

Sygn. akt I ACa 501/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 listopada 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Zofia Kawińska-Szwed
Sędziowie :	SA Mieczysław Brzdąk SA Lucyna Świdorska-Pilis (spr.)
Protokolant :	Justyna Zych

po rozpoznaniu w dniu 6 listopada 2013 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. S. (1), A. S. (2), K. K. (1), T. K., J. P. i M. P.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 26 lutego 2013 r., sygn. akt I C 710/12

1) zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchyła uchwałę numer(...) z 26 czerwca 2012 roku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w C. i zasądza od pozwanej na rzecz powodów 380 (trzysta osiemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

2) zasądza od pozwanej na rzecz powodów 200 (dwieście) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

I ACa 501/13

UZASADNIENIE

Powodowie A. S. (1), A. S. (2), K. K. (1), T. K., J. P. i M. P. domagali się uchylenia uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w C. przy ul. (...) z dnia 26 czerwca 2012 r. w przedmiocie ogrodzenia części nieruchomości należącej do wspólnoty, nadto domagali się zasądzenia od pozwanej kosztów procesu.

W uzasadnieniu powodowie podnosili, że zaskarżoną uchwałą wyrażono zgodę na ogrodzenie terenu zielonego od granicy sąsiedniej wspólnoty do krawężnika sąsiadującego z ogródkami działkowymi, płotkiem drewnianym

wyposażonym w dwie furtki, w celu utrudnienia dostępu na teren mieszkalny pozostałym mieszkańcom sąsiednich wspólnot (...) i (...). Wskazali, że mieszkają na ogrodzonym osiedlu z bramą wjazdową otwieraną pilotem, a osiedle składa się z czterech budynków mieszkalnych tworzących trzy wspólnoty mieszkaniowe. W ocenie powodów planowane w uchwale ogrodzenie ma podzielić przestrzeń wokół budynku na pół, czemu się sprzeciwiają, gdyż ich zdaniem będzie ono służyło jedynie grupie osób poprzez stworzenie prywatnej przestrzeni kosztem innych mieszkańców, przejście do sąsiada będzie wymagało otwierania i zamykania dwóch furtek, doprowadzi do powstania dwóch wspólnot faktycznych. Dodatkowo podnosili, że uchwała całkowicie pomija koszty inwestycji i nie zawiera projektu ogrodzenia oraz jego przebiegu, a także zawiera uchybienia formalne, ponieważ nie została podpisana przez wszystkich członków wspólnoty.

Zdaniem powódki J. P. podjęta uchwała narusza jej interesy, gdyż płotek uniemożliwia dostęp do terenu zielonego, obawia się, że w okresie letnim pan B. M. będzie miała do tego zastrzeżenia. Z kolei powód T. K. wskazał, że płotek ogranicza mu dostęp do części wspólnych, gdyż musi przechodzić przez furtkę, a ponadto jego syn nie potrafi samodzielnie otworzyć furtki. Od momentu postawienia płotku nie korzystał z części wspólnej znajdującej się za nim, ponieważ obawia się tego, co może go tam spotkać. Podnosił, że właściciele poszli na ustępstwa i zgodzili się by mieszkańcy lokali położonych na parterze wybudowali podesty o wymiarach 3 x 3 metry, co już spowodowało zmniejszenie części wspólnej, na której mogłyby się bawić dzieci mieszkańców. Powód A. S. (2) podnosił, że zaskarżona uchwała jest kolejną próbą wydzielenia terenu wspólnego, a płot stanowi barierę graniczną, utrudnia przemieszczanie się oraz stanowi niebezpieczeństwo dla dzieci, które wieszają się na ogrodzeniu. Wskazał, że obecnie czuje się skrzepowany korzystaniem z terenu znajdującego się za płotkiem, nie wiedząc co może tam zastać i obawiając się naruszenia czyjejś prywatności.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w C. w odpowiedzi na pozew domagała oddalenia powództwa oraz zasądzenia od powodów kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwana przyznała, że płotek został postawiony w połowie września 2012 r. i odgradza przejście z terenu zielonego w kierunku parkingu. Wskazała, że inicjatorom postawienia zależało na bezpieczeństwie dzieci bawiących się na terenie zielonym oraz utrudnienie zanieczyszczania terenów zielonych przez psy z pozostałych wspólnot mieszkaniowych. Przed podjęciem uchwały właściciel K. K. (2) wysłał do pozostałych właścicieli mailem pismo przedstawiające szczegóły dotyczące materiałów i miejsca postawienia płotka, zaznaczając, że koszt zakupu materiałów i montażu pokryją inicjatorzy projektu. Nadto pozwana podniosła, że każdy z właścicieli tworzących wspólnotę może wejść na teren zielony, a furtki zamykane są jedynie na zasuwki.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił powództwo i zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, iż uchwałą nr (...) z dnia 26 czerwca 2012r. właściciele lokali nieruchomości położonej w C. przy ul. (...) podjęli uchwałę w sprawie ogrodzenia terenu zielonego na wniosek członków wspólnoty: B. i U. W., B. M. oraz A. i K. K. (2), w której wyrazili zgodę wnioskodawcom na ogrodzenie terenu zielonego od granicy sąsiedniej wspólnoty do krawężnika sąsiadującego z ogródkami działkowymi, płotkiem drewnianym wyposażonym w dwie furtki celem utrudnienia dostępu na teren mieszkalny pozostałym mieszkańcom sąsiednich wspólnot (...) i (...). W treści uchwały wskazano, że konstrukcja płotka drewnianego będzie lekka, rozbieralna, jako zabudowa tymczasowa. Teren zabudowy tymczasowej będzie ogólnodostępny dla wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...). Głosowanie odbyło się w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, za uchwałą głosowało 5 właścicieli posiadających 56,29% udziałów, a przeciw uchwale głosowało 3 właściciele posiadających 43,71% udziałów.

