

WINDA nie dla wszystkich

Czy zarząd wspólnoty może podjąć decyzję o wyłączeniu dwóch przystanków windy prowadzących do tylnych wejść do lokali użytkowych? W jakim trybie może podjąć taką decyzję?

Zamierzamy, jako Zarząd wspólnoty mieszkaniowej wyłączyć z możliwości użytkowania dwa przystanki, na których zatrzymuje się winda. Służą one jedynie niektórym najemcom i właścicielom dwóch lokali użytkowych, a zatrzymywanie się windy na tych przystankach generuje zwiększone koszty konserwacji dźwigu. Zdaniem Zarządu jest to uzasadnione, bo winda zatrzymuje się na dwóch przystankach, z których można dostać się jedynie do tylnego wyjścia dwóch lokali użytkowych położonych na I piętrze budynku. Główne wejścia do tych lokali znajdują się w innej części budynku i jest do nich łatwiejszy dostęp od strony pasażu przebiegającego wzdłuż

ulicy. Zarówno dostawcy, jak i klienci odwiedzający lokale użytkowe korzystają właśnie z głównego wejścia.

Użytkowana przez wszystkich właścicieli lokali winda ma charakter windy osobowo-towarowej, do obsługi której nie są wymagane szczególne uprawnienia. Z windy najczęściej korzystają właściciele lokali położonych na piętrach znajdujących się powyżej lokali użytkowych. Przystanki windy na wyższych piętrach połączone są z klatką schodową, w przypadku tych dwóch przystanków takiego połączenia nie ma – wysiadając z windy, można zatem dojść tylko do jednego lokalu.

Winda ta nie jest także wykorzystywana podczas dostaw towarów do lokali użytkowych, ani też nie jest dźwigiem pożarowym, dostosowanym do normy EN81-72.

OGRODNICZENIA SĄ MOŻLIWE

Nie ulega wątpliwości, że wspólnoty mieszkaniowe są uprawnione do określania zasad, które mają pomagać w utrzymywaniu dobrych stosunków sąsiedzkich we wspólnocie, np. w regulaminach porządku domowego. Mogą one wprowadzać także pewne ograniczenia w korzystaniu z części wspólnych, a także urządzeń służących wszystkim właścicielom lokali, o ile będzie to wynikiem demokratycznych procedur określonych przepisami ustawy z o własności lokali (dalej: uwl). W ustawie tej wprost określono (art. 22 ust. 3 pkt 4 uwl), że zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej wymaga zgody właścicieli lokali wyrażonej w drodze uchwały. Niewątpliwie

także ograniczenie możliwości czy sposobu korzystania z nieruchomości przez niektórych właścicieli lokali także będzie wymagało podjęcia przez wspólnotę takiej decyzji w drodze uchwały (tak też np. uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim z 24 listopada 2014 r., sygn. akt I C 893/12). Zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej może polegać na podziale quoad usum, który może wyłączać ze wspólnego użytkowania określoną część wspólnej nieruchomości na rzecz określonego lub określonych właścicieli, z wyłączeniem pozostałych, czy też na określonej zmianie funkcji użytkowych lub gospodarczych określonych części wspólnej nieruchomości. Analogiczne zasady można, moim zdaniem, zastosować do zmiany lub ograniczenia sposobu korzystania z urządzeń służących wszystkim właścicielom lokali (windy, zewnętrzne ujęcia wody, trzepaka itd.).

Jeżeli zatem jakieś określone względy (np. ekonomiczne) przemawiają za odjęciem bądź ograniczeniem możliwości korzystania z urządzeń wspólnoty służących wszystkim właścicielom, to taka decyzja musi być podjęta w drodze uchwały, bowiem nie jest to decyzja, którą mógłby podjąć samodzielnie zarząd. Taka decyzja musi być jednak poprzedzona głębszą analizą, czy projektowana zmiana nie naruszy istotnych interesów właścicieli, którzy w dotychczasowy sposób korzystali z tych urządzeń.

W opisywanym stanie faktycznym wspólnota musi wziąć pod uwagę, czy pozbawienie dwóch właścicieli

lokali użytkowych możliwości skorzystania z przystanku windy m.in.:

- 1) nie uniemożliwi całkowicie lub częściowo dostępu do tych lokali,
- 2) nie będzie miało wpływu na bezpieczeństwo użytkowania tych lokali (np. nie uniemożliwi prawidłowej ewakuacji z tych lokali),
- 3) nie naruszy lub zagrozi istotnym interesom właścicieli tych lokali.

