

Sygn. akt XV C 64/18

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lipca 2018 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Weronika Klawonn

Protokolant : stażysta Monika Kowalczyk

po rozpoznaniu w dniu 11 lipca 2018 r. w Gdańsku

sprawy z powództwa A. R., T. R. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy Al. (...) w S.

o uchylenie uchwały

1. oddała powództwo,
2. zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 360 zł. ( trzysta sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

## UZASADNIENIE

A. i T. R. (2) złożyli pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy Al. (...) w S., w którym zwrócili się o uchylenie uchwały nr 9/17 pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej podjętej w dniu 30 października 2017 roku w trybie indywidualnego zbierania głosów w całości, jako naruszającej zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz uzasadnione interesy powodów. Jednocześnie powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Przedmiotowa uchwała dotyczyła montażu instalacji gazowej w lokalu mieszkalnym stanowiącym własność powodów a znajdującym się w suterenie budynku. Uchwała nie uzyskała wymaganej większości głosów – właściciele dysponujący większością (53%) udziałów opowiedzieli się przeciwko jej podjęciu.

Każdy z lokali w budynku z wyłączeniem lokalu powodów posiada własną, indywidualną instalację ogrzewania gazowego. Powodowie zostali pozbawieni prawa do ogrzewania swojego mieszkania do odpowiedniej temperatury według własnego uznania. Instalacja ogrzewania gazowego w lokalu powodów harmonizowałoby ze sposobem ogrzewania pozostałych lokali. Uwzględnić można byłoby faktyczne indywidualne zużycie ciepła. Aktualnie w sposób nieuprawniony różnicuje się sytuację właścicieli poszczególnych lokali, co jest sprzeczne z zasadą zarządu nieruchomością wspólną. Instalacja ogrzewania gazowego jest ekonomicznie uzasadniona, jest znacznie tańsza od ogrzewania elektrycznego.

Uchwała w sposób oczywisty narusza uzasadnione interesy powodów. Istnieje dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesów powodów a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Prawidłowa eksploatacja lokalu powodów (jego ogrzewanie) pozostaje również w interesie wspólnoty.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Z dniem 21 października 2017 roku powódka знаła treść uchwały podjętej przez pozwaną. Pozew został złożony do Sądu 18 stycznia 2018 roku, zatem w terminie znacznie przekraczającym 6 tygodni.

Zarzuty powodów co do przedmiotowej uchwały pozostają bezzasadne. Powodowie od kilkunastu lat są właścicielami lokalu i wcześniej kiedy była możliwość zajmowania przewodów takich potrzeb nie zgłaszali. Odmowa zainstalowania ogrzewania gazowego w lokalu powodów nie wynika z chęci różnicowania właścicieli poszczególnych lokali czy ingerencji w prawo własności powodów, lecz wyłącznie z braku technicznej możliwości.

Opinia nr (...) z dnia 13 września 2017 roku jest nierzetelna i niezgodna z rzeczywistym stanem. Mistrz kominiarski posługiwał się wyłącznie szkicem orientacyjnym, bez sprawdzenia czy odpowiada choćby rzeczywistej ilości przewodów. Wskazane są przewody nr 29,30 i 53 jako odpowiadające przepisom i mogące być przeznaczone do podłączenia wentylacji i pieca c.o. z zamkniętą komorą spalania w suterenie oraz wentylacji kuchni. Ze wskazanych przewodów dwa w istocie nie mogą być przeznaczone do podłączenia – przewód nr 29 jest zajęty na potrzeby lokalu nr (...), zaś przewód nr 53 jest przewodem kominowym nie należącym do wspólnoty mieszkaniowej. Poza przewodem nr 30 pozostałe przewody są zajęte albo nie dochodzą swoją długością do sutereny.

