

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 września 2016 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Aneta Fiałkowska – Sobczyk

Protokolant: Wojciech Langer

po rozpoznaniu w dniu 8 września 2016 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa B. P. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) we W.

o uchylenie uchwały

I. uchyła uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) we W.;

II. zasądza od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) we W. na rzecz powódki B. P. (1) kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis.

UZASADNIENIE

Powódka B. P. (1) w pozwie z dnia 14.05.2015 r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) we W. wniosła o uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty, nr (...) z dnia 3 marca 2015 r. w przedmiocie wyrażenia zgody na wykonanie w tzw. części gruntowej nieruchomości przy ul. (...), robót polegających na wybudowaniu przez E. U. (1), najemcę lokalu mieszkalnego nr (...) ścianki działowej lekkiej konstrukcji, w celu wygrozdzenia części korytarza o powierzchni 18,39 m², jako naruszającej interes powódki.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że jest właścicielką lokalu nr (...) przy ul. (...) we W., dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Zaskarżona uchwała dotyczy przegrodzenia korytarza piwnicznego. W części północnej korytarza znajdują się drzwi wejściowe od podwórza oraz drzwi do pomieszczenia przynależnego E. U. (1), w części południowej – drzwi od ulicy oraz drzwi do pomieszczenia przynależnego powódki. W części od podwórza znajduje się też samowolnie wydzielona z korytarza dodatkowa komórka użytkowana przez E. U. (1), nielegalnie wykonany punkt poboru energii elektrycznej, a także jedyny włącznik oświetlenia korytarza.

Przedmiotowa uchwała narusza jej interesy, w taki sposób, że po wykonaniu przegrody część korytarza od strony ulicy zostałaby całkowicie pozbawiona oświetlenia elektrycznego ze względu na brak lamp oraz włącznika – te znajdują się w części korytarza, którą zamierza wynająć E. U. (1).

Nadto przegrodzenie korytarza znacznie pogorszy jej warunki korzystania z piwnicy ponieważ uniemożliwi podjazd do korytarza samochodem, co możliwe jest obecnie jedynie od strony podwórka. Powódka podniosła również, że przedmiotowa uchwała narusza jej interesy ponieważ dotychczasowy sposób użytkowania korytarza przez E. U. – umieszczenie w korytarzu licznych materiałów palnych oraz motocykla i kosiarki spalinowej, zastawianie drogi ewakuacyjnej licznymi przedmiotami, wykonanie nielegalnego oświetlenia i nielegalnie użytkowanej komórki – rodzi obawy co do bezpieczeństwa budynku i wzrostu kosztów wspólnej energii elektrycznej.

Dodatkowo powódka podniosła, że przeznaczenie pod najem drogi komunikacyjnej jaką jest korytarz piwniczny narusza jej prawa wynikające z art. 12 ustawy o własności lokali, gdyż uniemożliwi jej korzystanie z części wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem.

Następnie powódka wskazała, że przedmiotowa uchwała narusza postanowienia Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. – § 147 ust. 1 wraz z załącznikiem Nr 1, § 317 ust. 1 i § 226 ust. 1.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) we W. wniosła o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu swojego stanowiska w sprawie strona pozwana wskazała, że powódka nie przedstawiła dowodów na okoliczność, że dodatkowa komórka używana przez E. U. (1) została wydzielona i jest użytkowana samowolnie. Nieudowodnionym, zdaniem pozwanej, jest również zarzut nielegalnie wykonanego punktu poboru energii elektrycznej wspólnej. Nadto pozwana nie widzi związku z treścią Uchwały i jej wykonaniem, a faktem że korytarz piwniczny nie posiada okien ani otworu wentylacyjnego, jak również instalacji odprowadzającej wodę spływającą z deszczów i roztopów od strony ulicy. W ocenie pozwanej, wybudowanie ścianki działowej zgodnie z Uchwałą nie ma związku z przytoczonymi okolicznościami, a nawet gdyby przyjąć, że w wyniku wykonania uchwały część korytarza, zajmowanego przez powódkę, zostałaby pozbawiona oświetlenia elektrycznego, elementy takie można niskim kosztem i niewielkim nakładem pracy wykonać.

