

*Sygn. akt I C 1019/17*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 listopada 2017 r.

**Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny**

w składzie :

**Przewodniczący: SSO Jerzy Habaj**

**Protokolant: Katarzyna Drożdż**

po rozpoznaniu w dniu 26 października 2017 r. w Świdnicy

**sprawy z powództwa D. G.**

**przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ulicy (...) w B.**

**o uchylenie uchwały**

I. powództwo oddała;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

*I C 1019/17*

## UZASADNIENIE

Powódka D. G. wniosła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej położonej przy ul. (...) w B. powództwo o uchylenie uchwały pozwanej z dnia 21 kwietnia 2017 r. nr (...) w sprawie montażu klamek, ograniczających możliwość otwierania okien na klatce schodowej, a także o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej w kwocie 17 zł.

W uzasadnieniu wskazała, że zaskarżona uchwała stoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz interes powódki.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa, a także o zasądzenie od powódki na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka zamieszkuje w lokalu położonym przy ul. (...) w B.. Od dłuższego czasu pozostaje w konflikcie z pozostałymi właścicielami lokali.

Na klatce schodowej znajduje się toaleta, do której klucze posiada wyłącznie powódka.

Ponadto powódka w okresie zimowym pozostawiała otwarte okno na korytarzu budynku, co prowadziło do obniżenia w nim temperatury, a niekiedy także w lokalu stanowiącym własność D. N..

Doprowadziło to również dwukrotnie do zamarznięcia wody w rurach przebiegających w ścianie pomiędzy klatką schodową a mieszkaniem, a dostarczających wodę do lokali położonych na wyższych i niższych poziomach.

Przed marcem 2017 roku na podstawie uchwały właścicieli lokali w budynku dokonano wymiany wszystkich okien na korytarzach. Obecnie lewa strona jest otwierana na oścież, a prawa strona jest uchylna do środka i także otwierana na oścież.

W związku z powtarzającym się pozostawianiem przez powódkę otwartych okien pozostali właściciele lokali postanowili wymienić klamki w prawych skrzydłach okien na takie które miały zamontowany zamek na klucz. Koszt zakupu klamek do wszystkich okien wyniósł około 20 zł, a pieniądze na ten cel przeznaczali z własnych środków. Montaż klamek dokonał A. S.. Powódka była niezadowolona z tego faktu i zażądała demontażu tych zabezpieczeń. Gdy A. D. chciała jej przekazać klucze do zamków w oknach D. G. odmówiła ich przyjęcia.

W związku z postawą powódki pozostali właściciele lokali postanowili podjąć uchwałę w sprawie montażu klamek. W dniu 21 kwietnia 2017 r. właściciele podjęli w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr (...), „w sprawie montażu klamek ograniczających możliwość otwierania okien korytarzowych”, zgodnie z którą pozwana postanowiła o montażu tych klamek we własnym zakresie i na własny koszt (§ 1 i 2 uchwały). Za podjęciem uchwały głosowali właściciele lokali posiadający łącznie 80,25% udziałów w nieruchomości wspólnej.

#### ***Dowód:***

1. zeznania świadka A. D. – k. 68 (zapis rozprawy z dnia 26 października 2017 roku)
2. zeznania świadka M. S. – k. 68 (zapis rozprawy z dnia 26 października 2017 roku)
3. zeznania świadka D. N. – k. 68 (zapis rozprawy z dnia 26 października 2017 roku)
4. zeznania świadka A. S. – k. 68 (zapis rozprawy z dnia 26 października 2017 roku)
5. kserokopia uchwały nr (...) z dnia 21.04.2017 r. - k. 6

Ustaień faktycznych w zakresie koniecznym dla rozstrzygnięcia dokonano na podstawie zeznań świadków i kopii uchwały przedłożonej przez powódkę. Nie było potrzeby czynienia ustaleń na podstawie pozostałej dokumentacji przedłożonej przez pozwaną, gdyż nie miała ona znaczenia dla rozstrzygnięcia o zasadności powództwa.

#### ***Sąd zważył co następuje:***

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1892), 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.

Uprawnienie do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały jest ograniczone terminem. W myśl bowiem art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali powództwo takie, 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.