Fakt, że przewody wskazane w pozwie nie zostały wymienione w treści protokołu nr (...) nie świadczy o tym, że można je zająć. Pozwana na potwierdzenie swojego stanowiska w sprawie dysponuje ekspertyzą kominiarską z dnia 9 maja 2018 roku.

Nie jest prawdą jakoby tylko lokal powodów nie był ogrzewany gazem. Lokale nr (...) ogrzewane są również jest ogrzewany elektrycznie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie są właścicielami lokalu mieszkalnego mieszczącego się w suterenie budynku położonego przy Al. (...) w S., dla którego Sąd Rejonowy w Sopocie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Dowód: odpis z księgi wieczystej k. 21-26;

Zarządcą przedmiotowej nieruchomości budynkowej jest H. J. prowadząca jednoosobową działalność gospodarczą. We wniosku z dnia 11 października 2017 roku powodowie zwrócili się do zarządcy o przygotowanie uchwały Wspólnoty wyrażającej zgodę na wykonanie w częściach wspólnych prac związanych z doprowadzeniem instalacji gazowej do ich mieszkania, załączając jednocześnie opinię kominiarską oraz projekt przebiegu prac instalacyjnych.

Dowód: wniosek powodów z załącznikami k. 8-11 i 60-61;

W protokole nr (...) kominiarze stwierdzili nieprawidłowości w przewodach kominowych, które nie obejmowały przewodu kominowego, do którego miałyby zostać podłączona instalacja gazowa znajdująca się w mieszkaniu powodów.

W decyzji z dnia 5 grudnia 2011 roku Prezydent Miasta S. zatwierdził projekt budowlany i zezwolił na użycie w celu podłączenia instalacji centralnego ogrzewania kanału kominowego nr 29 znajdującego się w przedmiotowym budynku mieszkalnym, w lokalu mieszkalnym nr (...). Pozwana wspólnota mieszkaniowa wyraziła zgodę na przedmiotowe prace w uchwałach nr 4/10 oraz 1/11.

Dowód: protokół nr (...) k. 17, decyzja Prezydenta Miasta S. k. 62, uchwały pozwanej k. 63-65;

Od 30 października 2017 roku została poddana pod głosowanie trybie indywidualnego zbierania głosów uchwała, której treścią było w pkt 1 wyrażenie zgody na montaż wkładu kwasoodpornego w wyznaczonym przewodzie kominowym dla lokalu w suterenie oraz montaż wentylacji. W pkt 2 wyrażono zgodę na wykonanie instalacji gazowej dla lokalu w suterenie zgodnie z projektem stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały. W pkt 3 oświadczone, że wszystkie prace zostaną wykonane na koszt właścicieli lokalu w suterenie. W pkt 4 oświadczone, że wszystkie prace zostaną

wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami pod nadzorem osób uprawnionych, zgodnie z opinią kominiarską nr (...) z dnia 13 września 2017 roku stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały.

Za przyjęciem uchwały zagłosowali właściciele, których udziały stanowiły 8% wszystkich udziałów, przeciwko uchwale zagłosowali właściciele, których udziały wynosiły 53% sumy wszystkich udziałów. Oddany został także głos wstrzymujący się przez właściciela posiadającego 9% sumy wszystkich udziałów.

Dowód: uchwała wspólnoty mieszkaniowej k. 7 i 59;

W protokole nr (...) sporządzonym 9 maja 2018 roku mistrz kominiarski stwierdził, że stan techniczny przewodów kominowych jest dobry. Przewody kominowe pozostawały drożne, nadawały się do eksploatacji. Aktualny stan podłączeń do przewodów kominowych został przez mistrza kominiarskiego określony w szkicu z opisem.

Dowód: protokół nr (...) k. 66 i 66v;

Lokale mieszkalne gminne nr (...) są ogrzewane urządzeniami zasilanymi prądem.

