

Sygn. I C 20/16

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Banaś
Protokolant:	sekretarz sądowy Karina Hofman

po rozpoznaniu w dniu 28 czerwca 2016 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa J. R.

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

o uchylenie uchwały

1. uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. nr (...) z dnia 10.12.2015 roku;
2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. na rzecz powódki J. R. kwotę 577 zł (słownie: pięćset siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis.

**Sygn. akt IC 20/16**

## UZASADNIENIE

Powódka J. R. w pozwie skierowanym do Sądu Okręgowego w Słupsku przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej "(...)" w S. wniosła o uchylenie uchwały pozwanej wspólnoty podjętej w dniu 10 grudnia 2015r. w przedmiocie rozbiórki pomieszczenia WC znajdującego się na klatce schodowej pomiędzy II a III piętrem w budynku przy ul. (...). W treści pozwu powódka zawarła również wniosek o udzielenie zabezpieczenia powództwa przez wstrzymanie wykonania zaskarżonej uchwały do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Tak w uzasadnieniu pozwu jak i wniosku powódka podniosła, że powyższa uchwała pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej narusza zasadę prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz jej interes, albowiem z uwagi na brak prawidłowego podłączenia znajdującego się w jej lokalu w łazience ustępu do systemu kanalizacji sanitarnej w budynku, co skutkuje jego częstymi awariami, rozbiórka i likwidacja pomieszczenia WC znajdującego się na klatce schodowej pomiędzy II a III piętrem, przyznanego jej od 1995r. do wyłącznego użytku, pozbawi ją i członków jej rodziny w okresach oczekiwania na naprawę awarii urządzenia WC w jej lokalu możliwości skorzystania z ubikacji.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa "(...)" w S. wniosła o oddalenie powództwa, wskazując w uzasadnieniu swojego stanowiska, iż w jej ocenie przedmiotowa uchwała została podjęta zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,

umową właścicieli lokali i nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesu powódki. Dalsze utrzymywanie pomieszczenia WC na korytarzu jest w ocenie Wspólnoty bezcelowe wobec tego, że poszczególne lokale znajdujące się w budynku wyposażone są w pomieszczenia WC i odpowiednie urządzenia w tym również lokal powódki. W przyszłości Wspólnota po likwidacji pomieszczenia WC zamierza wymienić dwa małe okna usytuowane pomiędzy ścianą tego pomieszczenia na jedno duże by zapewnić większy dopływ światła na klatkę schodową. Ponadto po likwidacji pomieszczenia WC zwiększy się powierzchnia klatki schodowej przy schodach.

Obie strony wnosily o zasądzenie od strony przeciwnej na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

#### Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Właściciele lokali mieszkalnych położonych w budynku przy ulicy (...) w S. tworzą Wspólnotę Mieszkaniową "(...)" w S.. W budynku tym znajduje się 14 lokali mieszkalnych, w tym 5 wyodrębnionych. Pozostałe to lokale będące własnością Miasta S..

bezsporne, nadto tabela głosowania k. 12.

Powódka J. R. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...), z czym związany jest udział w wysokości (...) w nieruchomości wspólnej.

dowód: odpis zwykły księgi wieczystej (...) k.6-10.

W budynku tej Wspólnoty we wszystkich lokalach mieszkalnych znajdują się pomieszczenia WC w których urządzenia podłączone są do pionu kanalizacji o średnicy 100 mm. Powódka w lokalu nr (...) przy ul. (...) 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.

bezsporne, nadto pismo (...) z dnia 13.12.1995r. k. 15,

W dniu 25 października 1996r. została zawarta pomiędzy powódką a Gminą S. umowa najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki wykonanej kosztem kuchni, przedpokoju i pomieszczenia WC poza lokalem za które ustalono powódce opłatę w wysokości 1,36 zł.

bezsporne, nadto umowa najmu lokalu mieszkalnego k. 13-14.

W 2004r. powódka za zgodą administratora budynku wykonała w swoim lokalu pomieszczenie WC, jednak z uwagi na brak możliwości podłączenia urządzeń sanitarnych do istniejącego w budynku pionu o średnicy 100 mm, tak jak wszyscy pozostali lokatorzy, zmuszona została do wykonania podłączenia do kanalizacji sanitarnej o średnicy 80 mm, stanowiącej dla jej sąsiada pion kuchenny, za pomocą wspomagającego urządzenia rozdrabniającego - młynka wraz z pompą S.. Z uwagi na awaryjność tego systemu, powódka okresach w których korzystanie z toalety w mieszkaniu było niemożliwe, korzystała z pomieszczenia WC na półpiętrze. Powódka wielokrotnie zwracała się do administratora Wspólnoty - Przedsiębiorstwa (...) o wymianę pionu kanalizacyjnego kuchennego, deklarując chęć poniesienia części kosztów takiej inwestycji, nie uzyskała jednak pozytywnej decyzji, co uzasadniono brakiem uchwały Wspólnoty w tym przedmiocie. Jednocześnie w 2008r. informowała administratora, po powzięciu informacji o wniosku jednej z lokatorek w tym przedmiocie, o braku z jej strony zgody na rozebranie pomieszczenia WC, które jest niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania jej rodziny w zakresie zabezpieczenia potrzeb fizjologicznych. Powódka na własny koszt przeprowadziła remont pomieszczenia i dokonała wymiany ustępu i spłuczki.

