

**Sygn. akt: I C 200/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Maria Matyja
Protokolant:	st. sekr. sądowy Dorota Wodniak

po rozpoznaniu w dniu 24 marca 2014 r. w Olsztynie

sprawy z powództwa **G. K.**

**przeciwko (...)przy ul. (...)w G.**

**o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej**

I. oddała powództwo,

II. nakazuje ściągnąć od powoda G. K. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Olsztynie kwotę 207,33zł ( dwieście siedem złotych 33/100 ) tytułem reszty nieuiszczonych wydatków w sprawie.

### UZASADNIENIE

Powód G. K.w pozwie wniesionym przeciwko (...)przy ul. (...)w G.domagał uchylenia uchwały Nr (...)dotyczącej odmowy udzielenia zgody na wykonania zadaszania nad wejściem do lokalu użytkowego nr (...)stanowiącego własność powoda oraz zasądzenia od pozwanej na jego rzecz należnych kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu podał, że od 16 stycznia 2012r, jest właścicielem lokalu niemieszkalno- użytkowego nr (...) znajdującego się w budynku położonym przy ul. (...)w G.. Powód nabył przedmiotowy lokal z zamiarem prowadzenia w nim działalności gospodarczej.

Podczas występowania obfitych opadów atmosferycznych lokal jest systematycznie zalewany wodą, której poziom jest wyższy aniżeli wysokość progu istniejącego przy drzwiach wejściowych do lokalu. Brak jest też systemu pozwalającego na skuteczne odprowadzenie gromadzącej się wody. Powód uzyskał informację, że rozwiązaniem tego problemu będzie wykonanie zadaszania z przezroczystego tworzywa (pleksa ) na metalowym stelażu pod odpowiednim kątem, które pozwoli odprowadzić w należyty sposób deszczówkę.

Powód prowadził z pozwaną korespondencję zmierzającą do udzielenia zgody na montaż zadaszania, co spowodowało wprowadzenie do porządku obrad zebrania zwołanego na dzień 14 lutego 2013r. głosowania na projektem uchwały w przedmiocie udzielenia zgody na wykonanie zadaszania na wejściem do lokalu powoda.

Na zebraniu tym obecni byli właściciele lokali posiadający łącznie (...) udziałów w nieruchomości wspólnej. Obecni na zebraniu właściciele jednogłośnie podjęli uchwałę Nr (...) którą nie wyrazili zgody na wykonanie przez powoda zadania.

O przedmiotowej uchwale powód dowiedział się drogą elektroniczną w dniu 15 lutego 2013r. Zdaniem powoda przedmiotowa uchwała narusza jego interesy, albowiem uniemożliwia mu wykonanie na własny koszt zadania ze szkła czy pleksi połączonego w sposób trwały z bryłą budynku i w żaden sposób nie ingerujący w jego izolację, a pozwalające powodowi na bezpieczne i komfortowe korzystanie z jego lokalu. Jest także sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością, gdyż pozwana godząc się na istnienie i funkcjonowanie lokalu usytuowanego na poziomie piwnic budynku winna umożliwić jego bezpieczne i dogodne funkcjonowanie, tym bardziej, że wykonanie zadania w żaden sposób nie zakłóci korzystania z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę wynikającą ze społeczno – gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i miejscowych stosunków.

Pozwana (...) przy ul. (...) w G. wniosła o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu swego stanowiska wskazali, że głosowanie nad uchwałą miało miejsce na zebraniu właścicieli. Dalsze głosowanie w drodze indywidualnego „dozbierania” głosów nie wpłynęłoby na wynik głosowania. Właściciele lokali, nie zgadzają się na wykonanie zadania nad na wejściem do lokalu powoda. Przedstawiony przez powoda projekt nie wskazuje na sposób odprowadzenia wód opadowych z tego zadania. Zdaniem pozwanej wody opadowe po wykonaniu zadania byłyby odprowadzane bezpośrednio na chodnik znajdujący się przed wejściami na klatki schodowe. Nie uwzględnia też bezpieczeństwa właściciela lokalu, którego okna znajdowałyby się bezpośrednio na tym zadaniu. Dodatkowo pozwana (...) podniosła, że lokal będący własnością powoda znajduje się na działce gruntu nr (...), natomiast schody prowadzące do tego lokalu na działce nr (...). Działka gruntu nr (...) stanowi własność pozwanej Wspólnoty, natomiast działka gruntu nr (...) jest własnością czterech (...), a mianowicie przy ul. (...), i (...).