Dowód: zaświadczenia k. 67-68;

Sąd zważył, co następuje:

Ustalając stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd oparł się wyłącznie na załączonych do akt sprawy dokumentach, których autentyczność i prawdziwość nie była kwestionowana w toku procesu przez strony. Ich prawdziwość, rzetelność i autentyczność nie budziła też wątpliwości Sądu, dlatego też Sąd uznał je w całości za wiarygodne i uwzględnił dokonując rekonstrukcji istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności faktycznych.

Sąd podczas rozprawy w dniu 11 lipca 2018 roku oddalił pozostałe wnioski dowodowe – o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego w zakresie urządzeń grzewczo-kominowych jak również o przesłuchanie stron albowiem o bezzasadności powództwa zdecydował okoliczności nie związane z treścią poddanej pod głosowanie uchwały. Sąd nie badał merytorycznie przesłanek uchylenia uchwały, uznając, że powodowie nie mogą zaskarżyć uchwały nieistniejącej.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powództwo o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej może zostać wytoczone na podstawie art. 25 ust. 1-2 ustawy z dnia 24 czerwca 2004 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2018 roku, poz. 716 ze zm.), w myśl którego właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Poza sporem w niniejszej sprawie pozostawało to, że powodowie jako właściciele jednego z lokali mieszkalnych znajdujących się w przedmiotowym budynku, członkowie pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, mieli co do zasady możliwość zaskarżenia uchwały.

Strona pozwana nie wykazała jakoby powodowie nie dotrzykali terminu do zaskarżenia uchwały do Sądu. Ciężar dowodu (art. 6 k.c.) co do skutecznego poinformowania członków wspólnoty mieszkaniowej o treści podjętych uchwał zawsze będzie spoczywał na wspólnocie mieszkaniowej, która chciałaby w ten sposób uzyskać pozytywne dla siebie rozstrzygnięcie w postaci oddalenia powództwa o uchylenie uchwały. W aktach sprawy zdaniem Sądu potwierdzenie zawiadomienia powodów o treści uchwał. Takich informacji nie zawierają z pewnością prezentaty ani data podpisu powódki pod treścią uchwały. Złożenie podpisu pod treścią uchwały jest aktem głosowania, nie wyznacza natomiast daty zawiadomienia o treści uchwały, od której winno się liczyć termin do jej zaskarżenia. Z wyjaśnień powodów wynika, że odpis treści uchwały otrzymali pod koniec listopada 2017 r. To pokrywa się z datą 21 listopada

2017 r. potwierdzenia za zgodność przez administratora przesłanej powodom kopii. W konsekwencji Sąd przyjął, że powodowie zaskarżyli przedmiotową uchwałę w określonym ustawą terminie.

Powództwo nie zasługiwało jednakże na uwzględnienie z uwagi na to, że brak jest możliwości zaskarżenia uchwały, która nie została podjęta.

Kwestia dopuszczalności zaskarżenia uchwały negatywnej – rozumianej jako uchwały, która nie uzyskała wymaganej większości głosów „za”, nie jest rozstrzygana w orzecznictwie sądów powszechnych jednolicie.

Niektóre sądy uznają, że zaskarżenie takiej uchwały jest dopuszczalne (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 23 stycznia 2014 r. sygn. akt. I ACa 679/13, wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z 6 kwietnia 2011 r. I Aca 103/11). Przyjęcie tego założenia opiera się na wykładni 25 ustawy o własności lokali, zgodnie z którą decyzje wspólnoty mieszkaniowej zapadają w formie uchwał. Skoro większość właścicieli wypowiedziała się przeciwko treści pozytywnej uchwały - to oznacza, że została przyjęta uchwała o treści negatywnej. Taka uchwała podlegałaby wówczas kontroli w trybie określonym w art. 25 ustawy o własności lokali. Sądy popierające ten kierunek wykładni nie wskazują jednak, w jaki sposób poprzez uchylene uchwały negatywnej jest zapewniona ochrona interesu skarżącego. Oczywistym jest, że uchylene uchwały negatywnej nie zastępuje uchwały pozytywnej – upoważniającej zarząd do dokonania czynności.