dowód; pismo z dnia 29.11.2011r. k. 18.

W protokole rokowań w sprawie wyznaczenia w trybie bezprzetargowym nabywcy lokalu mieszkalnego lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) wskazano, że lokal mieszkalny składa się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki z wc. Pomieszczenie WC o powierzchni 0,77 m<sup>2</sup> znajdujące się na poddaszu służy do wyłącznego użytku najemcy lokalu nr (...). Z treści aktu notarialnego obejmującego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, nie wynika, że pomieszczenie WC na klatce schodowej stanowi przynależność do lokalu mieszkalnego powódki.

dowód; umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu - akt notarialny z dnia 4.07.2014r. Rep. A numer (...). k. 48-53.

W dniu 10 grudnia 2015 r. została podjęta uchwała nr (...) w trybie indywidualnego zbierania głosów przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej "(...)" w S. w sprawie rozbiórki pomieszczenia WC między II a III piętrzem klatki schodowej w budynku przy ul. (...).

Powódka jako jedyna podpisała uchwałę głosując „przeciw”.

Dowód: uchwała (...) k.11, Tabela głosowania k. 12.

W okresie od 2004r. do 2016r. pompa rozdrabniająca za pomocą której podłączony jest ustęp w lokalu powódki do istniejącego pionu o średnicy 80 mm uległ awarii trzykrotnie. Montaż nowego urządzenia wyłączał możliwość korzystania z toalety w mieszkaniu na okres kilku dni. Powódka zamieszkuje z dorosłą córką i niepełnosprawnym wnukiem. Toaleta na półpiętrze pozbawiona jest wody, na skutek odcięcia dopływu, bowiem Wspólnota nie wyraziła zgody na montaż wodomierza i ewentualne obciążanie na jego podstawie za zużycie wody powódki. W okresach gdy powódka wraz z członkami swojej rodziny zmuszona jest do korzystania z pomieszczenia WC na klatce schodowej nosi wodę z domu.

niekwestionowane przez stronę przeciwną wyjaśnienia powódki k. 122-123.

### **Sąd zważył co następuje:**

Wspólnota mieszkaniowa jest formą organizacji właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Funkcjonowanie nieruchomości wymaga współdziałania właścicieli w zakresie zarządu, tj. podejmowania czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla utrzymania nieruchomości.

Uchwały w najważniejszych sprawach wspólnoty mieszkaniowej powinny być podejmowane na zebraniach właścicieli. Jest to poniekąd naturalna procedura w organizmach typu korporacyjnego, w których każda kwestia dotycząca wspólnoty jest dyskutowana, a następnie poddawana głosowaniu. Niemniej jednak ze względu na różnoraki (o różnej wadze dla wspólnoty) charakter uchwał, których podjęcie jest konieczne w ciągu roku kalendarzowego, a także kierując się praktyczną potrzebą uzyskania (koniecznego) stanowiska ogółu (wymaganej przez ustawę większości) właścicieli lokali w konkretnej sprawie, ustawodawca wprowadził także tryb podejmowania uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów (obiegami) przez zarząd. Podejmowanie uchwał „obiegami” jest swego rodzaju kompromisem pomiędzy demokracją bezpośrednią, jako formą zasadniczą funkcjonowania korporacyjnego organizmu wspólnoty, a prawnorzeczową - odpowiednio przeniesioną na grunt dużej wspólnoty - zasadą podejmowania uchwał przez współwłaścicieli, udziałami. Innymi słowy, ochrona własności właścicieli lokali, którą ustawodawca uczynił zasadniczą przez przyjęcie wymagania uzyskania dla uchwały większości udziałów lub głosów (w sytuacjach ściśle określonych), liczonej w stosunku do sumy udziałów lub wszystkich właścicieli lokali, wymusiła stworzenie mechanizmu jej uzyskiwania.