(pismo pozwanej z dnia 29 września 2013r. k 110 i kopia mapy ewidencyjnej k 111 )

#### **Sąd Okręgowy ustalił co następuje:**

W dniu 16 stycznia 2012r. powód nabył od (...) w W. lokal niemieszkalny – użytkowy Nr (...) o powierzchni (...) m<sup>2</sup> znajdujący się w kondygnacji podziemnej – piwnicy w budynku przy ul. (...) w G. oraz udział w częściach wspólnych budynku z którego lokal został wydzielony i innych urządzeniach nie służących wyłącznie do użytku właścicieli lokali i prawie własności działki gruntu nr (...) wynoszący (...) oraz udział w prawie własności zabudowanej nieruchomości działki gruntu nr (...) wynoszący (...) części.

( akt notarialny Rep A nr (...) sporządzony w Kancelarii Notarialnej Notariusz I. Ś.k 8-13)

Od sierpnia 2012r, powód kierował pisma i prowadził rozmowy z Zarządem pozwanej (...) w sprawie wykonania zadania na lokalem przedstawiając projekt tego zadania .

( korespondencja stron i projekt techniczny zadania k 20- 23 i 25 – 32, 43, 63.64-66)

W dniu 14 lutego 2013r. odbyło się zebranie właścicieli lokali. Na zebraniu tym rozszerzono porządek zebrania w przedmiocie podjęcia uchwały w sprawie wykonania zadania nad wejściem do lokalu użytkowego. W zebraniu uczestniczyli właściciele posiadający łącznie (...) udziałów.

Zebraniu została przedstawiona uchwała następującej treści: „ wyraża się zgodę na wykonanie przez właściciela lokalu użytkowego nr (...) położonego w przyziemiu budynku (...) w G. zadania wejścia do lokalu połączonego trwale z elewacją budynku”

Wszyscy właściciele obecni na zebraniu głosowali przeciwko tej uchwale.

O decyzji właścicieli w przedmiocie powyższej uchwały powód został powiadomiony e-mailem w dniu 15 lutego 2014r.

(protokół z zebrania k 15-18, uchwała k 24 i to samo k 57, e- mail k 19 )

Wykonaniu tego zadania sprzeciwia się w szczególności właściciel lokalu znajdującego się bezpośrednio nad lokalem powoda podnosząc, że ułatwi ono dostęp do jego okna i spowoduje ono zwiększenie zagrożenie włamania do jego lokalu. Między projektowanym zadaniem a dolną krawędzią jego okna jest odległość tylko 1,05m.

(pismo M. K. k 42 i to samo k 67, zdjęcia budynku (...) i dalszy jego sprzeciw k 125 )

Powód reprezentuje stanowisko, iż wykonanie zadania przyczyni się do prawidłowego użytkowania jego lokalu i nie naruszy ani konstrukcji budynku, ani bezpieczeństwa poszczególnych właścicieli.

(stanowisko powoda k 47-56, projekt umowy z pozwaną w sprawie wykonania zadania k 58-59, zdjęcia wejścia do lokalu powoda k 60-62)

Z opinii biegłego z zakresu budownictwa wynika, że wykonanie zadania na drzwiach wejściowych do lokalu użytkowego nr (...) przy wykonaniu zgodnie z zasadami wiedzy technicznej w niewielkim stopniu ingeruje w konstrukcję budynku i jej nie narusza oraz nie wprowadza nic znaczącą zmianę w architektonicznej bryle budynku. Jednak wykonanie tego zadania zwiększa zagrożenie ewentualnego włamania do lokalu mieszkalnego znajdującego się nad lokalem użytkowym powoda, przez co stwarza niebezpieczeństwo dla mienia osób tam zamieszkujących.

(opinia na piśmie k 131- 137, wyjaśnienia ustne biegłego k 198 ,płyta CD k 200)

Powód wniósł zastrzeżenia do opinii, zarzucając że już poprzedni właściciel przedmiotowego lokalu uzyskał zgodę na adaptację pomieszczenia piwnicznego na lokal użytkowy wraz z wykonaniem na wejściu zadania.

(zastrzeżenie powoda k 190, pozwolenie na budowę wraz z projektem k 191-192)

Członkowie Zarządu pozwanej (...)zgodnie podali, że (...)przy ul. (...)w G.obejmuje wyłącznie obrys budynku. Teren poza budynkiem jest współwłasnością czterech (...)

(oświadczenie członków Zarządu protokół k 198, płyta CD k 200)

### **Sąd Okręgowy zważył:**

Powództwo wniesione przez powoda nie zasługuje na uwzględnienie. .

