

**Sygn. akt: I C 299/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 stycznia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Przemysław Jagosz
Protokolant:	sekr. sądowy Edyta Smolińska- Kasza

po rozpoznaniu w dniu 25 stycznia 2016 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **T. S., B. S.**

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

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

**utrzymuje w mocy wyrok zaoczny Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 19 października 2015 r. w całości.**

**Sygn. akt I C 299/15**

## UZASADNIENIE

Powodowie żądali uchylenia uchwały nr(...) podjętej przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w G. i zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazali, że uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów, a oni nie zostali poinformowani i jej treści, co narusza art. 23 ust. 3 ustawy o własności lokali. Ponadto, na mocy uchwały dopuszczono możliwość palenia papierosów, picia alkoholu oraz grillowania w pomieszczeniach wspólnych budynku, w tym na patio, czyli wewnętrznym dziedzińcu, z którym sąsiaduje mieszkanie powodów. Narusza to obiektywny interes powodów, zagrożonych negatywnymi immisjami, które miały miejsce już we wcześniejszym okresie; grozi to również zaproszeniem ognia.

(pozew)

Wyrokiem zaocznym z dnia 19.10.2015 r. powództwo uwzględniono w całości, zasądając nadto na rzecz powodów od pozwanej zwrot kosztów procesu w kwocie 397 zł i opatrując wyrok rygorem natychmiastowej wykonalności.

(k. 73)

Pozwana Wspólnota wniosła sprzeciw od tego wyroku, żądając jego uchylenia i zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu podniosła, że uchwała nie narusza interesu powodów, prawa, umowy właścicieli, ani zasad prawidłowego zarządu. Stanowi korektę regulaminu porządkowego, jaki dotychczas funkcjonował we wspólnocie i sankcjonuje sposób korzystania z patio, jako miejsca przeznaczonego do wspólnego użytku w celu rekreacji i

sąsiedzkiej integracji. Używanie otwartego ognia nie stwarza zagrożenia, gdyż patio jest zbudowane z materiałów niepalnych, a towarzyskie spotkania nie zakłócają porządku i nie są niczym nagannym. Pozwana podniosła nadto, że pismo pełnomocnika powodów poruszające kwestię uchwały zostało do niej skierowane z datą 20.04.2015 r., co świadczy, że wiedzieli o niej wcześniej, niż wskazana w pozwie data 4.05.2015 r. Zawiadomienie o podjętej uchwale zostało wrzucone zgodnie z przyjętym zwyczajem do skrzynek pocztowych, zaś regulamin był wywieszony w miejscach ogólnodostępnych, wobec czego mogli się z nim zapoznać.

(sprzeciw k. 78-83)

W odpowiedzi na sprzeciw powodowie podtrzymali swoje żądanie, dodatkowo argumentując, że loggie, których dotyczą zapisy regulaminu o treści przyjętej w uchwale, stanowią część składową lokali, a nie część nieruchomości wspólnej, wobec czego uchwała narzucająca określony sposób korzystania z tych pomieszczeń wykracza poza kompetencje pozwanej i narusza ich interes. Ponadto wskazali, że w dacie zakupu przez nich mieszkania w regulaminie nie było mowy o możliwości palenia, picia i grillowania na patio.

(pismo k. 140-141)

### ***Sąd ustalił, co następuje:***

Powodowie są członkami pozwanej Wspólnoty w związku z przysługującym im prawem odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku o nr (...) przy ul. (...) w G..

Wspólnota liczy sobie więcej niż 7 lokali.

Zaskarżoną uchwałą pozwana zdecydowała o zmianie regulaminu porządku domowego. W § 1 ust. 5 otrzymał on brzmienie „Zabrania się palenia papierosów, picia alkoholu w pomieszczeniach wspólnych budynku oraz grillowania w pomieszczeniach wspólnych budynku (w szczególności na korytarzach, klatkach schodowych oraz na balkonach). Postanowienie nie dotyczy patio w budynku Wspólnoty.”

§ 4 ust. 5 regulaminu uzyskał natomiast brzmienie, że „nie jest dozwolone korzystanie na balkonach, tarasach, loggiach z grilla”, a „postanowienie to nie dotyczy patio.”

Uchwałę podjęto w trybie indywidualnego zbierania głosów, a głosowanie nad nią zakończono 10.08.2014 r.

Przed zmianą dokonaną zaskarżoną uchwałą, również w dacie zakupu przez powodów mieszkania, przyjęty przez pozwaną regulamin nie wyłączał spod tych zakazów terenu patio.

