

Sygn. akt I C 1294/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Kraków dnia 15 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Wojciech Żukowski (del.)

Protokolant: starszy protokolant Marzena Stępkowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 stycznia 2014 r. w K.

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w K.

o uchylenie uchwały

***powództwo oddala.***

***Sygn. akt I C 1294/13***

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 lipca 2013 r. strona powodowa Gmina Miejska K. wniosła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w K. o uchylenie uchwały nr (...) podjętej na zebraniu w dniu 18 kwietnia 2013 r. i w drodze indywidualnego zbierania głosów oraz o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

Na uzasadnienie żądania pozwu podała, że jest właścicielem 7 lokali w budynku przy ul. (...). Zaskarżona uchwała, dotyczące likwidacji toalety wraz z umywalka w korytarzyku w oficynie bocznej kamienicy nr 22 narusza zapisy uchwały, przepisy prawa, interes skarżącego oraz zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Z przedmiotowej toalety korzystają obecnie najemcy dwóch lokali należących do gminy, które to lokale mają małą powierzchnię (12,4 m<sup>2</sup> i 18,21 m<sup>2</sup>), są lokalami niewyodrębnionymi lecz samodzielnyymi, a likwidacja toalety spowoduje brak możliwości korzystania z sanitariatów przez najemców. Wykonanie uchwały pozbawia najemców gminnych lokali użytkowych z możliwości korzystania z toalety, co zdecydowanie obniża cenę lokali, może przyczynić się do wypowiedzenia umów najmu oraz do trudności ze znalezieniem najemców i do obniżenia stawek czynszu najmu. W ocenie strony powodowej przedmiotowy sanitariat znajdujący się w korytarzu w oficynie bocznej kamienicy jest pomieszczeniem pomocniczym do niemieszkalnych lokali gminnych oraz pozostałych współwłaścicieli lokali mieszkalnych a jednocześnie stanowi współwłasność wszystkich osób będących współwłaścicielami lokali w nieruchomości, stanowiąc nieruchomość wspólną. Zaskarżona uchwała narusza zatem art. 12 ust. 1 i 13 ust. 1 ustawy o własności lokali, albowiem każdy z właścicieli lokali ma prawo korzystać z nieruchomości wspólnej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli, a przedmiotowa uchwała pozbawia stronę powodową możliwości korzystania z toalety, która stanowi pomieszczenie pomocnicze lokali niemieszkalnych należących do strony powodowej.

W złożonej w dniu 4 października 2013 r. odpowiedzi na pozew strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy ul. (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa i o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania od strony powodowej.

Na uzasadnienie stanowiska oświadczyła, że przedmiotowa toaleta została zdewastowana, jest w stanie nie nadającym się do użytku, a nadto nieogrzewana w okresie zimowym i wskutek pęknięcia rur, przecieków i niezakręcania wody przez użytkowników uszkadza mur i podłóża. Toaleta stanowi nadto zagrożenie dla zdrowia. Korzystanie z toalety nie tylko utrudnia korzystanie z całej oficyny ale i naraża pozostałych współwłaścicieli na znaczne koszty w wyniku zaistnienia ewentualnych uszkodzeń. Natomiast strona powodowa ma możliwość wykonania sanitariatów w należących do niej lokalach.

Na rozprawie w dniu 15 stycznia 2014 r. strona pozwana zarzuciła, że za spornym pomieszczeniem sanitarnym znajduje się jeszcze jedno pomieszczenie należące do części wspólnej, do którego dojście jest możliwe tylko przez sporne pomieszczenie sanitarne. Zarzuciła nadto, że koszty mediów związanych z użytkowaniem toalety, tj. wody oraz energii elektrycznej są w całości ponoszone przez Wspólnotę, gdyż nie zostały zamontowane indywidualne liczniki wody i prądu dla najemców przedmiotowych lokali użytkowych.

***Bezspornym w sprawie było, że:***

- za spornym pomieszczeniem sanitarnym znajduje się jeszcze jedno pomieszczenie należące do części wspólnej, do którego dojście jest możliwe tylko przez toaletę (oświadczenie pełnomocnika strony powodowej, czas rozprawy: 00:37:00).

