

Sygn. akt I C 75/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 grudnia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **Sędzia Sądu Okręgowego Zofia Homa**

Protokolant: protokolant sądowy Olga Kuna - Kowalczyk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 listopada 2013 roku w Lublinie

sprawy z powództwa R. S. i J. S.

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

o uchylenie uchwały

I. uchyla w całości uchwałę nr (...) z dnia 12 grudnia 2012 roku podjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową Bloku Nr (...)przy ul. (...)w C.

II. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Bloku Nr (...) przy ulicy (...)w C.na rzecz powodów R. S.i J. S.kwotę 427,00(czterysta dwadzieścia siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt **I C 75/13**

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 stycznia 2013 roku, powodowie R. S.i J. S.wnieśli o uchylenie w całości uchwały nr (...) z dnia 12 grudnia 2012 roku, podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową Bloku Nr (...)przy ul. (...)w C.oraz o zasądzenie od pozwanej Wspólnoty na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych (petitum pozwu, k. 2-2v).

W uzasadnieniu pozwu, powodowie wskazali, że ich dziesięcioletni syn K.jest uczniem klasy gitary Państwowej Szkoły Muzycznej (...)w C.. Do tej samej szkoły uczęszcza również ich trzynastoletnia córka W., tyle że do klasy fortepianu. W związku z tym, córka ćwiczy również w domu, przy czym w pełni wykazując zrozumienie do potrzeb pozostałych współmieszkańców. Niemniej jednak pasja córki, nie spotkała się z aprobatą sąsiednich lokatorów, wobec czego, pozwana podjęła uchwałę dokonującą zmiany Regulaminu Porządku Domowego, zmierzającą do ograniczenia możliwości gry na pianinie.

Takie zachowanie pozwanej Wspólnoty, w ocenie powodów, naruszyło przynależne im prawo do korzystania ze stanowiącego ich własność lokalu oraz ich uzasadnione interesy (uzasadnienie pozwu, k. 2v-5).

W odpowiedzi na pozew z dnia 28 czerwca 2013 roku, Wspólnota Mieszkaniowa Bloku Nr (...) przy ul. (...)w C.wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew, pozwana Wspólnota wskazała, że nie kwestionuje konieczności ćwiczeń przez córkę powodów, na instrumencie muzycznym, nie umniejsza, ani jej pasji, ani zdolności. I nie ta okoliczność,

wbrew twierdzeniom powodów, stanowi o podłożu konfliktu pomiędzy stronami. Oczywistym jest bowiem dla niej okoliczność, że dzieci powodów, uczęszczając do szkoły muzycznej, mają prawo, dysponując instrumentami prywatnymi ćwiczyć w domu, ponieważ mieści się to w zakresie korzystania z lokalu mieszkalnego zgodnie z jego przeznaczeniem w ramach wykonywania przysługującego im prawa własności.

Istotnym jest jednak to i do tegoż sprowadza się konflikt pomiędzy stronami postępowania, aby ustalić zasady korzystania z prawa własności nieruchomości w zakresie grania ze znajdującego się w lokalu powodów instrumencie muzycznym, tak by nie ograniczać prawa własności właścicieli pozostałych lokali. Dlatego też, członkowie Wspólnoty, wielokrotnie podejmowali starania w celu wypracowania z powodami kompromisu, niemniej jednak nie skutecznie, wobec czego powodowie nadal wykonują prawo własności lokalu mieszkalnego w zakresie gry na instrumencie ponad przeciętną miarę (odpowiedź na pozew, k. 79-84).

W toku postępowania, strony podtrzymywały reprezentowane stanowisko w sprawie (protokół skrócony rozprawy, k. 95, protokół rozprawy, k. 117-123).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

R.i J.małżonkowie S.są współwłaścicielami na prawie wspólności ustawowej małżeńskiej, wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...), znajdującego się w nieruchomości położonej przy ul. (...)w C.o pow. 57 m², w którym zamieszkują od około dwóch lat. Posiadają troje małoletnich dzieci (dowód: wypis z księgi wieczystej, k. 9-11; zeznania powódki R. S., k. 120v-121v; okoliczność bezsporna).

Syn K., w roku szkolnym 2012/2013 był uczniem Podstawowej Szkoły Muzycznej im. (...) - 3 klasy gitary szkoły I stopnia (dowód: zaświadczenie, k. 17; okoliczność bezsporna). Córka W.również w roku szkolnym 2012/2013 była uczennicą tejże szkoły - I klasy fortepianu szkoły II stopnia. Zarówno K., jak i W.bardzo dobrze rokują jako przyszli, zawodowi muzycy, o czym świadczą ich dotychczasowe sukcesy na egzaminach, popisach, koncertach oraz przesłuchaniach (dowód: zaświadczenie, k. 18, 19; okoliczność bezsporna).

