

Sygnatura akt XII C 777/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 31 stycznia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Hoffa

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy Agata Łąkowska-Niemier

po rozpoznaniu w dniu 31 stycznia 2019 r. w Poznaniu, na rozprawie,

sprawy z powództwa K. K. (PESEL (...))

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) ul. (...), (...)-(...) G.

- o uchylenie uchwały

1. Powództwo oddala.

2. Kosztami postępowania obciąża w całości powoda i z tego tytułu zasądza od niego na rzecz pozwanej kwotę 377 zł (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) na poczet kosztów zastępstwa procesowego.

/-/E. Hoffa

Sygn akt XII C 777/18/3

UZASADNIENIE

Powód, K. K., wniósł o uchylenie uchwały oznaczonej numerem (...), podjętej przez pozwaną dnia 22 marca 2018 r. a dotyczącej usunięcia suszarek przyokiennych i daszków nadokiennych znajdujących się przy ścianach zewnętrznych budynku przy ul. (...) w G. /k.1 i 2/.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że podjęta uchwała wspólnoty mieszkaniowej narusza jego interesy, zasady prawidłowego zarządu nieruchomością i jest dla powoda krzywdząca. Następnie sprecyzował, że mieszkający z nim syn cierpi na alergię wobec czego konieczne jest suszenie prania na powietrzu /k.69/.

Domagał się też zasądzenia od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych /k.2/.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa funkcjonująca w w/w nieruchomości, wniosła o oddalenie powództwa i obciążenie powoda wszelkimi kosztami postępowania w tym o zwrot kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych /k.27/. Zaprzeczając zarzutom powoda wskazała, że planuje ocieplenie budynku i remont elewacji co wymaga usunięcia elementów wskazanych w uchwale. Podniosła, że użytkownicy lokali użytkowych przysyłają do zarządu wspólnoty skargi na nieestetyczne i utrudniające swobodne wejście do budynku suszone przez powoda sztuki odzieży, pościeli, oraz bielizny /k.27 i 28/.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Udział powoda we współwłasności nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) wynosi 40,03%, a udział siostry powoda J. O. (1) i jej męża J. O. (2), na prawach rozszerzonej wspólności majątkowej małżeńskiej, wynosi 59,07 %.

Małżonkowie O. sprawują zarząd nieruchomością na podstawie uchwały Wspólnoty z dnia 4 lutego 2016 r. /k.30- kserokopia uchwały, k.69 i k.70- zeznania stron/.

Powód nie zarzucał, że uchwała (...)/k.7- 8 kserokopia uchwały z uzasadnieniem/ jest dotknięta jakimkolwiek brakiem formalnym w szczególności nie zarzucał wadliwego obliczenia udziałów we współwłasności członków wspólnoty w większości głosujących za tą uchwałą.

Uchwała nie została podjęta z naruszeniem art. 25 ust. 1 i 1a ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r., ani z naruszeniem art. 23 ust.2 tej ustawy /tekst jednolity Dz. U z 2018 r. poz. 716 ze zm./ i jest zgodna z prawem.

Uchwała ta nie narusza też zasad prawidłowego zarządu nieruchomością, ani nie narusza jakiegokolwiek uzasadnionego interesu powoda.

Syn powoda M. K. urodzony (...), czyli obecnie 18- letni, cierpi na alergiczny nieżyt nosa, jest uczulony na pleśnie / k.95- zaświadczenie lekarskie T. H.- specjalisty chorób dziecięcych i alergologii z dnia 3 grudnia 2018 r., k.108- 111- kserokopia dokumentacji leczenia z Poradni Otolaryngologicznej w G. z wpisami od maja 2017 r. do sierpnia 2018 r./.

Powód jest właścicielem mieszkalnych lokali odrębnych w kamienicy na w/w nieruchomości oznaczonych numerami 2, 3 , 4 , 5 i 7, a także właścicielem pomieszczeń oznaczonych jako(...)/garaże/. Do jego wyłącznej dyspozycji pozostaje część strychu /k.83- 87- szkice sytuacyjne poszczególnych kondygnacji kamienicy, k.58- kserokopia szkicu kondygnacji strychowej z oznaczeniami i notatkami naniesionymi podczas przesłuchania stron/.

Bezsporne jest, że powód z żoną i synem zajmuje mieszkanie o powierzchni około 78 m² /k.69- zeznania powoda/, a także dysponuje mieszkaniem na I piętrze /lokal nr. (...)/i k.97- szkice sytuacyjne/, którego nie zajmują żadni lokatorzy i które, po podziale na dwa mniejsze mieszkania, zamierza przekazać swym dzieciom /k.69- zeznania powoda/.

W lokalach użytkowych do których wejście prowadzi od strony podwórza znajduje się kancelaria radcy prawnego i siedziba firmy (...) Spółka z o.o. Na podwórzu stoją też kubły na śmieci, niekiedy przepełnione /k.11, 32 i 34- 37- materiał zdjęciowy/. Użytkownicy tych lokali użytkowych złożyli do Stowarzyszenia (...) skargi na zasłanianie przez powoda tablic informacyjnych wywieszanych na suszarce przyokiennej praniem, a także suszenie bielizny i rzeczy osobistych w godzinach pracy tych podmiotów gospodarczych, oraz nie stosowanie się powoda do ustaleń poczynionych we wcześniejszych rozmowach z nim /k.65 i 66- pisma datowane 29 października 2018 r. w poświadczonych kserokopiach/.

