

Sygn. akt I C 535/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 grudnia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Radomiu I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący Sędzia Michał Gałek

Protokolant stażystka Emilia Kowalik

po rozpoznaniu w dniu 19 listopada 2019r. w Radomiu na rozprawie sprawy

z powództwa B. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości Wspólnej przy ul. (...) w R.

o uchylenie uchwały nr 5 z dnia 28 marca 2019r. Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości Wspólnej przy ul. (...) w R.

oddala powództwo.

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. akt I C 535/19

UZASADNIENIE

Powódka B. M. wносиła o uchylenie uchwały Nr 5/2019 z dnia 28.03.2019r. Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości Wspólnej przy ul. (...) w R. oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania sądowego.

Podniosła, że uchwała nakazuje jej uprzątniecie korytarza w piwnicy budynku z drewna, które nie należy do niej, a stan posiadania przez nią piwnicy jest zgodny z inwentaryzacją budynku.

Pozwana Wspólnota wносиła o oddalenie powództwa. Podnosiła, że uchwała została podjęta zgodnie z prawem. Nie zachodzi żadna okoliczność wymieniona w art. 25 ustawy o własności lokali, która mogłaby stanowić podstawę jej uchylenia. Powódka samowolnie zajęła część korytarza piwnicy będąca częścią wspólna budynku.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W 2006 roku powódka B. M. nabył własność lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni (...) metra wraz z udziałem 9,83 % w częściach wspólnych nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) w R. (zeznania powódki).

Wyodrębnione lokale nie posiadały przypisanych przynależnych komórek, garaży lub innych pomieszczeń gospodarczych (zeznania strony pozwanej Z. Z. i L. M.).

Powódka korzystała z piwnicy znajdującej się na końcu korytarza oraz części korytarza wspólnego w której składowała drewno. W 2013r. odgrodziła ją drewnianymi drzwiami (zeznawania świadka D. O., E. Z., B. W. ,zeznania powódki, zdjęcia k. 23-26).

Taki stan posiadania został przyjęty w inwentaryzacji budynku sporządzonej w 2011r. (rzuty piwnic budynku k. 13).

Obok powódki piwnice posiadał K. M.. Piwnice oddzielała ściana. Drzwi wejściowe do niej oznaczone były nr 7 (zeznania powódki, zeznania świadka K. M. , zdjęcie piwnicy k.24).

Łącznie te obie piwnice i część korytarza zajęta przez powódkę przedstawiono na rzucie piwnic jako piwnicę przypisaną do lokalu nr (...) o powierzchni 5,26 m² . Autor inwentaryzacji nie wrysował jednak jednej pary drzwi w korytarzu piwnicy oraz błędnie wrysował murek zamykający część korytarza, który obecnie użytkuje powódka.

Piwnica przedstawiona na inwentaryzacji była podzielona w połowie i posiadała dwa wejścia. Osoba sporządzająca inwentaryzację nie odsłoniła drewna, które zalegało w piwnicy i nie narysowała drugich drzwi, a narysowała drzwi tymczasowe w miejscu korytarza.

Zajęcie tej części korytarza nie utrudnia korzystanie innym osobom z piwnicy, jednak według przepisów przeciwpożarowych droga komunikacyjna nie powinna być zastawiana. Droga kończy się przy ścianie konstrukcyjnej budynku, (zewnątrznej) (rzut piwnic k. 13, opinia pisemna biegłego P. M. k.68-74, opinia ustna biegłego złożona na rozprawie k.100).

Powódka wniosła pozew przeciwko K. M. o wydanie jej zajmowanej piwnicy. W dniu 28 grudnia 2018r. Sąd Rejonowy w Radomiu uwzględnił powództwo (wyrok k. 11).

K. M. za pośrednictwem komornika sądowego wydał piwnicę powódce i zwrócił się do Zarządu Wspólnoty o przyznanie innej piwnicy. Obecnie została mu przydzielona piwnica w drugiej klatce budynku (zeznania świadka K. M.).