Przed złożeniem wniosku K. K. (2) w dniu 7 czerwca 2012r. wysłał do właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową maila, w którym przedstawił pomysł ogrodzenia części przyległego terenu zielonego płotkiem o wysokości około 1-1,20 metra. Jako powody podjęcia takiego zamierzenia wskazał: chęć uniemożliwienia osobom postronnym przechodzenia przez części wspólne przy uwzględnieniu ochrony intymności osób mieszkających na parterze, zabezpieczenie terenów zielonych przed psami sąsiadów z innych wspólnot, zwiększenie poczucia bezpieczeństwa, gdy na terenach zielonych

będą bawić się dzieci. W korespondencji wskazano, że koszty wykonania płotka pokryją inicjatorzy we własnym zakresie bez obciążania funduszu remontowego. K. K. (2) wskazywał, że mieszkańcy lokali usytuowanych na parterze mają problem z dziećmi właścicieli lokali innych wspólnot oraz zwierzętami, które biegając dookoła budynku wchodzi do mieszkań. Sprzeciw przeciwko temu pomysłowi zgłosił wyraźnie jedynie T. K..

Mieszkańcy sąsiedniej wspólnoty (...) zlokalizowanej przy ul. (...) w C. w piśmie z dnia 2 lipca 2012r. poinformowali pozwaną, że nie zgłaszają zastrzeżeń do wykonania płotka zabezpieczającego część terenów zielonych.

Płotek został usytuowany na początku terenu zielonego znajdującego się za kostką brukową, oddzielając te dwie przestrzenie, jego końce przylegają do balustrad schodów prowadzących do mieszkań położonych na piętrze w budynkach pozwanej wspólnoty oraz sąsiedniej wspólnoty. Płotek jest wykonany z drewnianych elementów i wyposażony jest w dwie furtki zamykane na metalowe zasuwki znajdujące się od strony terenu zielonego. Do części wspólnych – terenu zielonego – znajdującego się z tyłu budynku można dojść także z drugiej strony budynku, gdzie nie ma żadnego ogrodzenia.

W 2010 r. właściciele tworzący Wspólnotę Mieszkaniową w C. przy ul. (...) wypowiadali się w sprawie wykonania ogrodzenia zewnętrznego działki nr (...) o powierzchni 820m², uchwała nie została podjęta, gdyż nie uzyskano większości głosów za jej przyjęciem. W czerwcu 2010r. odbyło się także głosowanie nad uchwałą nr (...) w sprawie umownego podziału ogródków, lecz w związku z przesłanymi przez A. S. (2) zastrzeżeniami uchwała nie została podjęta.

Właścicielka jednego z mieszkań położonych na parterze w tylnej części budynku przy ul. (...) w C. pani B. M. nie życzy sobie, by jakiegokolwiek osoby przebywały pod oknami jej mieszkania.

W ocenie Sądu Okręgowego nie był uzasadniony zarzut formalny, o braku podpisania uchwały przez wszystkich jej członków. Współwłaściciele mają w sumie do dyspozycji jeden głos, a to, w jaki sposób głos ten zostanie oddany, zależy od sposobu zastosowania przez nich przepisów kodeksu cywilnego o współwłasności.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji zaskarżona uchwała nie narusza praw powodów i w żaden sposób nie ogranicza ich prawa do korzystania z nieruchomości wspólnej. Płotek posiada dwie furtki, które zamykane są jedynie na metalowe zasuwki, co pozwala na otwarcie ich w każdej chwili i przejście na teren zielony znajdujący się za ogrodzeniem. Pomimo tego, że uchwała, może naruszać subiektywny interes powodów, wynikający bardziej z ich obaw, niż rzeczywistego stanu rzeczy, to brak jest uzasadnienia do uchylenia uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu tego przepisu stanowi bowiem kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego, a do takiego naruszenia w okolicznościach niniejszej sprawy nie doszło.

