

Sygn. akt XV C 350/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lutego 2016 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Misiurna

Protokolant: sekr. sąd. Izabela Węsióra

po rozpoznaniu w dniu 04 lutego 2016r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. G. - G. Zarządu (...)

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

o uchylenie uchwały

I. uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w G. nr (...)z dnia 31 marca 2015r. w sprawie zgody na korzystanie z części wspólnej nieruchomości;

II. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w G. na rzecz powódki Gminy M. G. - G. Zarządu (...) kwotę 380 zł ( trzysta osiemdziesiąt złotych ) tytułem zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G.-G. Zarząd (...) w dniu 6 maja 2015r. wniosła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. powództwo o uchylenie uchwały nr (...)z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie utrzymania zgody właścicieli lokali na dotychczasowe korzystanie z części wspólnej nieruchomości obejmującej klatkę schodową na parterze i piętrze budynku tylko przez właścicieli lokali (...).

W uzasadnieniu powódka podała, iż zaskarżona uchwała potwierdzająca prawo do wyłącznego korzystania z określonej części nieruchomości wspólnej ( klatki schodowej na parterze o powierzchni 25m<sup>2</sup> i piętrze budynku o powierzchni 14,48 m<sup>2</sup> ) przez właścicieli lokali nr (...), jest niezgodna z przepisami ustawy o własności lokali i narusza interes powódki, ponieważ powódka nigdy nie wyrażała zgody na powyższe a mieszkańcy mieszkań komunalnych nie mają do tej klatki dostępu. Wspólnota ma prawo wypowiadać się tylko w sprawach związanych z zarządem nieruchomością wspólną na podstawie art. 12,14 i 15 ustawy o własności lokali, zaś powódka nie wyrażała zgody na wyłączone korzystanie z klatki schodowej wyłącznie przez właścicieli lokali nr (...). Zaskarżona uchwała narusza art. 12 ustawy o własności lokali, który stanowi, że właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Niedopuszczalne i niezgodne z prawem jest ingerowanie w drodze uchwały w prawa i obowiązki lokali bez ich zgody. Pozwana w zaskarżonej uchwale próbuje obejść przepisy wymagające zawarcia umowy o podział do korzystania między zainteresowanymi właścicielami lokali a pozostałymi członkami Wspólnoty, w tym Gminy M. G.. Powód nigdy nie wyrażał i nie wyraża zgody na taki sposób korzystania z części wspólnej budynku wyłącznie przez właścicieli dwóch lokali (...) i (...). Powódka wytoczyła powództwo o dopuszczenie jej do współposiadania tych części nieruchomości wspólnej i sprawa toczy się w Sadzie Rejonowym (...)w G. pod sygnaturą IC 242/15.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w G. (k. 37-55) wniosła o oddalenie powództwa w całości zarzucając, że zaskarżona uchwała potwierdza stan faktyczny i prawny istniejący od 1947 roku, kiedy do budynku wprowadziła się rodzina S. G. – obecnie właściciela lokalu (...). Do roku 2000 przejście schodami z parteru na 1 piętro było niemożliwe z uwagi na przytwierdzone na stałe kratę metalową, która została wymieniana na drzwi przez M. G. – właściciela lokalu nr (...). Wyłączenie z możliwości korzystania przez wszystkich mieszkańców budynku z wewnętrznej klatki schodowej ma uzasadnienie historyczne. Ta bogato zdobiona i reprezentacyjna klatka schodowa służyła wyłącznemu właścicielowi kamienicy w zamierzeniu willi jednorodzinnej, dwukondygnacyjnej i jako unikatowe rozwiązanie architektoniczne w skali G. budynek został wpisany do rejestru zabytków Województwa (...) pod nr rejestru (...). Równolegle istniała w budynku druga, w pełni funkcjonalna klatka schodowa, co najmniej od 1947 roku wykorzystywana przez pozostałych mieszkańców budynku. Dotychczasowa dorozumiana zgoda mieszkańców na wykorzystywanie niektórych części wspólnych przez niektórych tylko właścicieli dotyczy i Gminy M. G., która w analogiczny sposób wykorzystuje część korytarza na pierwszym piętrze budynku na potrzeby lokali nr (...). Przedmiotowa uchwała została podjęta jako wyraz stanowiska Wspólnoty po wszczęciu przez powódnię Gminę sprawy o dopuszczenie do współposiadania poprzez wydania kluczy do drzwi prowadzących do spornej klatki schodowej. Jednocześnie właściciele lokali nr (...) wykonują nałożone obowiązki dbania o czystość i utrzymanie drzwi i schodów na tej części. Zdaniem pozwanej uchwała została podjęta w sposób ważny i prawidłowy a przedmiot uchwały mieści się w czynnościach przekraczających zwykły zarząd – oddanych art. 22 ust 3 pkt 4) ustawy o własności lokali pod decyzje Wspólnoty, która wyraża swoją wolę w zakresie zamiany przeznaczenia części wspólnej w drodze uchwały.

