

Sygn. akt I C 203/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 lipca 2014r.

SĄD OKRĘGOWY w ŁOMŻY w WYDZIALE I CYWILNYM,

w składzie:

PRZEWODNICZĄCY: A. K.

PROTOKOLANT: IWONA WIŚNIEWSKA

po rozpoznaniu w dniu 7 lipca 2014r. w Łomży

na rozprawie,

sprawy z powództwa J. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej przy Alei (...) w Z.

o uchylenie uchwały

I. powództwo oddała;

II. zasądza od powódki J. M. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej przy Alei (...) w Z. kwotę 197 / sto dziewięćdziesiąt siedem/ złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 203/14

UZASADNIENIE

Powódka J. M. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) Al. (...) w Z. wniosła o uchylenie uchwały podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową na zebraniu w dniu 20 lutego 2014 r. wyrażającej zgodę na likwidację ścianki dzielącej klatki schodowe: środkową i trzecią na parterze jako naruszającej interesy powódki i zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Ponadto wniosła o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu wskazała, iż likwidacja ścianki działowej tylko na parterze jest działaniem całkowicie irracjonalnym, albowiem właściciele lokali na I i II piętrze w celu dojścia do pomieszczeń na strychu będą musieli najpierw zejść na parter a następnie wejść na górę – na strych. Zdaniem powódki bardziej racjonalne jest utworzenie przejść między klatkami schodowymi: środkową i trzecią na I i II piętrze. Powódka wskazała, iż likwidacja ścianki działowej na parterze spowoduje znaczną uciążliwość dla niej spowodowaną z jednej strony tym, że wszyscy mieszkańcy obu klatek z wyższych kondygnacji będą przechodzili obok jej mieszkania, z drugiej zaś strony tym, że korytarz przy mieszkaniu powódki nie będzie oddzielony od pomieszczenia siłowni (teraz znajduje się za ścianą) i tym samym także młodzież będzie przechodziła obok mieszkania powódki. Powódka podniosła, iż w przeszłości często dochodziło do różnych ekscesów pod jej mieszkaniem (głośne krzyki, walenie w drzwi, etc.)

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) Al. (...) w Z. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje.

Powództwo jako nieuzasadnione nie zasługuje na uwzględnienie.

Bezsporną w sprawie okolicznością jest to, iż nieruchomość położona w Z. przy Al. (...) składa się z 25 lokali. J. M. jest właścicielką jednego z tych lokali, tj. lokalu mieszkalnego numer (...).

W dniu 20 lutego 2014 r. uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej (...) Al. (...) w Z. właściciele uchwalili, iż zostanie zlikwidowana ścianka dzieląca klatki schodowe środkową i trzecią na parterze (protokół z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) Al. (...) w Z. z dnia 20 lutego 2014 r. wraz z listą obecności - k. 3, 4).

Uchwałą podjęto na zebraniu wspólnoty w dniu 20 lutego 2014 r., o którego terminie zostali prawidłowo zawiadomieni wszyscy właściciele lokali. Na zebraniu tym obecnych było 17 właścicieli reprezentujących o, (...) udziałów. Mieszkańcy zgłosili 5 propozycji dotyczących przejść pomiędzy klatkami schodowymi, a mianowicie: I – nie wykonywanie żadnych przejść, II – likwidacja ścianki dzielącej klatki schodowe środkową i trzecią na parterze, III – przejście pomiędzy klatką środkową i trzecią na I piętrze, IV – przejście pomiędzy klatką środkową i trzecią na II piętrze, V – wykonanie przejść na wszystkich kondygnacjach. Przeprowadzone zostało głosowanie według zasady, iż na każdego właściciela przypada 1 głos: za I wariantem głosował 1 właściciel, za II wariantem głosowało 10 właścicieli, za III wariantem głosowało 5 właścicieli, za IV wariantem nie zagłosował żaden właściciel, za V wariantem głosował 1 właściciel. Zdecydowano o wyborze wariantu II i ustalono, iż koszty montażu pokryte zostaną z funduszu remontowego wspólnoty (protokół z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) Al. (...) w Z. z dnia 20 lutego 2014 r. wraz z listą obecności - k. 3, 4).