Nie zasługuje na uwzględnienie również zarzut, jakoby powódka miała pogorszone warunki korzystania z pomieszczenia piwnicznego w wyniku wykonania uchwały z uwagi na to, że uniemożliwi jej to podjazd do korytarza samochodem od strony podwórka, gdy może swobodnie korzystać z wejścia od strony ulicy. Następnie pozwana wskazała, że nie ma związku pomiędzy rzekomym umieszczeniem przez E. U. (1) w korytarzu licznych materiałów palnych oraz motocykla a wykonaniem Uchwały.

Odnosząc się natomiast do stwierdzenia, jakoby uchwała naruszała prawo powódki wynikające z art. 12 ustawy o własności lokali, pozwana wskazała, że wybudowanie ścianki działowej, o której mowa w § 1 uchwały, zostało usankcjonowane w przewidzianej prawem formie uchwały wspólnoty mieszkaniowej. W zamian za wynajęcie części korytarza piwnicznego przez E. U. (1) będzie ona uiszczała na rzecz wspólnoty mieszkaniowej miesięczny czynsz, co stanowi rekompensatę za utratę możliwości korzystania z tej części nieruchomości wspólnej przez członków wspólnoty.

Sąd ustalił, następujący stan faktyczny:

B. P. (1) jest właścicielką lokalu nr (...) przy ul. (...) we W., dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

(bezsporne);

Pismem z dnia 29 kwietnia 2015 r. zarządca zawiadomił powódkę między innymi, że Wspólnota Mieszkaniowa, częściowo na zebraniu w dniu 03.03.2015 r., a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, podjęła uchwałę na mocy której członkowie wspólnoty wyrazili zgodę na wykonanie w tzw. części gruntowej nieruchomości przy ul. (...), robót polegających na wybudowaniu przez E. U. (1), najemcę lokalu mieszkalnego nr (...), ścianki działowej lekkiej konstrukcji, w celu wygrodzenia części korytarza o powierzchni 18,39 m². Zobowiązano E. U. (1) do wykonania ścianki działowej z bloczków siporeksu ułożonych ażurowo lub z elementów ogrodzeniowych w taki sposób, aby ścianka nie ograniczała dostępu do wyczystek kominowych znajdujących się w korytarzu piwnicznym (§1 pkt 2 uchwały). Ustalono, że miesięczny czynsz najmu w wysokości 50 zł brutto będzie płatny z góry do dnia 10-go każdego miesiąca i stanowić będzie pożytek gromadzony na koncie funduszu remontowego Wspólnoty, z przeznaczeniem na pokrycie wydatków związanych z pracami remontowymi w nieruchomości wspólnej (§6 ust. 1 uchwały).

Za podjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający łącznie 60,55% udziałów w nieruchomości wspólnej, zaś przeciwko niej – właściciele posiadający łącznie 5,36% udziałów. Przy czym Gmina W., której udział w nieruchomości wspólnej wynosi 31,05 % głosowała za podjęciem zaskarżonej uchwały.

(dowód: pismo z dnia 29.04.2015 r. k. 8, uchwała nr (...) z dnia 3 marca 2015 r. wraz z wynikami głosowania, k. 9);

Korytarz piwniczny przecina budynek znajdujący się przy ul. (...) we W. w osi północ-południe. W części północnej znajdują się drzwi wejściowe od podwórza oraz drzwi do pomieszczenia przynależnego E. U. (1). W części południowej znajdują się drzwi wejściowe od strony ulicy oraz drzwi do pomieszczenia przynależnego powódki. Od 2008 r. B. P. (1) użytkuje pomieszczenie piwniczne, zlokalizowane w przedmiotowym korytarzu.

Pozostali mieszkańcy korzystają z pomieszczeń piwnicznych zlokalizowanych bezpośrednio pod budynkiem.