- koszty mediów związanych z użytkowaniem toalety, tj. wody oraz energii elektrycznej są w całości ponoszone przez Wspólnotę, gdyż nie zostały zamontowane indywidualne liczniki wody i prądu (oświadczenie pełnomocnika strony powodowej, czas rozprawy: 00:40:00),

- sporne pomieszczenie stanowi część nieruchomości wspólnej (oświadczenie pełnomocnika strony powodowej, czas rozprawy: 00:09:09).

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

W dniu 18 kwietnia 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa budynku nr (...) przy ul. (...) w K., podjęła uchwałę nr (...) w sprawie usunięcia miski klozetowej ze spluczka i umywalki z korytarzyka w oficynie bocznej kamienicy nr (...) przy ul. (...) w K.. Zgodnie z uchwałą, współwłaściciele wyrazili zgodę na przywrócenie do stanu pierwotnego korytarzyka wejściowego na parterze zabytkowej oficyny bocznej kamienicy, poprzez usunięcie muszli klozetowej ze spluczka i umywalki, grożących wskutek przecieków degradacją i zniszczeniem przyziemia i fundamentu tej oficyny, powodując przemakanie i rozmarzanie w porze zimowej wody w zaciekach w tej nieogrzewanej parterowej części oficyny. Za przyjęciem uchwały głosowali wszyscy współwłaściciele, poza stroną powodową.

***Dowód:*** - odpis uchwały, k. 7

Lokale użytkowe oznaczone jako (...) i (...) mają stwierdzoną samodzielność jako lokale o przeznaczeniu innym niż mieszkalne. Właścicielem tych lokali jest Gmina Miejska K.. Najemcy tych lokali, oraz osoby będące ich podnajemcami korzystają z toalety, której dotyczy zaskarżona uchwała. W lokalach (...) znajdują się przyłącza wodociągowe.

Toaleta na korytarzu w oficynie została utworzona w latach 80-tych. Jej stan techniczny był zły, choć co pewien czas sprzątno ją i dokonywano drobnych prac remontowych. Po utworzeniu w budynku galerii sztuki, z toalety korzystali również odwiedzający galerię. Utrzymanie toalety w dobrym stanie i należytej czystości było możliwe tylko, gdy była ona zamykana. Toaleta nie jest ogrzewana, można ją ogrzać jedynie indywidualnymi grzejnikami. Toaleta została posprzątana przez pracowników najemcy lokalu należącego do strony powodowej po podjęciu zaskarżonej uchwały.

***Dowód:*** - zaświadczenia Urzędu Miasta K. dot. lokali (...), k.9-10,

- plany pomieszczeń, k.11-12,

- zeznania świadka A. P., k. 45

- zeznania świadka K. M., k. 45

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie nie kwestionowanych przez strony i nie budzących dokumentów a kopii zaskarżonej uchwały, w tym planu sytuacyjnego pomieszczeń będących przedmiotem postępowania.

Zeznania świadków A. P. i K. M., uznano za w pełni wiarygodne – korelowały one ze sobą, były spójne i logiczne oraz pozwoliły Sądowi na ustalenie, w jakim zakresie i w jaki sposób pomieszczenia są wykorzystywane.

Sąd postanowił oddalić wniosek o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków M. A. i M. S. na okoliczność, czy toaleta służyła wszystkim najemcom lokali w nieruchomości, z tego względu, iż okoliczności na jakie mieli zeznawać sprecyzowane na rozprawie w dniu 15 stycznia 2014 r. nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia.

### **Sąd zważył co następuje:**

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. dalej cytowana jako 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. Zgodnie z ust. 1a tego przepisu powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej 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.

Bezsporną w sprawie była okoliczność, że powodowa Gmina Miejska K. jest właścicielem lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...) w K. i z tego tytułu przysługuje jej legitymacja czynna do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały. Strona powodowa zachowała również wymagany dla wytoczenia powództwa 6-tygodniowy termin przewidziany w art. 25 ust. 1a u.w.l., bowiem informację o podjęciu zaskarżonej uchwały została doręczona stronie powodowej w dniu 11 czerwca 2013 r., a pozew w niniejszej sprawie został złożony w dniu 23 lipca 2013 r.