Powódka w uzasadnieniu pozwu wskazała, że zaskarżona uchwała stoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz jej interes. W zasadzie zatem powołała się na przesłanki uchylenia uchwały wskazane w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że w ocenie Sądu zaskarżona uchwała została podjęta w zakresie czynności zwykłego zarządu. Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy o własności lokali, zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Czynności

zarządu mogą być czynnościami faktycznymi, prawnymi oraz procesowymi i dzielą się na czynności zwykłego zarządu oraz przekraczające zakres zwykłego zarządu. W świetle 22 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali, czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie, natomiast do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Jakkolwiek ustawodawca nie zawarł w żadnym akcie prawnym ustawowej definicji czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczających zwykły zarząd, to jednak w art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali wymienił przykładowy katalog czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, co stanowi pewną wskazówkę interpretacyjną odnośnie zakresu tych pojęć. Literatura i liczne orzecznictwo ukształtowały pewne ogólne wskazania, co stanowi czynność zwykłego zarządu, a co jest jego przekroczeniem. Mają one jednak tylko orientacyjny charakter, a poza tym względny, gdyż identyczna czynność może mieć w określonych okolicznościach faktycznych charakter zwykłego zarządu, a w innych może stanowić przekroczenie tego zarządu. Ogólnie przyjmuje się, że czynności zwykłego zarządu to takie, które mają na celu załatwienie bieżących spraw związanych z eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie nie pogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia. Do czynności zwykłego zarządu zalicza się więc pobieranie pożytków i dochodów, wybór członków zarządu, konserwację, administrację i szeroko rozumianą ochronę rzeczy w postaci podejmowania czynności zachowawczych, takich jak wytoczenie powództwa o ochronę własności, posiadania, o zapłatę czynszu itp., zawieranie umów z osobami trzecimi w tym zakresie, w tym także zawieranie umów związanych z zarządem i eksploatacją, a także ze sposobem korzystania przez współwłaścicieli z rzeczy wspólnej (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 czerwca 2015 r., I CSK 355/14, LEX numer 1733252). Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 25 marca 1994 r. (III CZP 182/93, OSNCP 1994/7-8/146), zmiany następujące w stosunkach społeczno - gospodarczych, a zwłaszcza rozszerzająca się sfera prywatnej działalności gospodarczej, powinny mieć wpływ na rozszerzanie zakresu czynności objętych pojęciem zwykłego zarządu i na jego elastyczne rozumienie.

Zaskarżona uchwała dotyczyła czynności polegającej na wymianie klamek w oknach na klatkach schodowych. Koszt jaki ponieśli właściciele lokali wyniósł około 20 zł. Zatem ze względu przede wszystkim na te okoliczności czynność ta musi być potraktowana jako mieszcząca się w zakresie zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Pomijając motywację jaką kierowali się pozostali właściciele lokali wymiana taka nie różni się niczym od wymiany takich części wyposażenia okna w przypadku ich zużycia, czy zniszczenia, a w takim przypadku nie będzie już wątpliwości, że do takiej czynności zarządu uchwała nie będzie konieczna. Poza tym z zeznań świadków wynika, że środki finansowe na ten cel nie zostały pobrane z funduszy wspólnoty mieszkaniowej. To z kolei wskazuje, że wspomniana czynność została dokonana raczej za milczącą akceptacją zarządu, a następnie podjęta uchwała miała wyłącznie charakter aprobatywny w stosunku do już wykonanej czynności zarządu i to tylko ze względu na negatywną postawę powódki. Także i bez tej uchwały czynność ta mogłaby być dokonana, co nie oznacza braku możliwości kwestionowania działalności zarządu w innej formie, np. poprzez składanie wniosków opartych na art. 24 ustawy o własności lokali. W okolicznościach niniejszej sprawy zaskarżona uchwała nie była konieczna.

Odnosząc się jednak na marginesie do zarzutów powódki do zaskarżonej uchwały wskazać należy, że w świetle ogólnej zasady rozkładu ciężaru dowodu statuowanej w art. 6 k.c., to na niej spoczywał obowiązek wykazania, że wskazywane wadliwości uchwały rzeczywiście zaistniały.

