

Sygn. akt: I C 772/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 kwietnia 2021 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Barbara Przybylska
Protokolant:	Anna Olejnik-Alencynowicz

po rozpoznaniu w dniu 13 kwietnia 2021 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa J. S. (1), K. S.

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

o uchylenie uchwały

1. uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w G. nr (...) z dnia 12 listopada 2020 roku,
2. zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 680 (sześćset osiemdziesiąt) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie począwszy od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku - tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Barbara Przybylska

Sygn. akt I C 772/20

UZASADNIENIE

Powodowie J. S. (1) i K. S. wnieśli o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 12 listopada 2020r. Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w G. w przedmiocie wyrażenia zgody na lokalizację miejsca do gromadzenia odpadów komunalnych, zarzucając rzeczonyj uchwale niezgodność z przepisami prawa (naruszenie przepisów dotyczących lokalizacji gromadzenia odpadów stałych), naruszenie interesów powodów (niedogodność polegająca na konieczności znoszenia umieszczenia kontenerów do składowania odpadów tuż pod ich oknami) oraz naruszenie zasad podejmowania uchwały poprzez pozbawienie powodów możliwości oddania głosu.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu wg norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Podniosła, że wspólnota na skutek wypowiedzenia dzierżawy została pozbawiona miejsca do składowania odpadów, starania zmierzające do uzyskania takiego miejsca nie przyniosły skutku. Ta sytuacja wymusiła podjęcie uchwały, pomimo że żadna z proponowanych lokalizacji nie spełnia wymogów prawnych (na nieruchomości brak możliwości wyznaczenia takiego miejsca). Wskazała, że nie uchybiono procedurom zbierania podpisów – próba podjęcia kontaktu w celu oddania przez powodów głosu nie powiodła się ze względu objęcie ich kwarantanną.

Sąd ustalił:

Powodowie – właściciele wyodrębnionego lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w G.. Warunki techniczne nieruchomości (jej powierzchnia, kształt i usytuowanie budynku) uniemożliwiają usytuowanie miejsca na odpady z zachowaniem przepisów Rozp. MInf z 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wydane na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy Prawo budowlane.

Do końca 2020r. Wspólnota dzierżawiła boks na gromadzenie odpadów od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.. Po wypowiedzeniu umowy dzierżawy została pozbawiona takiego miejsca. Podjęte przez zarządcę starania zmierzające do zawarcia nowej umowy bądź uzyskania zgody na zajęcie terenu poza granicą działki nie przyniosły skutku. W tej sytuacji przeprowadzono dwa spotkania z członkami Wspólnoty, których celem było ustalenie miejsca do składowania odpadów; właściciele byli informowani o tym, że żadne z proponowanych miejsc może nie spełniać warunków budowlanych. Ostatecznie ustalono dwie propozycje lokalizacji – przy ścianie szczytowej klatki schodowej nr 6 propozycje oraz przy ścianie szczytowej klatki schodowej nr 8.

Te propozycje zostały sformułowane jako dwie uchwały, poddane pod głosowanie. Głosowanie odbyło się w drodze indywidualnego zbierania głosów przez przedstawiciela zarządcy P. B.. Próba odebrania głosu od powodów okazała się bezskuteczna, gdyż objęci byli kwarantanną, zbierający głosy rozmawiał z nimi przez drzwi.

Ostatecznie większość właścicieli zagłosowała za uchwałą nr (...), w myśl której wspólnota wyraziła zgodę na lokalizację miejsca do gromadzenia odpadów komunalnych którym zostaną umieszczone stosowne pojemniki na śmieci przy ścianie szczytowej klatki nr 8, strona południowo-wschodnia.

W budynku wspólnoty znajduje się 6 mieszkań, po trzy każdej z klatek schodowych (nr 6 i 8). Mieszkanie powodów znajduje się na parterze, bezpośrednio przy ścianie szczytowej nr 8. Okna i balkon znajdują się na ścianach prostopadłych do ściany szczytowej, w tym balkon, z którego powodowie bardzo często korzystają (także z uwagi na ograniczenia ruchowe powoda) – bezpośrednio za węglem. Odległości od objętego uchwałą kontenerowiska do okien wynoszą 7 m.

Planowane kontenerowisko ma być obudowane i zamykane, mieścić 2 pojemniki pojemności 240 litrów oraz kilka kubłów na odpady segregowane i zajmować powierzchnię ok. 10 m².