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie w/w dokumentów, których autentyczności strony nie kwestionowały, lecz odmiennie interpretowały ich znaczenie. Uwzględnił też, jako dowody, wszelkie przedstawione przez strony

zdjęcia, lub ich kserokopie /k.11- 14, k.32-37, k.59- 62, k.75- 82 i k.104- 106/. Zeznaniami stron sąd dał wiarę w takiej części w jakiej były zgodne z pozostałym materiałem dowodowym przyjętym za podstawę ustaleń /k.68- 70- zeznania powoda, k. 70- 71- zeznania członków zarządu pozwanej/.

Wniosek powoda o dowód z opinii biegłego z dziedziny budownictwa /k.2/ sąd oddalił, bowiem opinia taka jest zbędna dla rozstrzygnięcia sprawy /k.72/.

Sąd zważył co następuje:

Powód nie wskazywał, żadnego braku formalnego zaskarżonej uchwały.

Powód nie uchybił 6- tygodniowemu terminowi zawitemu do zaskarżenia uchwały.

Stosując art. 25 ust.1 i 1a wyżej wskazanej ustawy o własności lokali sąd badał więc, czy występuje niezgodność tej uchwały z jakimś przepisem, lub przepisami prawa i czy uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, narusza interesy powoda, lub go krzywdzi.

Uchwała nie narusza żadnego przepisu prawa, jest więc zgodna z prawem jak to ustalono powyżej.

Z suszarki przyokiennej i daszku nadokiennego korzysta wyłącznie powód, bowiem pozostałe urządzenia tego rodzaju zostały usunięte /bezsporne/.

Osiemnastoletni syn powoda nie jest stroną w niniejszej sprawie.

Ponieważ z zeznań powoda wynikało jednak, że stan zdrowia syna traktuje jako ściśle powiązany ze swoimi prawami i interesami sąd ocenił również ten problem na tle całego materiału dowodowego.

Z zaświadczenia lekarskiego wystawionego przez specjalistę laryngologa T. H. dnia 3 grudnia 2018 r. /k.95/ wynika, że pełnoletni syn powoda cierpi na alergiczny nieżyt nosa będący skutkiem alergii na pleśnie i konieczne jest wietrzenie pościeli i ubrań z których syn powoda korzysta. Alergolog nie wskazała w zaświadczeniu sposobu suszenia prania, lecz zaleciła wietrzenie odzieży i pościeli.

Złożone poświadczone kserokopie dokumentacji z Przychodni (...) zawierają zapisy lekarza otolaryngologa A. G. z których wynika, że objawy alergii, czyli katar sienny, nie utrudniają M. K. normalnego funkcjonowania.

Wyżej wskazane zdjęcia pokazują, że odzież na suszarce znajduje się blisko ściany budynku i część suszonego prania objęta się o tę ścianę przy wietrze, lub innych zawirowaniach powietrza.

Jest oczywiste, że na porowatym tynku osadzony jest kurz i wchodzące w jego skład roztocze i pleśnie. Tego typu zabrudzenia znajdują się również na podłożu podwórza.

Powód dysponuje licznymi pomieszczeniami, w tym nie zamieszkałym lokalem nr (...), w których może suszyć pranie dowolnej wielkości i liczby, może też systematycznie wietrzyć pomieszczenia mieszkania zajmowanego wraz z rodziną co istotnie ograniczy jego zawilgocenie i rozwój mikroorganizmów pleśniowych.

Po otwarciu okien może też wietrzyć odzież i pościel syna w jednym z pomieszczeń z odpowiednią częstotliwością, bowiem pokoje i pomieszczenia użytkowe należące do powoda nie są przecież bunkrami bez okien.

Korzystanie przez powoda z częściowo zardzewiałej i zakurzonej suszarki, osłoniętej zakurzonym daszkiem, wieszanie na suszarce, między innymi, bielizny osobistej i dolnej o dyskusyjnej estetyce narusza interesy wspólnoty, bowiem daje użytkownikom lokali prowadzącym działalność gospodarczą, lub potencjalnym najemcom argumenty przy negocjacjach do żądania obniżenia czynszu najmu.

Użytkowane przez powoda w/w urządzenie znajduje się bezpośrednio przy wejściu do tych lokali, suszone sztuki pościeli i odzieży zasłaniają częściowo tablice informacyjne, oraz wywołują u klientów kancelarii radcowskiej i firmy niewątpliwie negatywne wrażenie obniżając prestiż tych podmiotów gospodarczych.

Argument, że na podwórzu stoją też pojemniki na śmieci jest trafny, ale przedstawione zdjęcie pojemników przepełnionych plastikowymi workami pełnymi śmieci /k.105/ należy porównać ze zdjęciami pojemników zamkniętych /k.11 i 106/ również złożonymi przez powoda i wziąć pod uwagę fakt, że opróżnianie kubłów ze śmieciami przez służby miejskie odbywa się cyklicznie co jest faktem powszechnie znanym.

Usunięcie suszarki przyokiennej i daszku nadokiennego w żaden sposób nie narusza uzasadnionych interesów powoda, natomiast jest celowe z punktu widzenia zasad prawidłowego zarządu nieruchomością.

Mając powyższe na względzie sąd oddalił powództwo.

Na podstawie art. 98 par 1 i 2 k.p.c. kosztami postępowania należało obciążyć w całości powoda, który przegrał sprawę.

Ponieważ powód uiszczył opłatę od pozwu /k.15/ w punkcie II wyroku zasądzone od niego na rzecz pozwanej kwotę 377 zł na podstawie §8 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie / Dz. U. z 2015 r. poz. 1800 ze zm./ doliczając opłatę skarbową od pełnomocnictwa.

/-/ E. Hoffa