Właścicielowi lokalu, na podstawie art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, służy prawo do zaskarżenia uchwały wspólnoty z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli jak również w przypadku, gdy narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka Gmina M. G. jest właścicielem 4 lokali mieszkalnych położonych w budynku przy ulicy (...) w G., jej udział w częściach wspólnych wynosi 28/100. Właściciele lokali nr (...) (rodzina G.) łącznie mają udziały w nieruchomości wspólnej wynoszące 62/100, właściciele lokali nr (...) J. i M. C. mają udział 10/100 w częściach wspólnych.

dowód: odpis księgi wieczystej dnia KW nr (...) r. k.41

Bezspornie w dniu 31 marca 2015 roku odbyło się zebranie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej B. 16 w G. Na zebraniu podjęto 4 uchwały, w tym uchwałę nr (...) w sprawie zgody na wykorzystanie części nieruchomości wspólnej obejmującej klatkę schodową o powierzchni 25 m<sup>2</sup> usytuowaną na parterze budynku oraz klatkę schodową o powierzchni 14,48 m<sup>2</sup> usytuowaną na piętrze budynku wyłącznie przez właścicieli lokali nr (...), właściciele ci mają prawo do eksploatacji i obowiązek dbania o czystość i utrzymanie drzwi i schodów. W uchwale potwierdzono, że taki sposób korzystania odbywał się za zgodą właścicieli lokali i zgodę tę właściciele podtrzymali na przyszłość

Uchwała ta podjęta została na zebraniu większością głosów 62/100 liczoną według udziałów w nieruchomości wspólnej przez właścicieli lokali nr (...), przeciw głosował właściciel lokalu nr (...) J. C. (1) w udziale 10/100, Gmina M. G. nie głosowała.

dowód: protokół z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 31.03.2015 r., odpis uchwały nr (...) k. 25-29,

Powód w terminie 6 tygodni zaskarżył w/w uchwałę (bezsporne)

Bezspornym jest, że budynek mieszkalny przy ul (...) w G. przed wojną 1939r. stanowił jednorodzinna willę, natomiast po wojnie poszczególne pomieszczenia były zasiedlane przez licznych najemców, którzy dokonywali przebudowy w celu zmiany pokoi w samodzielne lokale mieszkalne, ale ze wspólną łazienką (na piętrze) W latach późniejszych (90-tych XX wieku) na strychu urządzono 2 samodzielne lokale mieszkalne, które są obecnie własnością Gminy M.

G. . Na parterze budynku mieszkało niewiele osób, a zabytkowe i ozdobne schody prowadzące na piętro z sieni parteru nie były używane do komunikacji , ponieważ na piętrze były odcięte ozdobną kratą. Mieszkańcy pierwszego piętra oraz poddasza korzystali i korzystają do dzisiaj z wąskiej klatki schodowej po prawej stronie od drzwi wejściowych do budynku – przed wojną były to schody do części pomieszczeń gospodarczych na piętrze.