Balkony, czy też loggie, znajdujące się w budynku są dostępne do korzystania wyłącznie przez właścicieli lokali, przy których się znajdują. Wyjątek dotyczy balkonu wewnętrznego znajdującego się nad patio, który jest dostępny od strony korytarza wspólnego i z którego nie ma wejść do mieszkań.

Przed zmianą regulaminu, mimo ustanowionego nim zakazu, na patio urządzano spotkania towarzyskie, w trakcie których palono papierosy, pito alkohol i rozpalano grilla. Bawiły się tam również dzieci lokatorów lub ich rodzin.

Powodowie skarżyli się na hałasy z tym związane i inicjowali interwencje policji lub straży miejskiej. Kwestia ta została poruszona na zebraniu, na którym zainicjowano podjęcie zaskarżonej uchwały.

(bezsporne, uchwała z listą głosowania k. 16-18, regulamin po zmianach k. 13-15, regulamin przed zmianami k. 86-89, zeznania świadków k. 174-176, zdjęcia i rzuty budynku k. 90-98, 28-29, umowa dot. nabycia lokalu przez powodów k. 20-27)

### ***Sąd zważył, co następuje:***

W świetle poczynionych w sprawie ustaleń żądanie powodów było zasadne, zaś sprzeciw od wydanego wyroku zaocznego nie mógł zostać uwzględniony.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. - dalej 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.

W przypadku uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów powództwo należy przy tym wytoczyć w terminie 6 tygodni od daty zawiadomienia o jej treści.

W pierwszym rzędzie należało zatem wyjaśnić, czy powództwo zostało wniesione w terminie, co – w przypadku negatywnego ustalenia w tym zakresie – skutkowałoby jego oddaleniem.

W ocenie Sądu nie można przyjąć, aby przed dniem 4.05.2015 r. powodowie zostali skutecznie zawiadomieni o podjęciu zaskarżonej uchwały w sposób zgodny z wymogiem art. 23 ust. 3 u.w.l. Nie ma podstaw do kwestionowania, że przyjętym w pozwanej Wspólnocie sposobem zawiadamiania o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów jest wrzucanie takiego zawiadomienia do skrzynek pocztowych - zgodnie z decyzją odnośnie sposobu zawiadamiania o uchwałach podjętych w trybie indywidualnego zbierania głosów, jaką wcześniej podjęto na zebraniu z 9.04.2013 r. (por. k. 84-85).

Strony nie kwestionowały przy tym, że zaskarżoną uchwałę podjęto w takim trybie, co potwierdzałyby wskazane na uchwale daty, między którymi przeprowadzono głosowanie.

Z zeznań świadków nie wynika jednak jednoznacznie, że – jak twierdziła strona pozwana – zawiadomienie o podjęciu i treści zaskarżonej uchwały rzeczywiście trafiło do skrzynek pocztowych. Z zeznań niektórych z nich wynikałoby wręcz, że uchwałę podjęto na zebraniu i później nie otrzymali już żadnego zawiadomienia o jej treści, a niektórzy nie byli w stanie stwierdzić, czy zawiadomienie o takiej uchwale w ogóle otrzymali. Żadna z przesłuchanych osób nie wskazywała przy tym, że była świadkiem umieszczenia takiego zawiadomienia w skrzynce powodów lub takiej czynności osobiście dokonywała.

Skoro powodowie przeczyli takiej okoliczności rolą strony pozwanej było wykazanie, że dopełniła obowiązku zawiadomienia ich o treści zaskarżonej uchwały w sposób przyjęty we Wspólnocie. Dowodu potwierdzającego taką okoliczność nie przedstawiono. W ocenie Sądu nie można przy tym przyjąć za wystarczające wywieszenie zmienionego regulaminu w gablocie na klatce schodowej, skoro ustalono inny sposób zawiadamiania, a nadto nie wiadomo, w jakiej dacie zmieniony regulamin został tam wywieszony i czy ogłoszenie w tym zakresie zawierało czytelną i jasną informację o zaskarżonej uchwale (w szczególności dacie jej podjęcia i treści).

Niewątpliwie natomiast w odpowiedzi z 29.04.2015 r. na pismo pełnomocnika powodów z dnia 20.04.2015 r. udzielono wyjaśnień dotyczących podjęcia uchwały, dołączając jej kserokopię (k. 12).

Oznacza to, że o treści uchwały powodowie dowiedzieli się najpóźniej z datą otrzymania tego pisma. Adnotacja na jego kopii świadczy, że był to 4.05.2015 r. (k. 12), co oznacza, że 6-tygodniowy termin do zaskarżenia uchwały liczony od zawiadomienia o jej treści upływał z dniem 15.06.2015 r. Pozew złożono w dniu 25.05.2015 r., a zatem w terminie przewidzianym ustawą.