Strona powodowa zarzuciła, że zaskarżona uchwała narusza przepisy ustawy o własności lokali, gdyż wspólnota nie ma kompetencji do podejmowania uchwał dotyczących pomieszczeń przynależnych, które są traktowane jako części składowe lokalu mieszkalnego, choćby nawet do niego nie przylegały, a nawet gdyby były położone poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, jeśli tylko znajdują się w granicach nieruchomości gruntowej. Dzielą one los lokalu mieszkalnego, przez co nie mogą być traktowane jako część nieruchomości wspólnej. Zdaniem strony powodowej zasadę tą stosuje się również do pomieszczeń znajdujących się poza lokalem mieszkalnym służących zaspokajaniu potrzeb innych niż mieszkaniowe – pomieszczeń pomocniczych. Przedmiotem uchwały wspólnoty mogą być natomiast jedynie kwestie związane z zarządzeniem nieruchomością wspólną i zaskarżona uchwała się w tym zakresie mieści. Nie budzi wątpliwości, że pomieszczenie sanitarne/toaleta znajduje się w części wspólnej budynku i nie miało ono charakteru ani pomieszczenia przynależnego ani pomieszczenia pomocniczego w rozumieniu art. 2 u.w.l. Pomieszczenie to zostało utworzone na początku lat 80-tych i od tej pory pełniło funkcję toalety ogólnodostępnej, z której korzystać mógł praktycznie każdy przebywający na terenie nieruchomości. Pomieszczenie to nie stanowi pomieszczenia pomocniczego z tego powodu, że nie stanowi ono części składowej lokali strony powodowej (co wynika choćby z niewskazania ich jako części lokali w zaświadczeniach o samodzielności lokali), lecz stanowi część nieruchomości wspólnej. Za taką kwalifikacją prawną tego pomieszczenia przemawia w pierwszej kolejności okoliczność, że pomieszczenie to nie zostało określone jako część składowa lokali należących do strony powodowej w przedstawionych przez stronę powodową zaświadczeniach o samodzielności. Ponadto za pomieszczeniem tym znajduje się jeszcze jedno pomieszczenie, należące do nieruchomości wspólnej, do którego dostęp jest możliwy jedynie przez przedmiotowe pomieszczenie sanitarne. Nie jest natomiast dopuszczalne aby dostęp do poszczególnych części nieruchomości wspólnej następował poprzez części składowe samodzielnych lokali mieszkalnych, gdyż w takiej sytuacji lokal taki nie spełniałby wymogu wyodrębnienia trwałymi ścianami w rozumieniu art. 2 u.w.l. Po trzecie ani pomieszczenie pomocnicze, ani pomieszczenie przynależne nie może być jednocześnie częścią składową kilku lokali samodzielnych, podczas gdy strona powodowa twierdzi, że to samo pomieszczenie stanowić miałoby pomieszczenie

pomocnicze dla dwóch osobnych samodzielnych lokali użytkowych. Uznać zatem należy, że sporne pomieszczenie sanitarne stanowi część nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 3 ust. 2 u.w.l. Wspólnota mieszkaniowa jest zatem kompetentna do podejmowania uchwał dotyczących tego pomieszczenia sanitarnego. W konsekwencji nie można uznać, że sam fakt podjęcia takiej uchwały narusza prawo.