Powyższy stan faktyczny ustalony został w oparciu o znajdujące się aktach sprawy dokumenty, w szczególności uchwałę nr (...)oraz akt notarialny (...)dnia 16 stycznia 2012r., których autentyczności strony nie kwestionowały i które nie wzbudziły również uzasadnionych wątpliwości sądu orzekającego. Uwzględnione zostały również fotografie prezentujące wejście do lokalu użytkowego powoda i ewentualne zadanie na nad tym wejściem, a także jego usytuowanie w stosunku do poziomu okna lokalu znajdującego się bezpośrednio na tym lokalem, sporządzone tak przez powoda jak przez biegłego z zakresu budownictwa powołanego w sprawie.

Na wstępie rozważań odnieść się należy, do podniesionej przez powoda kwestii sposobu głosowania nad uchwałą, a w związku z tym zachowania przez powoda terminu do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Zgodnie z art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) powództwo właściciela lokalu o uchylenie uchwały może być wytoczone w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (zob. wyrok SA w Katowicach z dnia 11.07.2003, I ACa 8/03, M. Prawn. 2006/20/1115). Początek biegu terminu zaskarżenia różni się zatem w zależności od sposobu podjęcia uchwały, która w myśl art. 23 ust. 1 może zostać uchwalona w trzech różnych trybach: na zebraniu członków wspólnoty, w drodze

indywidualnego zbierania głosów przez zarząd bądź jako wynik głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. W pierwszym przypadku 6 tygodniowy termin na zaskarżenie liczony jest od dnia podjęcia uchwały, czyli od dnia, w którym odbyło się zebranie. W dwóch kolejnych sytuacjach wskazany termin biegnie dopiero od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści podjętej uchwały. Twierdzenia tego nie zmienia fakt, iż w trybie mieszanym zaskarżona uchwała jest objęta harmonogramem obrad zebrania członków wspólnoty i poddana pod głosowanie w trakcie tegoż zebrania. Rezultat głosowania jest bowiem wiadomy dopiero po „dozbieraniu” głosów osób nieobecnych, a finalna treść uchwały jest znana mieszkańcom dopiero po dokonaniu stosownego zawiadomienia przez zarząd (R. Dzięczek, Własność lokali Komentarz, Wyd. Lexis Nexis, Warszawa 2008, s. 178).

Przenosząc powyższe ustalenia na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, właściciele uczestniczący w zebraniu podjęli decyzję o sposobie głosowania, a mianowicie, że odbywa się ono tylko na zebraniu i uchwały podejmowane są większością głosów liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Decyzja zebrania właścicieli jest w tym zakresie suwerenna, a z treści protokołu zebrania, którego powód nie kwestionuje nie wynika, aby była zgłoszona propozycja przyjęcia innego sposobu głosowania.

Powód skarżąc uchwałę wspólnoty mieszkaniowej dochował ustawowo określonego terminu wniesienia powództwa. Jak wynika z przedłożonego do akt sprawy protokołu zebrania właścicieli lokali pozwanej (...) uchwały zostały podjęte wyłącznie na zebraniu w dniu 14 lutego 2013r. Powód o treści uchwały został zawiadomiony e-mailem w dniu 25 lutego 2013r. Mając zatem na uwadze fakt, iż powództwo w przedmiotowej sprawie złożone zostało dnia 28 marca 2013r. zachowany został ustawowy 6 tygodniowy termin na zaskarżenie uchwały.

Przechodząc do rozważań natury merytorycznej wskazać należy, kwestią sporną pomiędzy stronami jest zgodność z prawem oraz zasadami racjonalnego zarządu nieruchomością wspólną wykonanie zadaszania nad wejściem do lokalu użytkowego powoda znajdującego się na poziomie piwnic budynku.

Zdaniem powoda wykonanie takiego zadaszania jest niezbędne dla możliwości prawidłowego korzystania z należącego do powoda lokalu użytkowego i nie utrudni on w żaden sposób korzystania z lokali innych właścicieli, ani z korzystania przez nich z części wspólnych.

Zdaniem pozwanej (...) wykonanie zadaszania spowoduje zwiększenie zagrożenia ewentualnego włamania do lokalu mieszkalnego znajdującego się nad lokalem użytkowym powoda, przez co stwarza niebezpieczeństwo dla mienia osób tam zamieszkujących. Spowoduje też utrudnienie dla pozostałych właścicieli, bowiem woda z tego zadaszania będzie odprowadzona bezpośrednio na chodnik znajdujący się przed budynkiem.