W konsekwencji, w dalszej kolejności konieczne było rozważenie, czy w świetle zarzutów powodów zaskarżona uchwała narusza prawo, umowę właścicieli, zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub uzasadnione interesy powodów.

Uzasadniając pozew powodowie wskazywali na kilka kwestii.

Po pierwsze, powoływali się na brak zawiadomienia ich terminie zebrania wspólnoty i o treści podjętej uchwały.

Zgodnie z utrwalonymi poglądami orzecznictwa i doktryny ewentualne naruszenia przepisów dotyczących sposobu podjęcia uchwały mogą skutkować jej uchynieniem, o ile uchylenia w tym zakresie miały wpływ na jej treść lub podjęcie.

Jak wynika z przedłożonych dokumentów uchwały nie podjęto na zebraniu, lecz dopiero w terminie późniejszym w drodze indywidualnego zbierania głosów. Trudno zatem uznać, aby brak zawiadomienia powodów o terminie zebrania, względnie o jej podjęciu, miał znaczący wpływ na treść lub podjęcie uchwały. Dostrzec przy tym trzeba, że powodowie dysponują udziałem w wysokości (...), a uchwałę przyjęto większością (...) głosów, co oznacza, że ich udział w głosowaniu nie zmieniłby ostatecznych wyników. W każdym razie argumentów i dowodów na poparcie takiego wniosku powodowie nie przedstawili.

Po drugie, powodowie wskazywali, że wskutek podjęcia zaskarżonej dopuszczono palenie papierosów, picie alkoholu oraz grillowanie w pomieszczeniu wspólnym, jakim jest patio, co narusza ich uzasadniony interes. Nadto ustanowione w uchwale zakazy dotyczące sposobu korzystania z loggii, czyli części składowych poszczególnych lokali, wykraczają poza kompetencje pozwanej.

W tej mierze dostrzec należy, że już przed podjęciem zaskarżonej uchwały przyjęty we Wspólnocie regulamin przewidywał zakaz palenia, picia i grillowania w pomieszczeniach wspólnych budynku, wymieniając w tym kontekście korytarze i klatki schodowe (czyli ewidentnie pomieszczenia wspólne), ale również balkony, tarasy i loggie, których status nie musi być oczywisty. W zależności od ich położenia i konstrukcji mogą one bowiem stanowić elementy nieruchomości wspólnej, albo część składową poszczególnych lokali. Sąd Okręgowy podziela w tym zakresie pogląd, że w pojęciu balkonu, loggii, czy tarasu „jako części budynku stanowiącej zarazem część składową lokalu mieszkalnego rozumieć należy tę tylko jego część, która służy wyłącznie do użytku właściciela lokalu i osób z nim zamieszkałych. (por. uchwała SN z 7-03-2008 r., III CZP 10/2008, OSNC 2009/4/51, por. także uzasadnienie wyroku SN z 3-10-2002 r., III RN 153/01, OSNP 2003/18/423).

W ocenie Sądu, w świetle rzutu piętra i zdjęć budynku, jak również zeznań świadków i wyjaśnień stron nie ulega wątpliwości, że dostęp do balkonów – z wyjątkiem balkonu nad patio - możliwy jest wyłącznie z przyległych lokali, a korzystają z nich wyłącznie właściciele tych lokali. W konsekwencji te właśnie balkony (czy też loggie) w budynku pozwanej Wspólnoty, z wyłączeniem balkonu położonego nad patio, należy zakwalifikować jako pomieszczenia przynależne do tych lokali. Te zaś z mocy art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali stanowią część składową lokalu, których powierzchnię uwzględnia się przy obliczaniu wysokości udziału przysługującego jego właścicielowi w nieruchomości wspólnej. Na powyższe wskazuje zresztą treść § 9 umowy kupna mieszkania przez powodów, w którym wyraźnie wskazano na przyleganie do niego loggii i prawo do wyłącznego z niej korzystania przysługujące powodom (k. 25).

To zaś oznacza, że Wspólnota nie ma prawa do regulowania sposobu korzystania z tych pomieszczeń w ramach regulaminu wewnętrznego, albowiem nie są one częścią wspólną nieruchomości, a regulamin taki może dotyczyć wyłącznie nieruchomości wspólnej, którą zarząd pozostaje w kompetencjach Wspólnoty (por. wyrok SA w Białymstoku z 29.09.2015 r., I ACa 435/15).