Poza sporem w sprawie pozostawała okoliczność, iż ścianka działowa przegradzająca przejście pomiędzy I i II klatką schodową budynku przy Al. (...) w Z., której dotyczy spór, została wymurowana około 2004 r., na wniosek mieszkańców w celu ograniczenia dostępu młodzieży gromadzącej się na korytarzach. Wskutek wzniesienia tej ścianki zablokowany został jednocześnie bezpośredni dostęp do komórek oraz na strych dla części mieszkańców II klatki budynku. Z czasem mieszkańcy zmienili zdanie i zaczęli domagać się umożliwienia im dostępu do tych pomieszczeń. Pierwszy wniosek właścicieli lokali, podpisany także przez powódkę, w tej sprawie został złożony 7 lutego 2006 r., jednak nie zostało osiągnięte porozumienie co do rozwiązania zgłoszonego problemu. Na koniec 2013 r. zaczęły napływać ponowne wnioski, w tym wniosek z dnia 16 grudnia 2013 r., podpisany również przez powódkę (podania z 16 grudnia 2013 r. i 7 lutego 2006 r. – k. 35, 36). Przedmiotowa kwestia była rozpatrywana na kilku zebraniach wspólnoty. Na zebraniu, które odbyło się 20 lutego 2014 r. rozpatrywane były wszelkie możliwe warianty i większością głosów zdecydowano, że ścianka dzieląca obie klatki schodowe zostanie zlikwidowana. Zgodnie z niekwestionowanymi twierdzeniami strony pozwanej w celu ograniczenia swobodnego przechodzenia pomiędzy klatkami schodowymi osobom postronnym zdecydowano, aby wstawić drzwi przegradzające korytarz. Drzwi te wyposażone zostały w samozamykacz i zatrzaszkujący się zamek otwierany za pomocą klucza. Zainteresowanym mieszkańcom udostępnione zostały klucze.

Podstawą prawną, która znajduje zastosowanie w niniejszej sprawie jest ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm., dalej: u.w.l.). Ustawa ta wskazuje podmioty legitymowane do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały zebrania wspólnoty, a także wskazuje formalnoprawne wymogi dla ważnego podjęcia uchwał.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 u.w.l. 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.

Niewątpliwie powódka posiada legitymację procesową czynną do zaskarżenia uchwały pozwanej Wspólnoty, bowiem jest właścicielem nieruchomości lokalowej numer 1 położonej przy Al. (...) w Z..

Według art. 25 ust. 1 u.w.l., każdemu z właścicieli lokali przysługuje prawo zaskarżania do sądu uchwał podjętych przez właścicieli lokali. Z możliwości zaskarżenia uchwały może skorzystać na jednakowych zasadach każdy właściciel - tak osoba prawna, jak i fizyczna, tak właściciel lokali stanowiących odrębną własność, jak i właściciel lokali niewyodrębnionych oraz zarówno właściciel posiadający większość udziałów w nieruchomości wspólnej jak i właściciel mniejszościowy.

W każdym przypadku należy podać powody kwestionowania uchwały. Zaskarżenie do sądu uchwały właścicieli lokali na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. będzie skuteczne, jeśli zostanie spełniona któraś z określonych w tym przepisie przesłanek:

- uchwała nie jest zgodna z prawem;
- uchwała nie jest zgodna z umową właścicieli lokali;
- uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną;
- uchwała w inny sposób (niż przez naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną) narusza interesy właściciela lokalu, który składa skargę.

Zarzut niezgodności z prawem może dotyczyć zarówno braków merytorycznych jak i proceduralnych.

W niniejszej sprawie zaskarżona uchwała została podjęta na zebraniu wspólnoty w dniu 20 lutego 2014 r., o którego terminie zostali prawidłowo zawiadomieni wszyscy właściciele. Za przyjęciem uchwały głosowało 10 właścicieli lokali, spośród 17 właścicieli obecnych na zebraniu, reprezentujących 0, (...) udziałów. Głosowano według zasady, iż na każdego właściciela przypada 1 głos.