Dowód: inwentaryzacja budowlana na zlecenie S. G. wraz z rysunkami k. 44-55

W latach 2001-2002 lokale nr (...) na parterze budynku wykupił S. G. , który obecnie jest właścicielem lokalu nr (...) , jego syn M. G. jest właścicielem lokalu nr (...). W obu lokalach prowadzona jest działalność gospodarcza, w jednym z nich mieści się kancelaria prawna. W godzinach pracy firm otwarte są wewnętrzne drzwi do sieni dla klientów tych firm , gdzie znajdują się wejścia do lokali nr (...). Po zakończeniu ich działalności czy w dni wolne zamknięte są także drzwi do sieni , na której znajdują się zabiegowe i ozdobne schody na piętro , obecnie odcięte od poziomu piętra szklanymi drzwiami – zawsze zamkniętymi na klucz. Właściciele lokalu nr (...) na 1 piętrze pp. C. mają 3 dzieci i spodziewają się narodzin czwartego dziecka , chcą korzystać z przejścia przez sień parteru i zabytkowe zabiegowe schody , które są szerokie i wygodne w odróżnieniu od drugiej klatki schodowej. Zarówno sień ( korytarz) parteru i zabytkowe schody na piętro należą do części wspólnych budynku, z tego tytułu właściciele lokali nr (...) nie uiszczają dodatkowych opłat . Powodowa Gmina chce udostępnić przejście z parteru na piętro dla swoich najemców.

Dowód: - zeznania członka zarządu S. G. w charakterze strony na rozprawie w dniu 4 lutego 2016r. czas nagrania 00:51:12- 00:06:25;

- zeznania świadków:

na rozprawie 01.09.2015r. k 72 J. C. (2) czas nagrania 00:34:00 do 01:10:56;

na rozprawie w dniu 19.11.2015r. k. 92-94 M. J. czas od 00:04:19 do 00:17:49 , J. Z. czas od 00:19:12 do 01:01:47

na rozprawie w dniu 4 lutego 2016r. k. 114-117 M. C. czas od 00:08:23 do 00:27:50 , J. C. (1) czas od 00:27:51 do 00:48:30

### **Sąd zważył co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów , zeznań przedstawiciela pozwanej Wspólnoty S. G. oraz wszystkich świadków .

Sąd dał wiarę zeznaniom wszystkich świadków , które są logiczne, konsekwentne i zgodne z dowodami z dokumentów oraz zgodnie przedstawiają sposób korzystania ze spornej części wspólnej korytarza parteru i reprezentacyjnej klatki schodowej na piętro od lat powojennych do dzisiaj. Podobnie zeznania S. G. są zgodne z zeznaniami świadków co do opisu sytuacji tak w przeszłości, jak i dzisiaj, natomiast różna jest wizja dotycząca możliwości korzystania z tych części wspólnych na przyszłość.

W ocenie Sądu powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Możliwość zaskarżania uchwał wspólnoty została uregulowana w art. 25 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zmianami ). Zgodnie z tym przepisem, 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. Możliwość zaskarżenia każdej uchwały właścicieli lokali do sądu ma na celu ochronę ich interesów, jak również interesów wspólnoty mieszkaniowej.

Na wstępie należy wskazać, iż zaskarżona uchwała została podjęta w prawidłowym trybie, tj. większością głosów liczoną według większości udziałów. Powodowa Gmina nie kwestionowała trybu zwołania zebrania Wspólnoty w

dniu 31 marca 2015 roku ani sposobu podejmowania uchwały. Wobec powyższego, należało rozważyć czy zaskarżona uchwała jest sprzeczna z prawem lub narusza interes powodowej Gminy.

Zgodnie z art. 12 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem, ust.2 pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Właściciele lokali zobowiązani są opłacać koszty zarządu nieruchomością wspólną nie w proporcji do liczby m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ich lokali, lecz w proporcji do posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości wspólnej (por. Bończak-Kucharczyk Ewa, Oficyna 2010, Komentarz do art.12, art.13, art.22 ustawy o własności lokali).