Niewątpliwie jest jednak to, że wyłączenie przez wspólnotę przystanków windy może utrudniać korzystanie właścicielom lokali (lub innym osobom korzystającym z tych lokali), jeśli używali oni tych przystanków oraz tylnych wejść np. do przyjmowania dostaw lub klientów albo zabezpieczenia lokali przed kradzieżą czy włamaniem (uzbrajanie alarmu itp.). Wyłączenie tych przystanków doprowadzi także do nierównego traktowania właścicieli lokali. Nie

w tym przypadku wyłączenia dwóch jej przystanków, w drodze uchwały podjętej w trybie art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali. Polski ustawodawca jako nadrzędną wartość przyjął bowiem pewność i stabilizację działania wspólnoty mieszkaniowej, ponad zgodność jej rozstrzygnięć z prawem. Stąd niezaskarżona w ustawowym terminie uchwała podlega, nawet mimo jej sprzeczności z prawem, uszanowaniu i pozostaje w obrocie prawnym. Taka uchwała stanie się wówczas wewnętrznym prawem wspólnoty, do którego będą musieli zastosować się wszyscy właściciele lokali, chyba że decyzja ta zostanie zaskarżona w odpowiednim trybie art. 25 ust. 4 § 1 uwł.

Każdy właściciel, który nie będzie miał możliwości skorzystania z przystanku windy, może zatem wystąpić do sądu o ochronę swoich praw.

których pozbawiono możliwości dostania się windą do ich lokali, sąd może uwzględnić takie powództwo (podobnie jak w wyroku wydanym przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny o sygn. akt I ACa 590/12 z 5 grudnia 2012 r.). Sąd będzie wówczas rozważał, czy taka zmiana może być pokrzywdzeniem powodów – właścicieli lokali – rozumianym obiektywnie, a nie na zasadzie subiektywnego odczucia. Z pewnością sąd będzie brał pod uwagę faktyczne pozbawienie dostępu do tych lokali oraz zmianę w równości traktowania właścicieli pod względem możliwości korzystania z windy. Należy bowiem pamiętać, że zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.

Z kolei art. 206 kodeksu cywilnego określa, że 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.

Właścicielom, którzy zostaliby całkowicie pozbawieni pełnego dostępu do swojego lokalu przysługiwałyby także ochrona posesoryjna oraz ochrona petytoryjna (ochrona prawa własności).

Reasumując, w opisanym stanie faktycznym ograniczenie sposobu korzystania z windy poprzez wyłączenie dwóch przystanków będzie możliwe dopiero po podjęciu stosownej uchwały przez wspólnotę mieszkaniową i niezaskarżeniu tej uchwały przez właścicieli wyłączonych lokali w trybie art. 25 ust. 4 § 1 ustawy. ■

KRZYSZTOF BRUDKOWSKI
radca prawny

OGRANICZENIE SPOSOBU KORZYSTANIA Z WINDY POPRZECZ WYŁĄCZENIEM DWÓCH PRYZSTANKÓW BĘDZIE MOŻLIWE DOPIERO PO PODJĘCIU STOSOWNEJ UCHWAŁY PRZEZ WSPÓLNOTĘ MIESZKANIOWĄ I NIEZASKARŻENIU TEJ UCHWAŁY PRZEZ WŁAŚCICIELI WYŁĄCZONYCH LOKALI W TRYBIE ART. 25 UST. 4 § 1 USTAWY.

będą mieli oni nieograniczonego oraz obiektywnie swobodnego dostępu do swoich lokali w takim zakresie, jak pozostali właściciele, pomimo tego, że zachowają możliwość wejścia do nich z drugiej strony.

TYLKO W DRODZE UCHWAŁY

W opisywanym stanie faktycznym wspólnota może podjąć próbę określenia sposobu korzystania z windy,

Regulacja sposobu korzystania z windy polegająca na wyłączeniu możliwości zatrzymywania się przez nią na określonych przystankach może naruszać interesy właścicieli niektórych lokali, w rozumieniu art. 25 ust. 1 uwł, bowiem może być ona niekorzystna z ich osobistego lub gospodarczego punktu widzenia. Zatem w przypadku zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej przez właścicieli lokali użytkowych,