(dowód: szkic korytarza piwnicznego, k. 10-11, zdjęcia poglądowe, k. 12, wyjaśnienia powódki B. P. (2), e-protokół z rozprawy z dnia 18 lutego 2016 r., 00:54:32-00:54:53);

E. U. (1) przechowuje w korytarzu piwnicznym pięć rowerów, motocykl, kosiarkę spalinową. Mąż E. U. (1) zaaranżował w korytarzu miejsce do majsterkowania.

Zebrane przedmioty utrudniają swobodne przejście przez korytarz, na co wielokrotnie skarżyła się powódka.

(dowód: zeznania świadka E. U. (1), e-protokół z rozprawy z dnia 18 lutego 2016 r., 00:44:15-00:44:40, zeznania świadka L. D., e-protokół z rozprawy z dnia 18 lutego 2016 r., 00:34:37-00:38:32, wyjaśnienia powódki B. P. (2), e-protokół z rozprawy z dnia 18 lutego 2016 r., 00:54:32-00:54:53);

Zgodnie z treścią uchwały ścianka działowa ustawiona w poprzek ma rozdzielać korytarz piwniczny na dwa pomieszczenia, do których dostęp byłby możliwy przez dwa osobne wejścia. Powódce przypadłoby pomieszczenie piwniczne z wejściem od strony ulicy, E. U. (1) otrzymałaby pomieszczenie piwniczne z wejściem od strony podwórza.

(dowód: zeznania świadka E. U. (1), e-protokół z rozprawy z dnia 18 lutego 2016 r., 00:41:48-00:00:43:15, wyjaśnienia powódki B. P. (2), e-protokół z rozprawy z dnia 18 lutego 2016 r., 00:54:32-00:54:53);

Część członków Wspólnoty Mieszkaniowej, którzy głosowali za podjęciem zaskarżonej uchwały nie mieli wyobrażenia jak wygląda omawiane pomieszczenie (niektórzy nawet nigdy nie byli w tej części korytarza) oraz w jaki sposób i w którym miejscu ma zostać wykonana ścianka działowa.

(dowód: zeznania świadka J. D., e-protokół z rozprawy z dnia 18 lutego 2016 r., 00:13:17- 00:16:44, zeznania świadka R. G. (1), e-protokół z rozprawy z dnia 18 lutego 2016 r., 00:16:44-00:18:05, zeznania świadka Z. G., e-protokół z rozprawy z dnia 18 lutego 2016 r., 00:19:36-00:20:30, zeznania świadka A. H., e-protokół z rozprawy z dnia 18 lutego 2016 r., 00:21:01-00:22:36, zeznania świadka M. Ż., e-protokół z rozprawy z dnia 18 lutego 2016 r., 00:30:19-00:32:09, wyjaśnienia powódki B. P. (2), e-protokół z rozprawy z dnia 18 lutego 2016 r., 00:54:32-00:54:53);

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka domagała się uchylecia uchwały nr (...) z dnia 3 marca 2015 r., podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) we W..

Ustalony stan faktyczny był w zasadzie bezsporny między stronami. Strony zgodnie przedstawiły okoliczności podjęcia uchwały. Spór między stronami dotyczył przede wszystkim ustalenia, czy przedzielenie korytarza piwnicznego ścianką działową lekkiej konstrukcji w celu wygrozdzenia dwóch niezależnych pomieszczeń piwnicznych jest zgodne z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub czy nie narusza interesów któregokolwiek ze współwłaścicieli.

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.

Z przepisu art.23 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali wynika wprost, że uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Uchwała może być również wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

Natomiast przepis art. 25 ust. 1 i 1a ustawy o własności lokali wskazuje, że 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. Przy czym powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W tym miejscu należy dla zasady podać, że powódka zachowała powyższy 6 tygodniowy termin zawity na zaskarżenie uchwały.