Każdy właściciel lokalu - zarówno ten, który nie brał udziału w głosowaniu nad uchwałą (na zebraniu lub w trybie indywidualnego zbierania głosów), jak i ten, który brał udział w głosowaniu, w tym właściciel, który głosował za uchwałą - może zaskarżyć ją do sądu z powodu niezgodności z przepisami prawa lub z umową dotyczącą zarządu nieruchomością wspólną, albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania lub w inny sposób narusza jego interesy.

Podstawą zaskarżenia uchwały może być także naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a przez to naruszenie istotnych interesów albo pokrzywdzenie właścicieli lub skarżącego właściciela.

Reasumując artykuł 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, 4) naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Katalog podstaw zaskarżenia uchwał właścicieli lokali nie jest zamknięty. Przepis ten mówi także o każdym innym sposobie naruszenia interesów właściciela lokalu.

Legitymacja powódki do wystąpienia z żądaniem uchylenia uchwały w oparciu o art. 25 ustawy o własności lokali nie była kwestionowana. To samo dotyczy zachowania terminu do zaskarżenia uchwały przez wniesienie odpowiedniego powództwa.

W niniejszej sprawie stan faktyczny jest bezsporny.

Sprawa o uchylenie uchwały właścicieli lokali wspólnoty mieszkaniowej jest rozpatrywana z uwzględnieniem stanu faktycznego istniejącego w dniu jej podjęcia, a nie okoliczność zaistniałych później.

Pozostawało zatem do wyjaśnienia czy zaskarżona uchwała z dnia 10 grudnia 2015r. jest wadliwa z punktu widzenia kryteriów opisanych w art.25 ust.1 ustawy. Było przy tym niewątpliwe, że badanie musi być ograniczone do kwestii sygnalizowanej przez stronę powodową w podstawie faktycznej powództwa. Rozstrzygnięcie sporu sprowadza się zatem 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. Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy właściciela musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych danej sprawy. Dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały musi istnieć, co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Wówczas spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy dobrem Wspólnoty, a dobrem jej indywidualnego członka - tu powódki (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 28 stycznia 2015 r., (...), wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 czerwca 2013r., (...)).

Postanowienia zaskarżonej uchwały wspólnoty dotyczą rozbiórki pomieszczenia WC znajdującego się pomiędzy II a III piętrem w budynku w którym lokal zajmuje powódka i bezspornie poczynając od 1995r. pomieszczenie to było przyznane do wyłącznego jej użytku. W okresie od 1995r. do 2004r. urządzenia znajdujące się w tym pomieszczeniu były wykorzystywane przez powódkę i zamieszkujące z nią bliskie osoby dla załatwienia potrzeb fizjologicznych, bowiem w lokalu przez nich zamieszkiwanym - jako jedynym w całym budynku - brak było tożsamego pomieszczenia, a co za tym idzie tego rodzaju urządzeń.

W 2004r. powódka wystąpiła do Przedsiębiorstwa (...) administratora substancji mieszkaniowej należącej do Miasta S. o pozwolenie na wykonanie w lokalu mieszkalnym pomieszczenia WC i podłączenie urządzenia do istniejącego pionu o średnicy 100 mm. Z przyczyn technicznych okazało się to niemożliwe, w związku z czym powódka zmuszona była dokonać podłączenia do pionu kanalizacji sanitarnej kuchennej o mniejszej średnicy. Wiązało się to z jednoczesną koniecznością montażu dodatkowego urządzenia rozdrabniającego Pompy S. (kompaktowego agregatu podnoszenia ścieków) wspomagającego funkcję ustępu. Zainstalowane urządzenie według wskazań producenta jest urządzeniem tylko wspomagającym, zalecanym do zastosowania w dodatkowej łazience, domkach letniskowych, a nie jako główne urządzenie odbiorcze wodno-kanalizacyjne. Awaryjność pompy wynikająca z niedoskonałości systemu, uniemożliwiała stałe i bezkolizyjne korzystanie z ustępu w lokalu mieszkalnym, i powodowała, iż powódka w dalszym ciągu zmuszona była korzystać z WC na półpiętrze. Z tych względów by zapewnić sobie minimum "komfortu" pomimo odcięcia przez Wspólnotę dopływu wody do urządzenia w tym pomieszczeniu, wykonała na własny koszt jego remont,

a stan higieny utrzymywała nosząc wodę ze swojego mieszkania. Na przestrzeni 12 lat pompa trzykrotnie ulegała zepsuciu co wiązało się z jej wymianą na nową. Niezależnie od tego rodzaju przyczyn, powodujących wyłączenie z korzystania ustępu w lokalu powódki, również przerwy w dostawie prądu wyłączały parce urządzenia wspomagającego i powodowały ten sam skutek. Jednocześnie wielokrotne prośby powódki kierowane do administracji o wymianę pionu na pion o właściwej średnicy, były załatwiane odmownie z uwagi na brak uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) oraz zgody właściciela lokalu w którym konieczne byłoby przeprowadzenie robót budowlano-modernizacyjnych.