Uchwałą nr 7/2018 z dnia 2 marca 2018r. Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości Wspólnej przy ul.(...) w R., zobowiązała B. M. do przywrócenia stanu wynikającego z inwentaryzacji budynku z roku 2011 do 5 kwietnia 2018r. (uchwała nr 7/2018 z dnia 2 marca 2018 r. - k.10).

B. M. mimo, iż nie zaskarżyła przedmiotowej uchwały do Sądu, nie wykonała nałożonego na nią uchwałą obowiązku w wyznaczonym terminie ponieważ stan jej posiadania odpowiadał stanowi przedstawionemu w trakcie inwentaryzacji budynku.

S. tego nie zmieniło również pismo skierowane przez Zarządcę pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej do B. M., z wezwaniem do przywrócenia pierwotnego stanu korytarza piwnicy (pismo z dnia 14 września 2018 r. k.29).

W związku z powyższym drzwi, którymi B. M. odgrodziła część korytarza piwnicy, zostały zdemontowane przez pracowników wynajętych przez Wspólnotę Mieszkaniową.

Po zdemontowaniu drzwi, odgradzających fragment korytarza piwnicy okazało się, że cała ta część wypełniona została przez B. M. drewnem służącym powódce do opału (zdjęcia k.23-26, okoliczność przyznana na rozprawie w dniu 13 czerwca 2019r. przez powódkę).

Uchwałą nr 5/2019 z dnia 28 marca 2019r. Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości Wspólnej przy ul. (...) w R., zobowiązała B. M. do uprzątnięcia korytarza z drewna do 15 kwietnia 2019r. Za przyjęciem uchwały głosowało 66,53% udziałów. Przeciwko była jedynie powódka posiadająca udział wynoszący 9,83% (uchwała nr 5/2019 k. 9).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dokumentów, zeznań świadków i stron oraz opinii biegłego z zakresu budownictwa.

Co do zasady był on bezsporny, a jedynie strony odmiennie oceniały zakres swych praw i obowiązków.

Sąd zważył co następuje.

W myśl art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1892, dalej u.w.l.) każdy 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.

Zaskarżona uchwała dotyczyła uprzątnięcia przez powódkę drewna składowanego na części wspólnej nieruchomości – korytarzu prowadzącym do piwnic i ściany zewnętrznej budynku.

Zaskarżanie do sądu uchwały właścicieli lokali w oparciu o 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 poprzez naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną) narusza interesy właściciela lokalu, który składa skargę.

Powódka nie sprecyzowała na której z ww. podstaw oparła swoje powództwo jednak z uzasadnienie pozwu wynika, że przedmiotowa uchwała narusza jej interes poprzez ograniczenie uprawnień w korzystaniu z części wspólnej nieruchomości .

Wskazać więc należy, że uchwały dotyczące nieruchomości wspólnej muszą godzić interesy ogółu z interesami poszczególnych właścicieli, a ochrona - w formie zaskarżania uchwał do sądu - została ustanowiona w interesie nie tylko konkretnego właściciela, lecz także interesów wspólnoty mieszkaniowej i nieruchomości wspólnej jako (niepodzielnej - co do zasady) całości.

Kwestię współkorzystania z nieruchomości wspólnej przez właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową normują przepisy ustawy o własności lokali oraz kodeksu cywilnego i tak stosownie do brzmienia art. 12 ust. 1 u.w.l.: „właściciel ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem”, natomiast art. 206 k.c. stanowi, iż „każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.”

Z treści powyższych regulacji wynika, że każdy właściciel lokalu ma prawo korzystać z nieruchomości wspólnej i uprawnienie to jest analogiczne do uprawnień pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej, może zatem korzystać i posiadać w takim stopniu, w jakim nie przeszkadza to pozostałym, np. część nieruchomości wspólnej zająć wyłącznie dla swoich potrzeb i nie naruszy przy tym prawa, jeżeli taki stan zostanie zaaprobowany przez innych właścicieli, (o ile inni właściciele mu tego nie zabronią).