W marcu 2012 roku odbyło się spotkanie wszystkich członków Wspólnoty, na którym poruszony został m. in. problem gry na pianinie. W konsekwencji przeprowadzonej dyskusji, członkowie doszli do kompromisu, że W. S., w dni robocze, będzie mogła ćwiczyć na pianinie 3-4 dni w tygodniu po 2-3 godziny dziennie; w soboty natomiast - od godz. 9:00 do godz. 15:00. Niemniej jednak, w dniach, kiedy musiała przygotować się do egzaminu, wymagała ona intensywniejszych ćwiczeń (dowód: zeznania powódki R. S., k. 120v-121v; zeznania powoda J. S., k. 121v-122)).

W dniu 3 grudnia 2012 roku odbyło się kolejne spotkanie członków Wspólnoty Mieszkaniowej Bloku Nr (...) przy ul. (...)w C.. Zostało ono zorganizowane na prośbę J. S.. Celem tegoż spotkania było omówienie i próba rozwiązania sporu związanego z Regulaminem Porządku Domowego, a w szczególności używania instrumentów muzycznych. „Na zebraniu zostało ustalone, że mieszkańcy akceptują, zgadzają się na granie na pianinie nie dłużej, niż jedną godzinę dziennie w dni robocze, z zastrzeżeniem, że do godz. 18:00 granie ma się zakończyć. Na używanie pianina w weekendy i święta mieszkańcy nie wyrazili zgody”.

Z tegoż zebrania nie został sporządzony projekt uchwały, bowiem łączna wysokość udziałów członków Wspólnoty Mieszkaniowej obecnych na zebraniu wynosiła bowiem 0,6663.

W pierwszej chwili, J. S. wyraził zgodę na powyższe ustalenia, niemniej jednak, po dokładnym przemyśleniu istoty tegoż zagadnienia, w dniu 14 grudnia 2012 roku, odmówił podpisania protokołu (dowód: protokół z zebrania, 86-86v; zeznania świadka R. K., k. 117v-118v; zeznania powoda J. S., k. 121v-122; okoliczność bezsporna).

Podjął jednak czynności prowadzące do wyciszenia pianina, poprzez obłożenie go materiałem dźwiękochłonnym po zewnętrznej stronie oraz poprzez odizolowanie go od podłoża, umieszczając instrument na podkładach tłumiących drgania. Ponadto przeniósł pianino do salonu, aby nie sąsiadowało z sypialniami dwóch lokatorów (dowód: zeznania powoda J. S., k. 121v-122).

Mimo powyższego, w dniu 12 grudnia 2012 roku podjęta została uchwała nr (...) w sprawie zmiany paragrafu trzeciego Regulaminu Porządku Domowego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w C. (głosowanie przez indywidualne zbieranie głosów). Uchwała ta została przyjęta niemalże jednogłośnie, za wyjątkiem bowiem J. S., który w dniu 14 grudnia 2012 roku, odmówił jej podpisania (dowód: uchwała, k. 38).

Paragraf 3, o którym mowa powyżej, odnosił się do podstawy zgodnej egzystencji, którą jest dbałość o wspólną własność, wzajemna pomoc, powstrzymywanie się od działań mogących przeszkadzać innym oraz nie zakłócanie spokoju współmieszkańcom przez całą dobę.

W punkcie 3 tegoż paragrafu, Wspólnota Mieszkaniowa postanowiła, że granie na instrumentach muzycznych dopuszczalne jest w ilości jednej godziny dziennie, maksymalnie do godziny 18:00, z wyłączeniem weekendów i świąt (dowód: Regulamin Porządku Domowego, k. 15-16).

Niemniej jednak, W. S. nadal obecnie gra na pianinie w zakresie szerszym, niż ustalonym w uchwale, o której mowa powyżej, mimo iż, członkowie Wspólnoty zaproponowali udostępnienie jej pomieszczenia w piwnicy (dowód: zeznania świadka R. K., k. 117v-118v; zeznania świadka Z. G., k. 118v-120; zeznania świadka A. J., k. 120; zeznania świadka E. D., k. 122-122v; zeznania świadka B. S. (1), k. 122v-123; okoliczność bezsporna).

