

S  
ygn. akt: I C 267/23

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 sierpnia 2023 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Łucja Oleksy-Miszczuk
Protokolant:	Sandra Conrad

po rozpoznaniu w dniu 10 sierpnia 2023 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa M. M.

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

o uchylenie uchwały

uchyla uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w Z., datowaną na 10 lutego 2023 r., w części obejmującej postanowienie o treści: „Właściciele postanawiają obciążyć właściciela lokalu nr (...) klatki (...) kosztami sprzątnięcia ganków piwnicznych klatki (...).”;

w pozostałej części powództwo oddała;

koszty postępowania między stronami wzajemnie znosi.

SSO Łucja Oleksy-Miszczuk

**Sygnatura akt I C 267/23**

## UZASADNIENIE

Powód M. M. wniósł o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Z. o nr (...) z dnia 10 lutego 2023 roku w sprawie demontażu kamery przy drzwiach lokalu nr (...) klatka (...) oraz kamery na balkonie tego lokalu mocowanej do elewacji oraz obciążenia lokalu nr (...) położonego w Z. przy ul. (...) kosztami sprzątnięcia ganków piwnicznych klatki nr (...). W uzasadnieniu wywodził, że na podstawie spornej uchwały został bezpodstawnie obciążony przez Wspólnotę kosztami wywozu i utylizacji śmieci z piwnic, które nie należą do niego. Nadto podniósł, że uchwała narusza jego interes oraz dobra osobiste.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Z. wniosła o oddalenie powództwa. Na uzasadnienie podała, iż uchwała nr (...) stanowi jedynie wyraz woli właścicieli i stanowiska strony pozwanej, wyznaczając kierunek dalszych działań pozwanej w kwestii dochodzenia od powoda roszczeń. Skarżona uchwała nie narusza żadnych praw powoda, bowiem to działania powoda są bezprawne (montaż prywatnego monitoringu bez zgody wspólnoty) i nie znajdują

oparcia w jakichkolwiek uprawnieniach powoda wynikających z ustawy czy też woli właścicieli (odpowiedź na pozew k.35 i nast.).

### **Sąd ustalił:**

Powód M. M. jest członkiem pozwanej Wspólnoty - jest właścicielem lokalu nr (...) przy ul. (...) w Z. (odpis z księgi wieczystej nr (...), k.5 i nast.) z udziałem wynoszącym (...).

W 2015 roku, po przeprowadzeniu się do lokalu nr (...) przy ul. (...) w Z., powód z uwagi na prace remontowe w ww. nieruchomości zwrócił się do ówczesnego zarządu o udostępnienie pomieszczeń piwnicznych w celu przechowywania materiałów w trakcie remontu (pismo powoda z 3 sierpnia 2022 roku k.46-47). 16 lipca 2015 roku powód złożył oświadczenie, że po otrzymaniu zgody na użytkowanie od właścicieli pomieszczeń piwnicznych uporządkuje je na własny koszt oraz odnowi ścianę (oświadczenie k.45).

W 2020 roku Wspólnota Mieszkaniowa w Z. przyjęła Uchwałę nr (...) (k.14 i nast.) dotyczącą zgody na montaż kamer oraz systemu monitoringu całego terenu wspólnoty oraz wejść do klatek schodowych. Montażu instalacji elektrycznej (na koszt Wspólnoty) wraz z instalacją podtrzymania awaryjnego rejestratora oraz kamer dokonał powód na podstawie Umowy o dzieło z dnia 1 czerwca 2020 roku zawartej z pozwaną Wspólnotą (umowa k.41, protokół odbioru k.42). Niezależnie od tego powód dokonał również montażu swoich prywatnych kamer. Jedną z nich umiejscowioną jest przed drzwiami powoda i służy jako wizjer, a druga na elewacji budynku (balkonu) i obejmuje zasięgiem przestrzeń balkonu przynależnego do lokalu powoda. Kamery prywatne zostały zamontowane (przymocowane) na częściach wspólnych budynku. Na ich instalację powód nie uzyskał zgody wspólnoty.

Między członkami pozwanej Wspólnoty istnieją rozbieżności co do tego w jakim stanie była piwnica w klatce nr (...) przed tym, zanim powód zaczął wykorzystywać ją do swoich celów, sposobu użytkowania piwnicy przez powoda i jego odpowiedzialności za jej obecny stan. Podobnie mieszkańcy nieruchomości nie są zgodni co do zasięgu i przeznaczenia kamer zainstalowanych przez powoda na własny użytek, niektórzy z mieszkańców nie mają wiedzy co do tego, które z kamer monitorujących nieruchomość zainstalowane zostały na mocy uchwały Wspólnoty, a które stanowią własność powoda.

W dniu 10 lutego 2023 roku odbyło się zebranie ogółu właścicieli lokali, na którym głosowano m.in. nad uchwałą nr (...). Tytuł uchwały wskazuje, że podjęta jest „w sprawie demontażu kamery przy drzwiach lokalu (...) klatka (...) oraz kamery na balkonie tego lokalu mocowanej do elewacji” Uchwała brzmi:

„Właściciele nie wyrażają zgody na pozostanie tych kamer na części wspólnej, które to monitorują przestrzeń wspólna i naruszają prywatność i wizerunek osób przechodzących w ich zasięgu.

Właściciele wzywają do natychmiastowego demontażu kamer monitoringu.

W przypadku braku demontażu kamer, wspólnota postanawia skierować sprawę do Sądu o wydanie nakazu demontażu.

Właściciele postanawiają obciążyć właściciela lokalu nr (...) klatki (...) kosztami sprzątnięcia ganków piwnicznych klatki (...).” (uchwała k. 10).