Prowadzi to do wniosku, że zarówno poprzednio obowiązujący regulamin, jak i regulamin w brzmieniu obowiązującym po zmianie dokonanej zaskarżoną uchwałą, naruszają ustawę o własności lokali, która nie przewiduje kompetencji Wspólnoty do narzucania współwłaścicielom zakazów lub nakazów dotyczących sposobu korzystania przez nich z pomieszczeń mieszczących się w prawie odrębnej własności lokali.

Odmienne przedstawia się sytuacja patio w budynku Wspólnoty (a także balkonu nad tym patio, korytarzy i klatek schodowych w budynku).

Nie budzi wątpliwości, że stanowi ono część nieruchomości wspólnej, z której każdy właściciel lokalu ma prawo współkorzystać zgodnie z jej przeznaczeniem - art. 12 u.w.l. Co do zasady zatem wspólnota mieszkaniowa nie może

ograniczać go w tym zakresie, chyba, że jest to konieczne dla prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Oznacza to, że w pewnym zakresie współwłaściciele mogą przyjąć uchwałę regulującą zasady współkorzystania z patio i porządek w tym zakresie. Decyzja taka musiałaby pozostawać w zgodzie z przepisami prawa, z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz nie powinny naruszać interesu właściciela (por. w/w wyrok SA w Białymstoku).

Niemniej, przedmiotem zaskarżenia przez powodów była cała uchwała, która została skonstruowana w ten sposób, że jej brzmienie modyfikuje w całości treść § 1 ust. 5 i § 5 ust. 5 regulaminu. Uchwała ta wprowadza zatem regulację dotyczącą zarówno części składowych poszczególnych lokali, jak i patio, które jest elementem nieruchomości wspólnej. Wyeliminowanie zdania dotyczącego części składowych skutkowałoby pozostawieniem zdania dotyczącego patio, które sprowadzałoby się do pozbawionego merytorycznej treści zapisu „postanowienie nie dotyczy patio”, bez możliwości wskazania lub odniesienia, o jakie postanowienie chodzi.

W orzecznictwie sądowych wskazuje się przy tym, że w ramach kontroli przewidzianej przez art. 23 - 25 u.w.l. sąd nie jest uprawniony do częściowego uchylecia uchwały wspólnoty mieszkaniowej, gdyż mogłoby to „zostać poczytane za próbę zobowiązania wspólnoty mieszkaniowej przez sąd do podjęcia uchwały o określonej treści, czemu w sposób wyraźny sprzeciwia się nie tylko autonomia właścicieli w zakresie zarządu nieruchomością wspólną, lecz również i same przepisy ustawy” (por. wyrok SA Łódź z dnia 31-03-2015, I ACa 1469/14).

W konsekwencji, w ocenie Sądu należało uchylić całą uchwałę, jako sprzeczną w omówionym wyżej zakresie z wymienionymi przepisami oraz chronionym przez nie interesem powodów.

Sąd dostrzega przy tym, że wskutek uchylecia uchwały moc obowiązującą odzyska regulamin w brzmieniu obowiązującym do daty jej podjęcia, zawierający § 1 ust. 5 i § 5 ust. 4, które w zakresie dotyczącym części składowych, jakimi są balkony, czy też loggie, należące do poszczególnych współwłaścicieli, są sprzeczne z ustawą o własności lokali. Kwestia ta pozostawała jednak poza zakresem rozważań z uwagi na zakres powództwa, które dotyczyło wyłącznie uchylecia uchwały nr(...)

Ponieważ ustalenie, że zaskarżona uchwała narusza bezwzględnie obowiązujące przepisy ustawy o własności lokali, zaś jej częściowe uchylecie w realiach sprawy nie jest możliwe, zbędne było szczegółowe odnoszenie się do pozostałych zarzutów powodów dotyczących sposobu korzystania z patio, w szczególności możliwości palenia tam papierosów, rozpalania grilla, picia alkoholu, czy też zabaw dzieci. W tej mierze nie sposób natomiast nie dostrzec, że zgodne z art. 12 u.w.l. współkorzystanie z nieruchomości wspólnej powinno odnosić się do reguł wynikających z kodeksu cywilnego (art. 140 i 144 kc) zasad współżycia sąsiedzkiego i norm regulujących zasady porządkowe, np. w ramach kodeksu wykroczeń.

W uwzględnieniu powyższych rozważań wyrok zaoczny, uchylający zaskarżoną uchwałę zgodnie z żądaniem powodów i zasądający na ich rzecz zwrot kosztów procesu według reguł wynikających z art. 98 kpc oraz przepisów § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych ... (Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.), utrzymano w mocy w całości – na podstawie art. 347 Kodeksu postępowania cywilnego.