Stan faktyczny ustalono na podstawie odpisu KW k. 13-17, pisma k. 18; korespondencji k. 19- 22; zeznań świadków B. G. k. 55-56, P. B. k. 55, przesłuchania stron k. 56. Wszystkie te dowody były zgodne, korelowały ze sobą i wzajemnie się uzupełniały. Sąd pominął dowód z zeznań świadka J. S. (2), jako zbędny wobec wyjaśnienia wnioskowanych okoliczności w ramach pozostałych dowodów.

Sąd zważył:

Stosownie do przepisów art. 25 ust. 1 i 1a ustawy o własności lokali uchwała wspólnoty niezgodna z przepisami prawa, z umową właścicieli lub naruszająca zasady prawidłowego zarządu albo w inny sposób naruszająca interes prawny właściciela, może być przez niego zaskarżona do sądu w terminie 6-tygodniowym, liczonym od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Za niezasadne uznał sąd zarzuty dotyczące wadliwości formalnych uchwały. Ze zgromadzonego materiału wynika, że zarządca dochował staranności w zbieraniu głosów, podjął próbę odebrania głosu od powodów i udzielił informacji. Niemożność oddania głosu wynikała z przyczyn niezależnych od stron, brak też podstaw do uznania, by mogła mieć wpływ na treść uchwały i ostateczny wynik głosowania.

W ocenie sądu zasadny okazał się zarzut powodów dotyczący naruszenia przepisów prawa i jej interesów.

W myśl § 23 wydanego na podstawie ustawy Prawo budowlane Rozp. Min. Infr. z 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie odległość miejsc do gromadzenia odpadów stałych, o których mowa w § 22 ust. 2 pkt 1, 3 i 4 (tj. miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, stanowiące zadaszone osłony lub pomieszczenia i place utwardzone) powinna wynosić co najmniej 10 m - od okien i drzwi do budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Możliwości odstępstw, przewidziane w dalszej części tego przepisu nie dotyczą przedmiotowej nieruchomości. Nie ulega przy tym wątpliwości, że planowane według uchwały miejsce ma stanowić obiekt obudowany, objęty przepisem § 22. W tych okolicznościach usytuowanie miejsca na odpady, objęte uchwałą w sposób oczywisty narusza obowiązujące przepisy, co zresztą było pomiędzy stronami bezsporne. Dodatkowo odstępstwo to nie ma tylko charakteru abstrakcyjnego z punktu widzenia mieszkańców (w szczególności powodów), proponowane bowiem w uchwale miejsce jest w bezpośredniej bliskości okien i szeroko wykorzystywanego balkonu. Biorąc pod uwagę, że korzystanie z kontenerowiska wiąże się z immisjami w postaci zapachów – zwłaszcza w okresie letnim, hałasami związanymi z zapełnianiem i opróżnianiem pojemników, zwiększoną ilością owadów czy gryzoni oczywistym jest, że takie usytuowanie miejsca na odpady będzie bezpośrednio oddziaływać na możliwości niezakłóconego korzystania z lokalu przez powodów (a także innych mieszkańców nr 8). Samo założenie, że planowana konstrukcja ma być estetyczna i zamykana nie niweluje tych niedogodności, zapewnienie pełnej szczelności jest bowiem nierealne. Takie zresztą założenie było przyczyną określenia stosownych odległości w rozporządzeniu.

W tym stanie rzeczy zaskarżona uchwała, jako sprzeczna z przepisami prawa, a w konsekwencji naruszająca istotny interes najbliższych mieszkających członków wspólnoty nie mogła się ostać.

Sąd dostrzega problem związany z cechami nieruchomości wspólnoty i niemożnością zgodnego z prawem usytuowania śmietniska w ramach zasobów własnych wspólnoty, okoliczność ta nie może jednak wpływać na wyłączenie stosowania obowiązujących przepisów. Podkreślić należy, że aktywne działania zarządu pozwalają liczyć na rychłe rozwiązanie tego problemu mieszkańców przy pomocy umów cywilnoprawnych.

Mając powyższe na względzie Sąd na podstawie art. 25 uowł uchylił zaskarżoną uchwałę, o kosztach orzekając na podstawie art. 98 i 98# kpc. .