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na wskazanych powyżej dowodach.

Odnosnie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, należy wskazać, iż żadna ze stron nie zgłaszała zastrzeżeń, co do ich prawdziwości. Sąd z urzędu nie dostrzegł również jakichkolwiek podstaw do zakwestionowania ich mocy dowodowej. Stąd też, ta kategoria dowodów została obdarzona przez Sąd w całości walorem wiarygodności.

Sąd uznał również za wiarygodne zeznania wszystkich świadków, a mianowicie: świadka R. K. (k. 117-118v); świadka Z. G. (k. 118v-119v); świadka A. J. (k. 120); świadka E. D. (k. 122-122v) oraz świadka B. S. (2) (k. 122v-123), jak również zeznania powodów: R. S. (k. 120v-121v) i J. S. (k. 121v-122), za wyjątkiem okoliczności stanowiącej istotę sporu, tj. kwestii wykonywania (lub nie) przez powodów przysługującego im prawa własności lokalu mieszkalnego ponad przeciętną miarę.

Natomiast w pozostałym zakresie, zeznania świadków, jak i zeznania powodów w pełni ze sobą korelowały, a nadto odnosiły się do okoliczności bezspornych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W przedmiotowej sprawie bezsporną była okoliczność konieczności ćwiczeń przez córkę powodów, na instrumencie muzycznym – na pianinie, ponieważ mieści się to w zakresie korzystania z lokalu mieszkalnego zgodnie z jego przeznaczeniem w ramach wykonywania przysługującego powodom prawa własności.

Kwestią sporną jest jednak, czy powodowie wykonują wskazane powyżej prawo do lokalu mieszkalnego w zakresie gry na instrumencie ponad przeciętną miarę.

Według art. 140 k.c., w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.

A zatem, przepis art. 140 k.c. statuuje własność jako rzeczowe prawo podmiotowe stanowiące najszerszą, prawną formę korzystania z rzeczy. Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1997 roku, właścicielowi wolno czynić ze swoją rzeczą wszystko, co nie jest zabronione przez ustawy, zasady współżycia społecznego i co nie pozostaje w sprzeczności ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa (vide: III CZP 36/97, OSP 1998 r., Nr 5, poz. 90).

Zakres uprawnień właściciela uściśla art. 144 k.c., zgodnie z którym, właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymywać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich

ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

Rozstrzygające znaczenie w rozważanym zakresie ma wykładnia zwrotu zakłócenia w korzystaniu z nieruchomości sąsiednich „ponad przeciętną miarę”. Zwrot ten należy rozumieć przede wszystkim w ten sposób, że ustawodawca określił granice oddziaływania na cudzą nieruchomość i korzystania z niej przez sąsiadów. Pojęcie „przeciętna miara” zakłada obowiązek biernego znoszenia tego oddziaływania we wszelkiej postaci w określonym stopniu, jeśli to oddziaływanie nie ma charakteru szkodliwego, czyli nie zmierza wyłącznie w sposób umyślny do szkodenia i dokuczenia. Elementem konkretnie współokreślającym „przeciętną miarę” jest społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości. Ono bowiem - z jednej strony - wskazuje na to, że to wspomniane oddziaływanie na cudzą nieruchomość może być usprawiedliwione w ramach funkcji nieruchomości w ogóle i nieruchomości w określony sposób eksploatowanych. Z drugiej zaś strony, społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości determinuje „przeciętną miarę”, wyznaczając stopień dopuszczalnego oddziaływania na sąsiednią nieruchomość i korzystanie z niej przez właściciela.

Przy ocenie, czy „przeciętna miara” zakłócenia została przekroczona, należy mieć na uwadze sposób korzystania, zarówno z nieruchomości wyjściowej, jak i z nieruchomości, na którą oddziaływanie jest skierowane. Te oba sposoby korzystania muszą być przy tym rozważane z punktu widzenia ogólnego kryterium oceny w postaci społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości. Daje to podstawę do pożądanego w tym względzie porównywania. Nieuzasadnione byłoby, aby korzystanie z jednej nieruchomości sąsiedniej mogłoby pod względem sposobu i rozmiaru odbywać się z zasadniczym ograniczeniem korzystania z drugiej nieruchomości, jeżeli ważne względy natury społecznej tego nie uzasadniają. W tym kontekście nie można abstrahować od charakteru źródła zakłóceń.