Od powyższego rozstrzygnięcia apelację złożyli powodowie wnosząc o jego zmianę przez uwzględnienie powództwa ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Nadto skarżący wnosili o zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

Powodowie zarzucali, iż zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. W związku z tym przepisem mają również zastosowanie postanowienia art. 206 kc, zgodnie z którym, 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. Wybudowanie płotu ogranicza prawa powodów do faktycznego prawa korzystania z terenu zielonego i nie jest to pierwsze działanie podjęte w tym celu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest uzasadniona.

Wstępnie podnieść należy, iż w sprawie niniejszej po stronie powodowej występuje współuczestnictwo jednolite (art. 73§2 kpc), bowiem wyrok dotyczy niepodzielnie wszystkich powodów. Stąd też mimo, że wniosek o sporządzenie uzasadnienia wyroku złożył tylko powód A. S. (2) czynność ta – z mocy powołanego przepisu – odniosła skutek również wobec pozostałych powodów. Dlatego też niniejsza apelacja stanowi środek odwoławczy złożony skutecznie przez wszystkich powodów.

Sąd pierwszej instancji ustalił prawidłowy stan faktyczny, który Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własny. Wynika on z niespornych faktów takich jak: fakt podjęcia spornej uchwały, usytuowanie płotku oraz kwestie związane z próbami podjęcia innych uchwał dotyczących odgródzenia terenu Wspólnoty.

Jak prawidłowo wskazuje Sąd pierwszej instancji art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (j.t. Dz. U. z 2000r., Nr 80, poz 903 ze zm.) stanowi, że każdemu z właścicieli lokali przysługuje prawo zaskarżania do sądu uchwał podjętych przez właścicieli lokali. Zaskarżanie do sądu uchwały właścicieli lokali w oparciu o powołany przepis będzie skuteczne, jeśli zostanie spełniona choćby jedna 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 narusza interesy właściciela lokalu, który składa skargę.

Na obecnym etapie niespornym już jest, iż nie zostały spełnione trzy pierwsze przesłanki. W szczególności w sposób prawidłowy zostały oddane głosy w ramach ich indywidualnego zbierania. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 12 grudnia 2012 roku (III CZP 82/12), prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu. W uzasadnieniu uchwały Sąd Najwyższy podał, iż podjęcie decyzji, co do wykonania wspólnego prawa jednego głosu jest uprawnieniem przysługującym wszystkim współwłaścicielom lokalu, wynikającym z udziału w nieruchomości wspólnej jako częścią składową lokalu. Dlatego też w pełni prawidłowo przyjął Sąd pierwszej instancji, iż współwłaściciele jednego lokalu mają do dyspozycji jeden głos, a to, w jaki sposób głos ten zostanie oddany, zależy od sposobu zastosowania przez nich przepisów kodeksu cywilnego o współwłasności.

Aktualnie sporną pozostaje kwestia, czy przedmiotowa uchwała w inny sposób narusza interesy właścicieli lokali, którzy złożyli niniejszy pozew.

Sąd Apelacyjny wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji uznaje, iż uchwała ta narusza interes skarżących.

W treści samej uchwały podane zostało, iż postawienie płotku miało na celu utrudnienie dostępu na teren mieszkalny pozostałym mieszkańcom sąsiednich wspólnot (...) i (...). Tymczasem jak wynika z przedstawionego planu sytuacyjnego oraz dokumentacji fotograficznej (K-78) teren zielony jest otwarty i to właśnie od strony nieruchomości Wspólnoty (...). Jeśli chodzi o Wspólnotę (...) to ustawienie płotku spowodowało efekt wręcz odwrotny, bo połączyło tereny zielone obu Wspólnot (pозwanej i (...)) w jedną całość.

Też i nie zostały wykazane przyczyny podawane w odpowiedzi na pozew czy też w toku niniejszego procesu. Pozwana podnosiła, iż główną przyczyną postawienia płotku było bezpieczeństwo bawiących się dzieci. Z dokumentacji fotograficznej ani też innych dowodów nie wynika, by na odgródzonym terenie znajdował się jakkolwiek plac zabaw. Wręcz przeciwnie – z zeznań stron wynika, iż jedna z właścicielek mieszkania parterowego (pani B. M.) nie życzy sobie, by dzieci biegały pod jej oknami. Zdawać się zatem może, iż jej intencją było właśnie odgrózenie się od dzieci.