Zaskarżona uchwała w pierwszej części potwierdziła przyjęty od wielu lat, w sposób zwyczajowy, sposób korzystania z części wspólnej budynku obejmujący dostęp do wewnętrznej sieni parteru i ozdobnych schodów na piętro wyłącznie dla właścicieli lokali (...) oraz zatwierdziła taki sposób korzystania na przyszłość, jako wiążącą właścicieli zasadę, niezależnie od udziału właściciela w nieruchomości wspólnej. Powyższe rozwiązanie jest sprzeczne z prawem, tj. z art.12 ust. 1 ustawy o własności lokali, który stanowi wprost, że właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem oraz iż koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej właściciele ponoszą w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Niewątpliwie powierzchnia korytarza parteru wraz ze schodami ozdobnymi na piętro stanowią część nieruchomości wspólnej, albowiem nie dotyczą powierzchni poszczególnych lokali. W uchwale nie uregulowano sposobu opłacania przez właścicieli lokali nr (...) tej powierzchni wspólnej, z której korzystają ponad przysługujący im udział, ani też nie uzasadniono przyczyny, dla której obecnie nie pozwala się innym właścicielom korzystać z tej powierzchni wspólnej- mimo ich sprzeciwu. W tej sytuacji uznać należy, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z art. 12 ust.1 i 2 ustawy o własności lokali.

Zaskarżona uchwała narusza tak interes powodowej Gminy, jak i innych właścicieli i najemców mieszkań w tym budynku. Prowadzi bowiem do takiej sytuacji, w której właściciele nie mogą korzystać z alternatywnej możliwości dostępu z parteru na piętro i poddasze, chociaż teoretycznie taką mają osoby trzecie, klienci firm mieszczących się obecnie w lokalach nr (...) na parterze oraz właściciele lokali nr (...) i (...) – którzy dysponują kluczami do drzwi wejściowych na korytarz parteru oraz przeszkolone drzwi odgradzające ozdobne schody z parteru na piętro. W ocenie sądu nie ma racjonalnego uzasadnienia dla takiego ograniczenia prawa właścicieli z piętra i najemców z poddasza do współkorzystania z części wspólnej tej nieruchomości. Kiedyś, gdy mieszkania parteru zajmowane były tylko przez osoby prywatne, być może uciążliwym dla ich sfery rodzinnej i intymnej było przechodzenie innych mieszkańców przez korytarz parteru. Lecz dzisiaj, gdy jest to przestrzeń wykorzystywana jako publiczna dla potrzeb mieszczących się tam podmiotów gospodarczych - brak uzasadnienia dla utrzymywania tych ograniczeń w stosunku do pozostałych mieszkańców. Tym bardziej, że są oni zainteresowani umożliwieniem im dostępu do tych powierzchni klatek schodowych, chociażby przez wydanie im kluczy do obu par drzwi odcinających tę część wspólną. Podkreślenia wymaga, że właściciele lokali nr (...) są powiązani rodzinnie i posiadają większość udziałów 62%, zatem mogą podjąć każdą uchwałę we własnym interesie, z naruszeniem interesów pozostałych współwłaścicieli i przepisów prawa.

Reasumując powyższe, zaskarżona uchwała podlegała uchyleniu jako sprzeczna z prawem - art 12 ust 1 ustawy o własności lokali i naruszająca uzasadniony interes powodowej Gminy.

Mając na względzie powyższe, na mocy art. 25 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali orzeczono jak w punkcie I wyroku.

O zwrocie kosztów procesu orzeczono na mocy art. 98§1 k.p.c., art. 99 k.p.c. i art. 108§1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty poniesione przez powoda składała się opłata od pozwu w kwocie 200 zł i koszty zastępstwa procesowego w wysokości 180 zł.