Głosowanie odbyło się częściowo na zebraniu wspólnoty, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Ogółem głosowało (...) właścicieli. Za przyjęciem uchwały głosowało (...), nikt nie głosował przeciwko przyjęciu uchwały. Wstrzymało się od głosowania 30/1000 właścicieli. Uchwała została przyjęta większością głosów (załącznik nr 1 do Uchwały nr (...) z dnia 10 lutego 2023 roku k.11-13).

Powyższe ustalenia faktyczne poczyniono w pierwszej kolejności na podstawie powołanych wyżej dokumentów, których prawdziwość oraz autentyczność nie została w sposób skuteczny zakwestionowana przez żadną ze stron. W dalszej kolejności oparto się na zeznaniach świadków K. B., Ł. K., J. Z., K. L., J. M. i J. R. przesłuchanych na rozprawie

w dniu 10 sierpnia 2023r. Zgromadzony materiał dowodowy był wystarczający dla ustalenia stanu faktycznego w zakresie niezbędnym dla rozstrzygnięcia sprawy.

### **Sąd zważył co następuje:**

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, 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 zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Analizując treść zaskarżonej uchwały należy zauważyć, że zawarto w niej dwa odrębne i niezwiązane ze sobą postanowienia: jedno dotyczy demontażu prywatnego monitoringu powoda, a drugie obciążenia powoda kosztami sprzątnięcia piwnicy klatki nr (...). Pomimo zamieszczenia ich w jednej uchwale, nie pozostają one ze sobą w żadnym związku i w żaden sposób na siebie nie oddziałują. Stanowią one wyraz woli wspólnoty w dwóch zupełnie różnych sprawach, a zatem każde z tych postanowień pomimo zamieszczenia ich w jednej uchwale i wspólnego głosowania nad nimi, powinno być poddane odrębnej ocenie.

Dokonując oceny uchwały, w części dotyczącej kamer monitoringu Sąd doszedł do przekonania, że jest ona wyrazem woli współwłaścicieli lokali zmierzających do realizacji roszczeń wynikających z zamontowania przez powoda dwóch kamer prywatnych na części wspólnej nieruchomości bez zgody Wspólnoty. Uchwała w początkowej części precyzuje to roszczenie („Właściciele nie wyrażają zgody na pozostanie tych kamer na części wspólnej, które to monitorują przestrzeń wspólna i naruszają prywatność i wizerunek osób przechodzących w ich zasięgu.”), w kolejnym zdaniu wzywa właściciela kamer do realizacji tego roszczenia („Właściciele wzywają do natychmiastowego demontażu kamer monitoringu.”), a w kolejnym zawiera postanowienie o zgodzie na wystąpienie na drogę sądową na wypadek braku dobrowolnej realizacji roszczenia („W przypadku braku demontażu kamer, wspólnota postanawia skierować sprawę do Sądu o wydanie nakazu demontażu.”). W tak sformułowanej uchwale nie można dopatrzeć się sprzeczności z przepisami prawa, umową właścicieli ani też naruszenia zasad gospodarowania nieruchomością wspólną. Treść uchwały nie prowadzi również do istotnego naruszenia interesu współwłaściciela. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. przez pryzmat zasad współżycia społecznego, zaś dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylecia danej uchwały, musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja między potrzebą ochrony interesu właściciela, a ochroną interesu wspólnoty mieszkaniowej. Taka dysproporcja w niniejszej sprawie nie występuje. Przeprowadzone postępowanie dowodowe i sama treść uchwały wskazują, że co najmniej niektórzy ze współwłaścicieli nie akceptują faktu instalacji i prowadzenia prywatnego monitoringu w przestrzeni nieruchomości wspólnej i mają w związku z tym odczucie naruszenia ich dóbr osobistych. Taki stan upoważnia Wspólnotę (tworzy interes) do podejmowania uchwał wzywających do usunięcia monitoringu, a w braku dobrowolnego wykonania wezwania wyrażających zgodę na skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego. Ocena czy faktycznie istnieją przesłanki do nakazania usunięcia spornych kamer będzie leżała w gestii sądu orzekającego w sprawie o nakazanie. Tym samym Sąd nie dopatrył się w tym zakresie wynikających z art. 25 ust. 1 u.w.l. podstaw do uchylecia uchwały.

Zupełnie odmienny jest natomiast charakter drugiego z postanowień zawartych w spornej uchwale tj. postanowienia obciążającego powoda kosztami sprzątnięcia piwnic. Jako nakładające na powoda obowiązki w sferze cywilnoprawnej jest ono w sposób oczywisty sprzeczne z prawem i narusza interesy powoda. Obciążenie powoda kosztami sprzątnięcia piwnicy na gruncie przedstawionego przez strony stanu faktycznego zdaje się realizować roszczenia odszkodowawcze Wspólnoty wobec powoda, przy czym istnienie tych roszczeń jest między stronami sporne. Wyłączną drogą rozstrzygnięcia tych sporów jest postępowanie sądowe, a kreowanie w drodze uchwały członków Wspólnoty jakichkolwiek obowiązków wobec jednego z nich jest niedopuszczalne. W tych warunkach zaskarżona uchwała, w części w jakiej odnosi się do obciążenia powoda kosztami sprzątnięcia piwnic, podlegała z mocy art. 25 ust. 1 u.w.l. uchyleniu.

Zważywszy na to że strony utrzymały się ze swoim stanowiskiem co do części zaskarżonej uchwały, Sąd w oparciu o przepis art. 100 k.p.c. koszty postępowania wzajemnie zniósł.

SSO Łucja Oleksy-Miszczuk

.