Podkreślenia wymaga teza wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 maja 2002 roku, według którego, co do zasady właściciele nieruchomości sąsiednich mają obowiązek znosić pewne niedogodności, odczuwane przez nich, a mające swoje źródło w działaniach podejmowanych przez właściciela na terenie nieruchomości stanowiącej przedmiot jego własności, jeżeli nie wykraczają one „ponad przeciętną miarę” (vide: V CKN 1021/00).

Odnosząc powyższe do przedmiotowej sprawy, Sąd doszedł do przekonania, iż zaskarżona uchwała stanowi nadmierną, a tym samym, niezgodną z prawem, ingerencję w prawo własności powodów.

Nie ulega bowiem wątpliwości, że gra na instrumencie muzycznym – a zatem również i gra na pianinie – wiąże się co do zasady z pewnymi niedogodnościami dla właścicieli sąsiednich lokali mieszkalnych, niemniej jednak, w okolicznościach niniejszej sprawy, Sąd uznał, że nie stanowi ona nadmiernej ingerencji w przysługujące pozostałym członkom Wspólnoty prawa własności.

Tak samo bowiem, jak każdy człowiek ma prawo kształcić się w różnego rodzaju dziedzinach, tak córka powodów ma prawo kształcić się w zakresie gry na instrumentach muzycznych, a dokładnie gry na pianinie. Nie można w tym momencie pominąć okoliczności, iż W. S. pobiera naukę w Podstawowej Szkole Muzycznej im. (...), jak również odnosi sukcesy na egzaminach, popisanych, koncertach oraz przesłuchaniach. Taki stopień zdolności natomiast wymaga ćwiczeń – i to systematycznych ćwiczeń - w szerszym zakresie, niż ustalony w zaskarżonej uchwale – jedną godzinę dziennie do godz. 18:00 tylko i wyłącznie w dni powszednie (zaświadczenia, k. 19, 20).

A zatem, skoro córka powodów wymaga ćwiczeń w większej ilości godzin, niż to wynika, z zaskarżonej uchwały, nie sposób wymagać, aby wykonywała ćwiczenia wyłącznie poza domem, (co proponowali jej członkowie Wspólnoty, wskazując, że może ona grać w piwnicy, gdzie odbywają się zebrania Wspólnoty, albo u dziadków, jak również może wynajmować salę).

Ponadto, niedogodności, o których mowa powyżej, dotyczą tylko i wyłącznie słyszalności dźwięków. Strona pozwana bowiem w ogóle nie powoływała się na okoliczność nieprzyjemnego dla ucha brzmienia pianina w wyniku gry na nim córki powodów.

Nie można pominąć okoliczności, że, jak wynika z ustaleń poczynionych w sprawie, powód J. S. wyciszył instrument na tyle, na ile było to możliwe. Ponadto, jak sam zeznał, pianino zaopatrzone jest pedałem do wyciszenia, z którego W. S. korzysta. Co więcej, przeniósł pianino do salonu, aby nie sąsiadowało z sypialniami dwóch lokatorów lokali sąsiednich) (zeznania powoda J. S., k. 121v-122). Wprawdzie członkowie Wspólnoty domagali się również wyciszenia pomieszczenia, w którym znajdowało się pianino, niemniej jednak, nie zaoferowali jakiegokolwiek pomocy finansowej w tym przedmiocie.

Wobec powyższego, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powodowie przy wykonywaniu przysługującego im prawa własności lokalu mieszkalnego, nie zakłócają korzystania z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę. Natomiast zaskarżona uchwała godzi w przysługujące powodom oraz ich dzieciom prawo korzystania z własności lokalu mieszkalnego. Podkreślić należy, że zaskarżona uchwała ogranicza możliwość korzystania ze wszystkich instrumentów muzycznych, a nie tylko pianina.

Dlatego też, Sąd uchylił w całości uchwałę Nr (...) z dnia 12 grudnia 2012 roku podjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową Bloku Nr (...) przy ul. (...) w C..

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., stanowiącego o zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu.

Dlatego też pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Bloku Nr (...) przy ul. (...) w C., będąc stroną przegraną w niniejszej sprawie, zobowiązana jest uiścić na rzecz powodów kwotę 427 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, obejmującą: opłatę sądową od pozwu w kwocie 200 zł, opłatę od zażalenia w kwocie 30 zł (k. 62) oraz zwrot kosztów zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł (k. 74), na podstawie § 11 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002 roku, Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.).

Mając na uwadze całokształt okoliczności sprawy, powyższe rozważania i na podstawie wyżej powołanych przepisów, Sąd Okręgowy orzekł, jak w sentencji.