Uchwała była podejmowana w trybie mieszanym, częściowo na zebraniu w dniu 3 marca 2015 r., a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powódka o podjęciu uchwały została zawiadomiona pismem z dnia 29 kwietnia 2015 r., a powództwo o uchylenie tej uchwały wniosła w dniu 14 maja 2015 r.

Jak wynika z wyżej zacytowanego przepisu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali 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. 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 i 4) naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób.

Powódka wskazywała, że zaskarżona uchwała narusza jej interesy w następujący sposób:

- po wykonaniu przegrody część korytarza od strony ulicy zostałaby całkowicie pozbawiona oświetlenia elektrycznego ze względu na brak lamp oraz włącznika – te znajdują się w części korytarza, którą zamierza zająć E. U. (1);

- przegrodzenie korytarza znacznie pogorszy warunki powódki korzystania z piwnicy ponieważ uniemożliwi podjazd do korytarza samochodem, co możliwe jest obecnie jedynie od strony podwórka;

- sposób użytkowania korytarza przez E. U. (1) – umieszczanie w korytarzu licznych materiałów palnych oraz motocykla i kosiarki spalinowej, zastawianie drogi ewakuacyjnej licznymi przedmiotami, samowolnie wykonanie oświetlenia nielegalnie użytkowanej komórki - rodzi obawy co do bezpieczeństwa budynku i wzrostu kosztów wspólnej energii elektrycznej.

- zajęcie pod najem drogi komunikacyjnej jaką jest korytarz piwniczny uniemożliwi powodce korzystanie z części wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.

Niemniej jednak, zdaniem Sądu, już sama wykładnia literalna uchwały nr (...) z dnia 3 marca 2015 r. ze względu na jej ogólnikową treść w zakresie wyrażenia zgody na wykonanie w tzw. części gruntowej nieruchomości ścianki działowej lekkiej konstrukcji, w celu wygradzenia części korytarza o powierzchni 18,39 m² może prowadzić do uznania jej za niezgodną z prawem i zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. W treści uchwały nie zostało bowiem wskazane w którym miejscu korytarza ma powstać ścianka, jaka część korytarza ma zostać w ten sposób wygradzona, nie zostały dołączone żadne wstępne projekty jak miałyby to zostać wykonane. Wynika z tego, że członkowie Wspólnoty głosując nad treścią uchwały i udzielając upoważnienia E. U. (1) do dysponowania nieruchomością wspólną w zasadzie nie określili wszystkich istotnych postanowień tej uchwały, a w szczególności nie byli świadomi tego jaka część ich wspólnej nieruchomości zostanie ostatecznie zajęta na pomieszczenie piwniczne przeznaczone na wynajem i czy będzie to wykonane zgodnie z prawem budowlanym, przepisami przeciwpożarowymi oraz czy nie będzie naruszać interesu któregośkolwiek z właścicieli. Powyższe okoliczności znajdują potwierdzenie w zbieżnych zeznaniach świadków, którzy wskazywali, że nie mieli wyobrażenia, jak wyglądałoby przedmiotowe pomieszczenie (część świadków nigdy w nim nie była) oraz w jaki sposób i w którym miejscu ma zostać wykonana ścianka działowa (tak zeznali świadkowie: R. G. (2), Z. G., A. H., M. Ż.). Okoliczność braku projektu zmian, które miałyby zostać wykonane w spornym korytarzu piwnicznym, potwierdziła świadek E. U. (1) wskazując, że „nie ma żadnego planu, czekaliśmy z projektem, aż wspólnota wyrazi zgodę na budowę ścianki” (e-protokół z rozprawy z dnia 18 lutego 2016 r., 00:39:55-00:40:25).

Sąd podziela w tym miejscu stanowisko wyrażone w wyroku SA w Warszawie z dnia 11 września 2008 r., VI ACa 187/08, Apel.-W-wa 2009, nr 2, poz. 19, w którym wskazano, że uchybieniem, które może skutkować uchyleniem uchwały, jest np. to, że właściciele lokali głosujący w trybie indywidualnego zbierania głosów nie znali przedmiotowo istotnych postanowień uchwały wspólnoty w tym warunków i parametrów projektu przebudowy nieruchomości wspólnej albowiem uchybienie to mogło mieć wpływ na sposób głosowania i skutkuje wadliwością podjętej uchwały.