W ocenie Sądu postanowienia uchwały wspólnoty dotyczące rozbiórki pomieszczenia WC, zważywszy na powody wskazane w jej uzasadnieniu wydają się nie tylko nieracjonalne ale nie znajduje odzwierciedlenia w jakimkolwiek interesie, który miałby chronić substancję nieruchomości, pomijając już aspekt czysto ludzkiej życzliwości. Przywołane przez pozwaną w uzasadnieniu odpowiedzi na pozew przyczyny które legły u podstaw podjęcia przedmiotowej uchwały takie jak powiększenie otworów okiennych w ścianie klatki schodowej czy zwiększenie komfortu poruszania się po niej przez dwóch lokatorów zajmujących lokale na ostatniej kondygnacji mają zdaniem Sądu charakter jedynie hipotezy, a nie aktualnej potrzeby. Pozwana nie tylko nie przedstawiła projektu architektonicznego co do planowanej zmiany w ścianie budynku, ale nawet zważywszy, że są to istotne zmiany w elewacji ściany budynku, chociaż projektu uchwały która w tym przedmiocie jest przygotowywana, co uprawdopodobniałoby faktyczne jej zamiary w tym zakresie. Jeżeli natomiast chodzi o ostatni argument sprowadzający się do twierdzenia, że utrzymywanie pomieszczenia WC na korytarzu jest bezcelowe bowiem wszystkie lokale mieszkalne w budynku nr (...) przy ul. (...) mają już odrębne w.c, to jak wykazało to postępowanie dowodowe przeprowadzone w tej sprawie, w przypadku lokalu powódki można mówić jedynie o pomieszczeniu wyposażonym w urządzenie "toaletopodobne" i to nie z przyczyn zawinionych przez powódkę. Bezspornie interes powódki w utrzymaniu pomieszczenia WC na klatce schodowej wyraża się w potrzebie należytego zaspakajania potrzeb związanych z własnością posiadanego lokalu. Zdaniem Sądu nie ulega żadnej wątpliwości, że likwidacja tego pomieszczenia spowoduje nie tylko obniżenie poziomu życia powódki i członków jej rodziny w zajmowanym lokalu mieszkalnym, ale wręcz je uniemożliwi.

Pomijając już wszystkie aspekty prawne omówione powyżej, to trudno wyobrazić sobie by bez jakiegokolwiek uzasadnienia życiowego, w XXI wieku właściciel lokalu jakim jest powódka tak mocno zabiegał o utrzymanie pomieszczenia spełniającego funkcje WC znajdującego się na klatce schodowej poza jego lokalem, gdyby miał w nim tożsame pomieszczenie wyposażone w pełni sprawną i należyście funkcjonującą muszlę klozetową. Takie zachowanie powódki dodatkowo uwiarygodnia jej twierdzenia na których oparła niniejsze powództwo. Również treść korespondencji jaką powódka prowadziła z administratorem przed przystąpieniem do wykupu lokalu, odnośnie utrzymania na wyłączność możliwości korzystania ze spornego pomieszczenia WC wskazuje jak ważna dla jej codziennego funkcjonowania jest to kwestia.

Mając powyższe na uwadze, przyjmując, że przedmiotowa uchwała narusza przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali powództwo zasługiwało na uwzględnienie o czym orzeczono jak w sentencji.

O kosztach orzeczono na podstawie art.98 k.p.c. w zw. z art.108 k.p.c.

Zgodnie z art. 98 § 1 kpc strona przegrywająca sprawę jest zobowiązana zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie niezbędne koszty procesu. Do kosztów tych zalicza się opłatę od pozwu oraz zgodnie z art. 99 kpc w zw. z art. 98 § 3 kpc wynagrodzenie radcy prawnego. W myśl § 11 ust. 1 pkt1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163. poz. 1349) minimalne wynagrodzenie wynosi 360 zł. Niewątpliwie najbardziej zbliżone do spraw o uchylenie uchwały właścicieli lokali są sprawy o uchylenie uchwały organu spółdzielni, co uzasadnia zastosowanie § 11 ust. 1 pkt 1 wymienionego rozporządzenia. Należy zresztą podkreślić, że przepisy ustawy o własności lokali w zakresie zaskarżania uchwał były niewątpliwie wzorowane na przepisach prawa spółdzielczego.

Na oryginale właściwy podpis.