Brak sprzeczności zaskarżonej uchwały z prawem nakazuje zatem zbadanie jej pod kątem kryterium naruszenia interesu właściciela lokalu, tym bardziej, że strona powodowa na uzasadnienie żądania pozwu również na naruszenie jej interesów się powołała. Sąd wskazuje również, że interes właściciela lokalu, o którym mowa w art. 25 ust. 1 u.w.l. musi mieć cechy interesu godnego ochrony. Zbadanie, czy uchwała wspólnoty mieszkaniowej rzeczywiście narusza godne ochrony interesy właściciela lokalu wymaga skonfrontowania istotności i wagi wskazywanych przez zaskarżającego właściciela interesów z istniejącymi po stronie wspólnoty interesami, które uzasadniają podjęcie zaskarżonej uchwały. Uzasadnieniem dla podjęcia zaskarżonej uchwały w pierwszej kolejności była okoliczność, że pomieszczenie to było aż do czasu podjęcia zaskarżonej uchwały w fatalnym stanie technicznym wynikającym z jego niewłaściwego użytkowania, w szczególności z braku utrzymania go w dostatecznej czystości. Okoliczności te wynikają w sposób nie budzący wątpliwości z materiału dowodowego, w szczególności ze zdjęć i zeznań świadków. Okoliczność że przedmiotowe pomieszczenie po złożeniu pozwu w niniejszej sprawie zostało posprzątane nie może mieć decydującego znaczenia dla rozstrzygnięcia skoro działania te podjęto dopiero po podjęciu zaskarżonej uchwały, a zatem niejako pod presją wynikającą z obawy zlikwidowania pomieszczenia sanitarnego. Istotny dla oceny zasadności zaskarżonej uchwały jest natomiast dla sądu stan rzeczy, jaki istniał w okresie, gdy bezpośredniego zagrożenia likwidacji tego punktu sanitarnego nie istniał. Drugą okolicznością uzasadniającą podjęcie zaskarżonej uchwały jest fakt, że poprzez sporne pomieszczenie znajduje się jedyne przejście do jednego z pomieszczeń wchodzących w skład nieruchomości wspólnej, zaś wspólnota mieszkaniowa jest w sposób uzasadniony zainteresowana w niezakłóconym dostępie do wszystkich pomieszczeń należących do nieruchomości wspólnej. Na podkreślenie w końcu zasługuje, że koszty eksploatacji mediów, czyli wody oraz prądu związane z użytkowaniem pomieszczenia, obciążają całą wspólnotę. Jest natomiast sprzeczne z zasadami racjonalnej gospodarki aby cała Wspólnota ponosiła koszty generowane przez indywidualnych użytkowników i służące ich wyłącznym korzyściom. Podkreślić w tym miejscu należy, że likwidacja istniejącego punktu sanitarnego nie oznacza pozbawienia użytkowników lokali (...) możliwości posiadania pomieszczeń o takim charakterze. W obu lokalach istnieją przyłącza wodociągowe, a zatem istnieje możliwość utworzenia indywidualnych pomieszczeń sanitarnych odrębnie dla każdego z tych lokali w ich obrębie. Okoliczność, że wiązać się to może z ograniczeniem powierzchni użytkowej tych lokali może być wprawdzie oceniana jako sprzeczna z interesami strony powodowej jako właściciela tych lokali. Konfrontując interesy wspólnoty mieszkaniowej w tym, aby mieć swobodny dostęp do pomieszczenia, do którego przejście prowadzi przez sporne pomieszczenie sanitarne, w tym, aby nie ponosić kosztów dostawy mediów do pomieszczenia sanitarnego i w tym, aby używanie pomieszczenia sanitarnego nie wiązało się z degradacją nieruchomości wspólnej, ze wskazanym w pozwie interesem strony powodowej w tym, aby posiadane przez nią lokale użytkowe miały jak największą powierzchnię użytkową i w konsekwencji jak najwyższą wartość jako przedmiot najmu, uznać należy, że powyżej wskazane interesy wspólnoty mieszkaniowej bardziej zasługują na ochronę. Natomiast realizacja wskazanych w pozwie interesów strony powodowej wykracza poza granice, w jakich właściciel lokali może zgodnie z art. 12 u.w.l. korzystać z nieruchomości wspólnej, gdyż co do zasady właściciel lokalu samodzielnego we wspólnocie mieszkaniowej nie jest uprawniony do korzystania wykorzystywania nieruchomości wspólnej do utrzymywania pomieszczeń, które miałyby spełniać funkcje, które normalnie spełniają pomieszczenia pomocnicze znajdujące się w obrębie należącego do niego lokalu. Interes strony powodowej w zachowaniu pomieszczenia sanitarnego w nieruchomości wspólnej na ochronę nie zasługuje zatem – w konfrontacji z interesami strony pozwanej - na ochronę.

Mając powyższe na uwadze powództwo podlegało oddaleniu o czym orzeczono w sentencji na podstawie wyżej powołanych przepisów.