Na zasadzie art. 23 ust. 1 i ust. 2 u.w.l. uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Przedmiotowa uchwała zapadła zwykłą większością głosów właścicieli lokali, z zachowaniem wszystkich wymogów proceduralnych. Postanowienia zaskarżonej uchwały nie naruszyły prawa i nie doszło do naruszenia przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie.

Z uwagi na treść art. 2 ust. 4 u.w.l., komórka i strych znajdujące się w budynku przy Al. (...) w Z. są pomieszczeniami przynależnymi lokali znajdujących się w tym budynku. Właściciele lokali mają prawo do korzystania z tych przynależności w sposób nieograniczony i swobodny. We wnioskach o udzielenie dostępu do komórek oraz na strych właściciele lokali wskazywali na utrudnione korzystanie z tych pomieszczeń. Podnosili, iż, by dostać się do komórki i strychu należy przejść przez podwórko, co w sposób oczywisty ogranicza swobodne prawo do korzystania z tychże przynależności lokali, zwłaszcza, że w budynku mieszka sporo osób starszych i przejście przez podwórko, szczególnie w okresie zimy jest dla nich sporym kłopotem (podania z 16 grudnia 2013 r. i 7 lutego 2006 r. – k. 35, 36). Również powódka złożyła podpis pod tymi wnioskami. Aktualnie zmieniła ona zdanie i powołuje się na to, iż likwidacja ścianki działowej na parterze spowoduje dla niej znaczną uciążliwość z uwagi na to, że wszyscy mieszkańcy obu klatek z wyższych kondygnacji będą przechodzili obok jej mieszkania oraz, że korytarz przy mieszkaniu powódki nie będzie oddzielony od pomieszczenia siłowni i także młodzież będzie przechodziła obok jej mieszkania. Powódka wskazywała, iż w przeszłości często dochodziło do różnych ekscesów pod jej mieszkaniem, przedkładając na dowód powyższego stosowne dokumenty, w tym wyroki Sądu Rejonowego w Zambrowie z dnia 5 grudnia 2013 r. sygn. akt II W 680/13 i z dnia 9 maja 2014 r. sygn. akt II W 116/14 (k. 23-26, 30, 64-67).

W świetle art. 25 ust. 1 u.w.l., ocenie podlega wyłącznie to czy zaskarżona uchwała, w okolicznościach danej sprawy, narusza interes właściciela lokalu (tak Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 26 grudnia 2011 r., VI ACa 843/11, LEX nr 1312121).

Mając na uwadze powyższe, uznać należy, iż zaskarżona uchwała pozostaje w zgodzie z prawem i znajduje uzasadnienie oraz uwzględnia interes całej wspólnoty. Konieczność zapewnienia właścicielom lokali nieograniczonego i swobodnego dostępu do pomieszczeń przynależnych uzasadniała podjęcie przedmiotowej uchwały. Jednocześnie

uwzględniony został interes powódki poprzez wstawienie drzwi przegradzających korytarz, wyposażonych w samozamykacz i zatrzasujący się zamek otwierany za pomocą klucza (zainteresowanym mieszkańcom udostępnione zostały klucze) celem ograniczenia swobodnego przechodzenia pomiędzy klatkami schodowymi osobom postronnym.

Reasumując brak jest przesłanek, o jakich mowa w treści art. 25 ust. 1 cytowanej ustawy, przemawiających za uchyleniem uchwały z dnia 20 lutego 2014 r. pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Należy stwierdzić, iż powódka nie wykazała, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, ani, że narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ani w inny sposób narusza interesy powódki.

Dlatego też Sąd uznał, że roszczenie powódki nie może zostać uwzględnione.

Zatem powództwo w stosunku do pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej należało oddalić (pkt I sentencji wyroku).

Z uwagi na wynik sprawy (przegraną powódki) Sąd na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.02.163.1349 ze zm.) zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na które składały się koszty zastępstwa prawnego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa (pkt II sentencji wyroku).