Nadto wyrażenie zgody na zajęcie części korytarza będącego wspólną częścią nieruchomości i zezwolenie najemcy jednego z lokali należących do Gminy W. wybudowania prowizorycznej ścianki działowej zamykającej dostęp do budynku od strony podwórka nie może być poczytane za prawidłowe zarządzanie nieruchomością wspólną, nawet jeśli Wspólnota z tego tytułu miałaby otrzymywać 50 zł miesięcznie. Aktualnie należy raczej dążyć do przywracania budynkom ich pierwotnych, zgodnych z projektem funkcji i przeznaczenia, a nie tworzyć we wspólnych częściach nieruchomości tymczasowe „przepierzenia”. Natomiast gdy jest potrzeba i możliwość innego wykorzystania części wspólnych nieruchomości, ich zabudowa i zagospodarowanie powinno być wnikliwie przemyślane oraz dobrze zaprojektowane i zorganizowane, czego w omawianej sytuacji zabrakło.

Tym samym, zdaniem Sądu, zaskarżona uchwała nr (...) z dnia 3 marca 2015 r. jednocześnie narusza interes powódki. Jak wskazuje się w literaturze przedmiotu uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka spółdzielni (odpowiednio członka wspólnoty) oznacza wadliwe działanie walnego zgromadzenia (zebrania właścicieli lokali) prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Uchwała

walnego zgromadzenia (zebrania właścicieli lokali) może być uznana za krzywdzącą członka zarówno wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia członka (zob. odpowiednio dotyczący spółki akcyjnej wyr. SN z 16.4.2004 r., (...), OSNC 2004, Nr 12, poz. 204, za K. P. , Spółdzielnie mieszkaniowe, s. 414). W niniejszej sprawie powódka wykazała, że postawienie ścianki działowej dzielącej korytarz piwniczny na dwa osobne pomieszczenia wiąże się dla niej z dodatkowymi niedogodnościami, bowiem powódka straci dostęp do swojej nieruchomości od strony podwórza.

Nie bez znaczenia dla przedmiotowej sprawy jest narastający konflikt sąsiedzki pomiędzy powódką B. P. (1) i E. U. (1). Jak zeznała E. U. (1) impulsem do przedstawienia wspólnocie uchwały o wskazanej treści były liczne uwagi powódki dotyczące uprzątnięcia części wspólnej korytarza z przedmiotów należących do świadka, które ograniczały możliwość swobodnego przejścia z jednego końca korytarza na drugi. Świadek E. U. (1) w swoich zeznaniach potwierdziła, iż korzysta z korytarza piwnicznego stanowiącego część wspólną w sposób niezgodny z przeznaczeniem. Świadek wskazała, że w korytarzu przechowuje pięć rowerów, motocykl, kosiarkę spalinową. Mąż E. U. (1) zaaranżował w korytarzu miejsce do majsterkowania. Równocześnie sposób korzystania przez E. U. (1) z korytarza piwnicznego spotykał się jedynie ze sprzeciwem powódki, z uwagi na to, że pozostali mieszkańcy korzystają z przynależnych im pomieszczeń piwnicznych znajdujących się w innej części budynku.

Mając powyższe okoliczności na względzie Sąd doszedł do przekonania, że zaskarżona uchwała narusza zarówno zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jak i interes powódki i w związku z tym na podstawie art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali uchwałę tę uchylił, o czym orzekł w pkt I wyroku.

O kosztach procesu rozstrzygnięto w myśl zasady odpowiedzialności za wynik procesu w oparciu o przepisy art. 98 §1 i 3 k.p.c.

Na koszty te złożyła się opłata sądowa w wysokości 200 zł.