzeby wspólnoty, czyli wszystkich mieszkańców, zwłaszcza że z umowy, którą powód wykupił swój lokal, wynika, że jest on wyposażony w instalację wodno – kanalizacyjną, która pozwala na urządzenie przez powoda WC we własnym lokalu. Zachodziła więc, według pozwanej, potrzeba zmiany przeznaczenie określonego w uchwale pomieszczenia na gospodarcze, w tym jego wyremontowania.

Wyrokiem z 12 stycznia 2018 r. Sąd Okręgowy uchylił uchwałę nr (...) wspólnoty z 24 kwietnia 2017 r. o zmianie przeznaczenie pomieszczenia WC i zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 360 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. W ustnym uzasadnieniu, odzwierciedlonym w pisemnej transkrypcji w aktach sprawy, Sąd Okręgowy ustalił, że powód wykupił położony na parterze lokal użytkowy, w którym prowadzi sklep i korzystał wcześniej z pomieszczenia WC o powierzchni 1,5 m², wyposażonego w osobne wejście od podwórka, z tej przyczyny, że we własnym lokalu nie ma dostępu do ubikacji ze względu na to, iż odpływ kanalizacyjny przystosowany jest do zlewu. Jego szerokość nie może pozwolić na urządzenie w tym lokalu ubikacji. Sąd Okręgowy wskazał, że tego samego rodzaju uchwała o przeznaczeniu tego pomieszczenia do wykorzystania przez firmę sprzątającą była podejmowana przez pozwaną wspólnotę wcześniej, lecz skutek uwzględnienia powództwa wniesionego przez powoda zgodnie z art. 25 ustawy o własności lokalu została uchylona wyrokiem Sądu Okręgowego z 20 lutego 2015 r., wydanym w sprawie IV C 636/14, apelacja od którego także została oddalona przez Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z 26 września 2016 r., w sprawie VIA Ca 782/15 r. W przekonaniu Sądu Okręgowego, strona pozwana po raz kolejny podjęła więc uchwałę sprzeczną z interesem powoda w rozumieniu przyjętym w art. 25 ustawy o własności lokali, bez jasnej potrzeby i korzyści dla wspólnoty lub pozostałych jej członków. Dostrzegając sprzeczność tej uchwały z interesem powoda, na podstawie tego przepisu Sąd Okręgowy z tych przyczyn uwzględnił powództwo wniesione z zachowaniem terminy przez jej uchylenie. Na podstawie zaś zasady odpowiedzialności za wynik sprawy z art. 98 k.p.c., Sąd Okręgowy obciążył ponadto stronę pozwaną kosztami, które powód poniósł w tej sprawie.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła pozwana. Zaskarżając ten wyrok w całości, zarzuciła Sądowi Okręgowemu sprzeczne z art. 233 k.p.c. oraz błędne jego oparcie na ustaleniu, że wspólnota wyodrębniła i sprzedała lokal na rzecz powoda, że nie jest on wyposażony w instalację wodno – kanalizacyjną i że jego wyposażenie w toaletę będzie niewspółmiernie dla powoda kosztowne, jak również art. 25 ustawy o własności lokali poprzez wadliwe uznanie, że zaskarżona uchwała narusza interes powoda. Na podstawie podanych zarzutów skarżąca wносиła o uchylenie zaskarżonego wyroku i oddalenie żądania pozwu oraz obciążenie powoda poniesionymi przez pozwaną kosztami procesu za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację powód wносиł o jej oddalenie oraz obciążenie pozwanej poniesionymi kosztami postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie. Ustalenia Sądu Okręgowego, o ile można się ich dopatrzeć w transkrypcji ustnego tylko uzasadnienia, którego jakość i sposób przedstawienia merytorycznej jego wartości może pozostawiać wrażenie jego sporządzenia w sposób nieprofesjonalny i niewyraźny językowo, można jednak uznać za niesporne, zgodnie wręcz przyznane przez obie strony, z wyjątkiem okoliczności wyposażenia lokalu użytkowego wykupionego przez powoda w instalację wodno – kanalizacyjną, w tym zwłaszcza co do jej stanu w zakresie możliwości urządzenia w nim pomieszczenia WC. Konkretyzując mało jednoznaczne ustalenia Sądu Okręgowego, ustalić należało, czemu powód także w istocie nie zaprzeczał, że lokalu, w którym powód prowadzi sklep, jest jednak wyposażony w tego rodzaju instalację, w tym w odpływ, jak wynika zresztą z umowy o jego nabyciu przez powoda, tyle że przystosowany do zlewu, a więc przeznaczony do odprowadzania wody, nie zaś nieczystości występujących w ubikacji. Można więc dać wiarę powodowi, że wyposażenie tego lokalu w WC by się wiązało ze znacznym nakładem pracy i kosztów. Technicznie jest jednak możliwe. Możliwość wykonania takiej adaptacji istniejącej instalacji w lokalu powoda nie

stanowiła okoliczności przesądzającej o zasadności powództwa oraz o braku podstaw do uwzględnienia apelacji, niezależnie zresztą od tego, że przez wcześniejsza lata ze spornego pomieszczenia WC korzystał przede wszystkim, jeśli nie wyłącznie powód i inne osoby związane z prowadzeniem przez powoda sklepu faktycznie niemającego ubikacji. Podstawowe znaczenie w tej sprawie miała bowiem treść zaskarżonej uchwały i skutek jej podjęcia, nie zaś stan przez lata ukształtowany poprzez jego wykorzystywanie przez powoda, mimo że nie była to okoliczność pozbawiona zupełnie znaczenie i dlatego była dostrzegana również w sprawie zakończonej wyrokiem Sądu Apelacyjnego z 26 kwietnia 2016 r., VIA Ca 782/15, którym oddalona została apelacja wspólnoty wniesiona od wyroku uchylającego podobną uchwałę, która również pozbawiała powoda dostępu do spornego pomieszczenia WC na rzecz firmy sprzątającej.