Podstawą roszczenia zgłoszonego przez powoda jest przepis art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim niezgodność z przepisami prawa o własności lokali oraz kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim ma zastosowanie do odrębnej własności lokali. Z kolei, sprzeczność z umową właścicieli oznacza naruszenie zapisów umowy określającej sposób zarządzania nieruchomością wspólną stosownie do przepisu art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali. Podstawą zaskarżenia uchwały może być także naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a przez to naruszenie istotnych interesów albo pokrzywdzenie właścicieli lub skarżącego właściciela. Sumując, możliwość zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej do sądu ma na celu ochronę interesów poszczególnych właścicieli lokali, jak również interesów wspólnoty jako całości.

Mając na uwadze powołaną regulację, sąd nie dopatrył się w niniejszej sprawie naruszeń jakichkolwiek przepisów prawa, bądź wskazań umowy określającej model zarządu nieruchomością wspólną. Sposób przyjęcia spornej uchwały odpowiada bowiem normatywnym uregulowaniom kompetencyjnym władz wspólnoty. Zachowane zostały również wskazania natury formalnej odnoszące się do trybu głosowania, sposobu obliczania większości oddanych głosów

i zawiadomienia zainteresowanych członków wspólnoty o treści uchwał. Co więcej, treść oraz forma zaskarżonej uchwały nie budzi wątpliwości pod względem jej czytelności i zrozumiałości dla odbiorców.

Przedmiotem głosowania była uchwała o następującej treści: „ Wyraża się zgodę na wykonanie przez właściciela lokalu użytkowego nr (...)położonego w przyziemiu budynku (...)w G., zadaszania wejścia lokalu połączonego trwale z elewacją budynku”

Przeciwko tak sformułowanej uchwale głosowali wszyscy obecni na zebrani w dniu 14 lutego 2013r. właściciele mający łącznie (...) udziałów. Jest to tzw. uchwała „pusta” , niemniej jest ona całościowa. Wyraża ona bowiem wolę właścicieli o niepodjęciu uchwały w takiej treści jak została zgłoszona na obrady zebrania. Treść zaproponowanej uchwały jest jasna i czytelna i nie może budzić żadnych wątpliwości co do intencji i przyczyn podjętej uchwały.

Zachowane zostały również standardy prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną warunkujące ochronę istotnych interesów skarżących właścicieli. Po pierwsze, zabieg polegający na wykonaniu zadaszania na wejściem do lokalu powoda wprawdzie w niewielkim stopniu ale ingeruje w konstrukcję budynku, wprowadzając nie znaczącą zmianę w architektonicznej bryle budynku. Jednak wykonanie tego zadaszania zwiększa zagrożenie ewentualnego włamania do lokalu mieszkalnego znajdującego się nad lokalem użytkowym powoda, przez co stwarza niebezpieczeństwo dla mienia osób tam zamieszkujących. Podkreślenia wymaga też oczywisty fakt, że woda opadowa z zadaszania będzie odpływała bezpośrednio na chodnik znajdujący się przed budynkiem, z którego korzystają nie tylko właściciele pozwanej (...), ale i inne osoby zamieszkujące w obrębie pozostałych trzech (...), a mianowicie przy ul. (...), i (...).

W wyniku wykonania zadaszania ucierpi zatem szeroko pojęty interes pozostałych mieszkańców tak budynku przy ul. (...), co przesądza o tym, iż brak jest podstaw do uchylenia zaskarżonej uchwały i powództwo podlega oddaleniu.

Dodatkowo należy zauważyć, że (...)przy ul. (...)w G.obejmuje wyłącznie obrys budynku. Teren poza budynkiem jest współwłasnością czterech (...). Schody prowadzące do lokalu powoda znajdują się na działce gruntu nr (...)i grunt ten stanowi współwłasność właścicieli lokali czterech wspólnot mieszkaniowych tj. (...)przy ul. (...). (...)i (...).

Zgodnie z art. 22 ust 3 pkt 5 przywołanej ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali udzielenie zgody na między innymi na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu.

Pozwana Wspólnota nie jest zatem uprawniona do samodzielnego podjęcia uchwały w przedmiocie wykonania zadaszania na schodami prowadzącymi do lokalu powoda.

Art. 1 ust 2 ustawy stanowi, że w zakresie nie uregulowanym ustawą o własności lokali stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.

Przepisy kodeksu cywilnego dotyczące współwłasności to dział IV zawierający art. 195 do 221.

Art. 199 k.c. stanowi, że do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Sądem właściwym do rozstrzygnięcia zgodnie z art. 606 k.p.c. w związku z art. 611 k.p.c. właściwy jest sąd rejonowy miejsca położenia rzeczy.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności stron za wynik sprawy.

O obciążeniu powoda resztą nieziszczonych wydatków na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Olsztynie orzeczono po myśli art. 113 ust 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz. U. z 2010r. Nr 90 poz. 594 ze zm.)