Zakres korzystania z nieruchomości wspólnej nie jest uzależniony od wielkość udziału we współwłasności, zatem okoliczność, że powódka ma największy lokal w nieruchomości pozostaje bez wpływu na ocenę jej uprawnień.

Powódka nie przedstawiła natomiast żadnego dowodu dla wykazania aby za zgodą współwłaścicieli mogła zająć część wspólnego korytarza lub doszło do zawarcia umowy określającej sposób korzystania z rzeczy wspólnej.

Obecnie dysponuje największą piwnicą w budynku, dwukrotnie większą od pozostałych piwnic przydzielonych właścicielom.

Powódka zdaje się nie dostrzegać, że, korzystanie z nieruchomości czy jej części odbywać może się wyłącznie w zgodzie z jej przeznaczeniem. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy trudno byłoby natomiast, pozostając w zgodzie z zasadami doświadczenia życiowego, przyjąć, że normalnym przeznaczeniem korytarza jest składowanie drewna przeznaczonego na opał.

Z uwagi na fakt, że stan taki zagrażał pożarem oraz na to, iż zgodnie z § 4 ust 1 pkt 12 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r., w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 r., póź. 719) w obiektach oraz na terenach przyległych do nich jest zabronione składowanie materiałów palnych w pomieszczeniach technicznych, na nieużytkowanych poddaszach i strychach oraz na drogach komunikacji ogólnej w piwnicach.

W sytuacji nieuprawnionego zajęcia korytarza wspólnota mieszkaniowa ma prawo podjąć określone działania.

Pierwszym krokiem może być uchwała wzywająca do usunięcia rzeczy z zajętej części korytarza.

Żaden przepis prawa, w szczególności art. 22 u.w.l., nie wyklucza bowiem prawa wspólnoty do określenia w drodze uchwały sposobu korzystania z rzeczy wspólnej (patrz wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie I ACa 1461/17,LEX nr 2553669).

W ostateczności zaś wspólnota mieszkaniowa może zaskarżyć takie zachowanie nieuprawnionego podmiotu do sądu bez podejmowania takiej uchwały. W drodze wytoczonego powództwa cywilnego wspólnota może żądać wydania zajętej części nieruchomości wspólnej, jak również wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z niej.

Mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić że podjęta przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową uchwała była uzasadniona względami bezpieczeństwa wszystkich mieszkańców budynku.

Zasadność uchwały potwierdza również jednoznacznie opinia Komendanta Miejskiego Straży Pożarnej w R., wyrażona w odpowiedzi na zapytanie skierowane przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową w sprawie składowania opału w piwnicy w budynku położonym w R. przy ul. (...).

(pisma z dnia 20 maja 2019 r. z Państwowej Straży Pożarnej k.28).

Nie można więc przyjąć , że zaskarżona uchwała narusza interes powódki w sposób pozwalający na skuteczne zastosowanie art. 25 ust. 1 u.w.l.

Interes, o którym mowa, nie może być interpretowany w oderwaniu od interesów wspólnoty oraz właścicieli innych lokali. Także oni bowiem mają prawo do swobodnego korzystania z korytarza zgodnie z jego przeznaczeniem.

Sąd nie dostrzegł także, aby zaskarżona uchwała naruszała zasady współżycia społecznego.

Podział rzeczy quoad usum jest czynnością zwykłego zarządu, a skoro jest to czynność zwykłego zarządu, to wydanie w tej materii uchwały wspólnoty odzwierciedlającej brak zgody zdecydowanej większości współwłaścicieli na zajęcie części wspólnej nieruchomości przez powódkę jest nawet czymś więcej niż wymaga to ustawa o własności lokali (art. 22 ust. 1 u.w.l.) ale i tym samym uchwała nie jest sprzeczna z prawem (porównaj wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach. I ACa 91/16, - LEX nr 2137018).

Zdaniem Sądu zaskarżona uchwała nie jest również sprzeczna z umową właścicieli lokali, nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ani też i w inny sposób nie narusza interesów powódki.

Z powyższych przyczyn powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Na oryginale właściwy(e) podpis(y)