Ponad podniesiony argument, przede wszystkim przy ocenie zasadności apelacji na uwadze mieć należało treść zaskarżonej uchwały i skutki jej podjęcia przez pozwaną wspólnotą, która zasadnie odwoływała się do argumentu natury podstawowej poprzez eksponowanie tezy, zgodnie z którą to pomieszczenie nie przynależy do lokalu powoda, lecz wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, z której korzyść powinni odnosić wszyscy właściciele lokali i sama wspólnota jako podmiot zarządzający nieruchomością wspólną. Podzielając poprawność tej tezy, wskazać jednak należy, że wykorzystanie tego pomieszczenia powinno być zgodne z jego przeznaczeniem oraz z korzyścią dla członków i samej wspólnoty. Zaskarżona uchwała tych racji jednak nie uwzględnia. Wskazuje na to jej treść, już w części, która dotyczyła zmiany przeznaczenie tego pomieszczenia na gospodarze i to w sposób trwały, a przy tym bez podjęcia decyzji o usunięciu znajdującej się w nim instalacji odpływowej oraz bez wskazania, że zostaje ono objęte remontem, czyli że czasowo zostaje wyłączone z użytkowania. Podjęcie decyzji o przeznaczeniu ubikacji mającej osobne wejście od podwórka, którego powierzchnia wynosi zaledwie 1,5 m², czyli w którym poza sedesem, nic się prawie nie może zmieścić, na pomieszczenie gospodarze, czyli przeznaczone do składowania rzeczy wspólnoty, należy uznać za nieracjonalne ze względu na to, że w ten sposób zakazane staje się wykorzystanie tego pomieszczenia zgodnie z jego stanem technicznym, z wyposażeniem w instalację kanalizacyjną, czyli na WC. Przeznaczenie tego pomieszczenia na rodzaj składziku wymagałoby więc co najmniej rozmontowania tej instalacji, a tym samym remontu. Ze spornej uchwały jednak nie wynika, aby zamiarem wspólnoty było przeprowadzenie remontu tego pomieszczenia w opisanym kierunku. Niewykorzystywanie więc istniejącej instalacji kanalizacyjnej byłoby nieuzyskiwaniem korzyści, które już można osiągać z jego stanu technicznego. Bez dalszy decyzji dotyczących jego remontu podjęcie zaskarżonej uchwały naruszało więc przede wszystkim zasady prawidłowego zarządu wspólną częścią nieruchomości, do której pomieszczenie to przynależy. Powinno więc być wykorzystywane jako WC, nie tylko zresztą przez powoda, lecz przez wszystkich właścicieli, którzy są uprawnieni do tego, aby załatwiać w nim potrzeby, gdyby to było uzasadnione. Z żadnej uchwały, a tym bardziej z umowy o nabyciu przez powoda lokalu użytkowego, nie wynika, aby tylko powód mógł z tego pomieszczenia korzystać, nawet jeśli taka praktyka się wykształciła w minionych już latach. Odpowiada bowiem wprost interesom powoda.

Druga przyczyna bezzasadności apelacji dotyczy końcowej treści uchwały nr (...), czyli ostatniego jej zdania, w którym przesądzono, że pomieszczenie to „zostaje wyłączone z dostępu ogólnego i zamknięte”. Literalnie odczytując to sformułowanie należy w zasadzie dojść do wniosku, że wspólnota zdecydowała o tym, że do czasu jego „otwarcia” na podstawie innej uchwały, nikt nie mógł z tego pomieszczenia korzystać, także właściciele lokali i organ zarządzający. Po prostu, zaskarżoną uchwałą zostało ono „zamknięte”, czyli wyłączone z jego używania. Nie została w tej uchwale podjęta w każdym razie decyzja dotycząca jego przeznaczenia dla członków wspólnoty, w tym również dla powoda, albo chociażby dla pracowników, jeśli tacy są, lub dla zarządu wspólnoty, co by też było wątpliwe z pozycji interesów członków wspólnoty. W oczywisty sposób należało więc uznać, że zaskarżona uchwałą narusza również interesy członków, w tym powoda. Zabrania bowiem nie tylko osobom postronnym, lecz również właścicielom lokalu korzystania z pomieszczenia wyposażonego w instalację typową dla toalety, a przy tym sprawną, bez dokładniejszego zresztą podania, że jest to rozwiązanie czasowe, zwłaszcza związane z planowanym remontem, o którym w tej uchwale jednak nie wspomniano. Powództwo z tych powodów należało więc uwzględnić poprzez uchylene zaskarżonej uchwały. Apelacja nie była zaś uzasadniona. Jeśli bowiem zaskarżona uchwała naruszyła interesy wszystkich właścicieli, to uznać również należało, że jej podjęcie uderzało także w interesy powoda, który również został bezterminowo pozbawiony prawa do używania urządzonej w nim toalety. Zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 25 powołanej ustawy nie był więc uzasadniony. Apelacja pozwanej podlegała tym samym oddaleniu. Na uwzględnienie

ponadto zasługiwał wniosek powoda o obciążenie pozwanej kosztami postępowania apelacyjnego. Na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny zasądził więc od pozwanej na rzecz powoda kwotę 270 zł, na którą złożyła się podstawowa stawka z udział przed Sądem Apelacyjnym zawodowego pełnomocnika po stronie czynnej, czyli stosownie do rodzaju sprawy, dla której przewidziana została stawka 360 zł .W drugiej instancji wynosi ona trzy czwarte tej kwoty.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów i art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

Marta Szerel Robert Obrębski Zuzanna Adamczyk