Odnosnie zarzutu sprzeczności uchwały z przepisami prawa powódka nie wskazała jakiegokolwiek przepisu prawa, który miałby być naruszony przez zaskarżoną uchwałę. Strona pozwana zasadnie w tym zakresie powołała się na przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.). Jednakże nie zawierają one regulacji zakazujących montażu klamek z zabezpieczeniami zastosowanymi w budynku pozwanej wspólnoty mieszkaniowej.

Nie można zgodzić się z powódką, że montaż tego rodzaju zabezpieczeń istotnie ograniczy możliwość natychmiastowego otwarcia okien korytarzowych co – w przypadku wystąpienia na nieruchomości pożaru lub zadymienia – może skutkować zagrożeniem dla bezpieczeństwa lokatorów oraz osób przebywających w budynku. Nie jest sporne, że oba skrzydła okna są otwierane, a tylko jedna z nich ma w klamce zamontowany zamek, do którego

klucz posiadają wszyscy – poza powódką, z przyczyn już wskazanych – właściciele lokali. Nie będzie zatem problemu w przypadku wystąpienia zdarzeń wskazanych przez D. G..

Powódka zarzuciła, że wspólnota nie przedstawiła żadnych argumentów przemawiających za zasadnością obranego rozwiązania. Jednakże motywacja zamontowania takich zabezpieczeń wynika z zeznań członków pozwanej, którzy zgodnie wskazali, że było to spowodowane zachowaniami powódki, szczególnie uciążliwymi w okresie zimowym. Nie można zatem twierdzić, że działanie to było bezcelowe.

Poza tym w ocenie powódki montaż klamek nie leży w interesie ogółu lokatorów co powoduje, iż przeznaczanie na ten cel środków, zgromadzonych przez członków wspólnoty jawi się jako nieleżące w interesie pozwanej. Zarzut ten jest chybiony, gdyż w świetle relacji świadków takie działanie było właśnie motywowane interesem wszystkich pozostałych właścicieli lokali wobec postępowania powódki. Poza tym jak wynika z zeznań świadków środki finansowe na ten cel nie zostały przeznaczone z pieniędzy pozwanej. W tym zakresie uchwała nie oddaje zatem rzeczywistego stanu rzeczy. Nie jest to jednak podstawą do jej uchylenia.

Do zarzutów dotyczących naruszenia interesu powódki – w postaci zapewnienia bezpieczeństwa w przypadku zdarzeń zagrażających życiu lokatorów – należy zakwalifikować twierdzenie, że: 1) każdy obiekt budowlany i urządzenia z nim związane powinien być zaprojektowany i wykonany w sposób zapewniający - wyrazie pożaru – możliwość bezpiecznej ewakuacji ludzi (przy gdyby niemożliwym okazało się skorzystanie w razie zdarzenia nagłego z drzwi wyjściowych nieruchomości obszarem, na który w sposób swobodny dostać się każdy lokator nieruchomości, jest korytarz budynku), a zabezpieczenia, które zamierza wprowadzić pozwana spowodują równolegle utrudnienie dostępu do okien – w razie potrzeby – dla ekip ratowniczych; 2) instalacja klamek ograniczających możliwość otwarcia okien spowoduje utrudnienie prowadzenia prawidłowej wentylacji pomieszczeń wspólnych.

W obu przypadkach twierdzenia te nie zostały w żaden sposób wykazane. W przypadku zdarzeń powołanych przez powódkę montaż zabezpieczeń nie spowoduje przecież utrudnienia właścicieli lokali w dostępie do korytarzy. Nie można także uznać, aby działania te utrudniały dostęp ekipom ratowniczym, które w przypadku ewentualnych zdarzeń i konieczności dostania się do wnętrza budynku z zewnątrz przy zamkniętych obu oknach musiałyby pokonać tę przeszkodę w taki sam sposób, tj. np. poprzez wybicie szyby w oknie. Z kolei korzystanie przez te ekipy w okien od wnętrza jest możliwe, gdyż otwierana jest także lewa strona okna. Na podstawie tej samej, ostatni powołanej okoliczności nie można uznać, aby utrudnione było prowadzenie prawidłowej wentylacji pomieszczeń wspólnych. W tym zakresie powódka nie twierdzi przecież jednocześnie, że pozostali właściciele lokali nie dbali o prawidłową wentylację tych pomieszczeń.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych zasądając od powódki na rzecz pozwanej kwotę 377 zł, w tym 360 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz 17 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.