Ponadto dzieciom, które można już samodzielnie wypuszczać na dwór (są to dzieci około 7 roku życia, gdyż młodsze dzieci winny wychodzić pod opieką dorosłych), nie powinny zagrażać samochody parkujące na zamkniętym terenie trzech Wspólnot. Teren ten bowiem jest zamknięty, samochody wjeżdżają po wcześniejszym otwarciu bramy, tylko w

celu zaparkowania i nie wydaje się by wolno poruszający się samochód mógł zagrażać bezpieczeństwu dziecka w wieku powyżej 7 lat. Ponadto paradoksalnie płotek ów powodować może, iż dzieci mieszkańców z tzw. „drugiej strony” będą się bawić właśnie na parkingu, bo płotek stanowi pewnego rodzaju barierę, a też i otwarcie zasuwki znajdującej się po drugiej stronie może sprawić dziecku poważną trudność. Jak zeznał powód T. K. jego syn nie potrafi samodzielnie otworzyć furtki.

Jeśli chodzi o odgrodzenie się od psów, to wskazać należy, iż w obecnych czasach do rzadkości już należą blakające się bezpańskie psy. Ponadto teren trzech Wspólnot jest zagrodzony, nie wydaje się zatem, by czystości terenów zielonych zagrażały takowe zwierzęta. Jeśli natomiast którykolwiek z mieszkańców Wspólnot wypuszcza swego psa luzem i pozwala na zanieczyszczanie terenu, to można temu zaradzić w prosty sposób, zawiadamiając straż miejską. Tu również paradoksalnie z dokumentacji fotograficznej wynika, iż zarejestrowany został na zdjęciu biały piesek, który porusza się samodzielnie (bez smyczy) – jak wyjaśniły strony w trakcie rozprawy apelacyjnej, piesek ów należy do krewnej inicjatora uchwały pana K. K. (2).

Całokształt zebranego w sprawie materiału dowodowego wskazuje wyraźnie na to jakie były prawdziwe intencje postawienia płotku – mianowicie stworzenie intymności właścicielom mieszkań usytuowanych na parterze od strony zachodniej, którzy i tak z racji tego, że mają bezpośrednie wyjścia na teren zielony, czują się tam bardziej swobodnie.

Świadczą o tym wcześniejsze próby oddzielenia terenu zielonego, w tym stworzenia mini ogródków dla właścicieli mieszkań parterowych od strony zachodniej, przy przeznaczeniu dla pozostałych właścicieli terenów betonowych, czy stworzenie drewnianych podestów z otwieranymi na teren zielony furtkami. Postawienie płotku spowoduje, iż właściciele tych mieszkań będą się tam czuć jeszcze bardziej swobodnie, natomiast dla pozostałych właścicieli stworzy to dalsze ograniczenia w korzystaniu z terenu zielonego, będą się czuli tam skrępowani, a nawet intruzami, gdy tymczasem wszyscy współwłaściciele Wspólnoty winni mieć jednakowe prawa – chodzi tu nie tylko o kwestie czysto prawne, ale i faktyczną możliwość korzystania z terenu wspólnego. Prawo do tego wynika z treści powołanego w apelacji art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali, stanowiącego, iż właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem oraz art. 206 kc (stosowanego po myśli art. 1 ust 2 ustawy o własności lokali) stanowiącego, iż każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej i do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

Jak słusznie wskazuje Sąd pierwszej instancji naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu tego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. W ocenie Sądu Apelacyjnego stworzenie sytuacji, iż jedni właściciele czuć się będą na terenie zielonym (rekreacyjnym) jak w ramach przedłużeniu swojej własności, a inni jak intruzi, godzi w zasady współżycia we wspólnocie mieszkaniowej.

Z tych też względów Sąd Apelacyjny uznał, iż zaskarżona uchwała narusza prawa powodów i jako taka winna ulec uchyleniu w trybie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

Konsekwencją zmiany zaskarżonego wyroku stanowi odmienne rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu. Na koszty poniesione przez powodów w pierwszej instancji składały się: opłata od pozwu w wysokości 200 złotych oraz honorarium działającego przed Sądem pierwszej instancji pełnomocnika w wysokości 180 zł ustalonego na podstawie § 11 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 97, poz. 887 ze zmianami). Kwotę tę zasądzono na rzecz powodów na podstawie art. 98 kpc.

Orzeczenie Sądu Apelacyjnego w przedmiocie kosztów procesu za instancję odwoławczą uzasadniają przepisy art. 98 kpc oraz 108§ 1 kpc. Powodowie w postępowaniu apelacyjnym działali bez pełnomocnika, stąd zasądzoną na ich rzecz kwotę stanowi poniesiona opłata od apelacji w wysokości 200 zł.