Druga grupa prezentowanych w orzecznictwie poglądów, do której Sąd w niniejszej sprawie się przychyła, sprowadza się do tego, że skoro większość głosów była oddana przeciwko uchwale, to uchwała nie została podjęta i jako taka nie może być zaskarżona. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 7 czerwca 2016 r. I ACa 307/16, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 13 września 2016 r. I Aca 296/16)

Polemizując w pierwszym z przedstawionych poglądów Sąd Apelacyjny w Krakowie stwierdził, że stanowisko o istnieniu „uchwały negatywnej” bazuje na swoistym domniemaniu podjęcia uchwały o przeciwnej treści niż uchwała głosowana - do czego nie ma podstaw. Jak bowiem wynika z art. 23 ust. 2 KWU uchwały zapadają większością głosów oddanych za uchwałą. Istotą podjęcia uchwały jest uzyskanie przez nią w głosowaniu większości głosów.

Sąd nie uznaje argumentacji zaprezentowanej przez stronę powodową co do możliwości zaskarżenia tego rodzaju uchwały (istnienie quorum, wyrażenie stanowiska przez członków wspólnoty, możliwość wytoczenia powództwa o nakazanie złożenia oświadczenia woli po uzyskaniu wyroku uwzględniającego żądanie pozwu) jak również istnienia interesu prawnego w takim powództwie.

Odmowa lub niepodjęcie decyzji co do nieruchomości wspólnej zarówno w tzw. małych wspólnotach mieszkaniowych jak i dużych wspólnotach podlega kontroli sądu w trybie postępowania nieprocesowego. W małych wspólnotach mieszkaniowych w zakresie czynności przekraczających zwykły zarząd właściciele dysponujący łącznie ponad połową udziałów mogą żądać wydanie orzeczenia przez Sąd zastępującego zgodę wszystkich współwłaścicieli. Postępowanie toczy się w trybie nieprocesowym. (art. 199 k.c. w zw. z art. 616 k.p.c.)

Z kolei w przypadku wspólnoty mieszkaniowej uprawnienie do złożenia wniosku o rozstrzygnięcie w razie braku zgody większości współwłaścicieli na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu uprawnienie do żądania rozstrzygnięcia przez sąd przysługuje zarządowi lub zarządcy (art. 24 ustawy o własności lokali). Taka sprawa również toczy się w postępowaniu nieprocesowym. Przepisy nie przewidują uprawnienia współwłaściciela do złożenia stosownego wniosku do sądu.

Regulacja art. 24 ustawy o własności lokali w zakresie, w jakim pomija uprawnienia właściciela do złożenia wniosku w postępowaniu nieprocesowym o rozstrzygnięcie przez Sąd co do obowiązku dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu stanowi istotne ograniczenie w prawa własności oraz prawa do sądu. Budzi istotne wątpliwości co do zgodności z art. 64 i art. 45 ut.1 Konstytucji RP. Toteż zdaniem Sądu właściciele lokalu, którzy zamierzając poddać weryfikacji sądowej brak zgody wspólnoty na podjęcie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, winni poszukiwać ochrony na gruncie art. 24 ustawy o własności lokali – przy zastosowaniu prokonstytucyjnej wykładni tego przepisu, w postępowaniu nieprocesowym.

Wobec powyższego, na podstawie cytowanych przepisów, Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie 2 sentencji wyroku biorąc pod uwagę art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 zdanie 1 k.p.c. Powodowie przegrali sprawę, zatem zobowiązani jest zwrócić pozwanej na jej żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów postępowania w niniejszej sprawie złożyły się: koszty zastępstwa procesowego radcy prawnego - 360 zł ustalone w oparciu o §8 ust. 1 pkt 1 w zw. z §20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. poz. 1804 ze zm.).