

Sygn. akt I C 566/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 października 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Irena Żarnowska- Sporysz

Protokolant: protokolant Karolina Sięka

po rozpoznaniu w dniu 3 października 2016 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. K. (1), D. K.

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

o uchylene uchwały

I. uchyla uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w K.;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów kwotę 200 zł (dwieście złotych), tytułem zwrotu kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 566/16

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 03 października 2016 r.

Powodowie K. K. (1) i D. K. w pozwie z dnia 22 marca 2016 r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. wnieśli o uchylene uchwały nr (...) z dnia 27 października 2015 r. poddanej pod głosowanie w trybie indywidualnym w sprawie odłączenia mediów właścicielom lokalu nr (...) przy ul. (...) w K.. Ponadto wnieśli o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podali, iż są właścicielami lokalu nr (...) przy ul. (...) w K.. W dniu 27 października 2015 r. w trybie indywidualnego zbierania głosów została podjęta uchwała nr (...) w sprawie odłączenia mediów tj. ciepłej wody i ogrzewania powodom. W dniu 8 marca 2015 r. Zarządca Wspólnoty przeprowadził czynności odłączające powodom w/w media i zabrano także liczniki ciepłej wody i ogrzewania, które stanowiły własność małżonków K., co zgłosili oni na Policję.

Powodowie zakwestionowali ważność uchwały i to, że została ona podjęta skutecznie oraz, że głosowało powyżej 51% właścicieli posiadających udziały w nieruchomości. W ich ocenie nie zastosowano procedury z ustawy o własności lokali, sami powodowie zostali powiadomieni tylko o wyniku głosowania. Uchwała jest niezgodna z prawem, gdyż ustawa prawo energetyczne i ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odpowiedzeniu ścieków upoważniają do odcięcia wody czy energii, tylko przedsiębiorców dostarczających te media. Zarządca odcinając ogrzewanie i wodę powodom chciał w ten sposób zmusić ich do jednorazowej zapłaty kwoty 25 547,41 zł, która została zasądzona wyrokiem z dnia 19.11.2015 r. Powodowie podkreślili, że spłacają zasądzoną wyrokiem kwotę zadłużenia za media w ratach, z uwagi na trudności finansowe.

Uchwała narusza także zasady współżycia społecznego, bowiem odcięcie w okresie zimowym ogrzewania i ciepłej naraża mieszkańców w lokalu małżonków K. i trójkę ich małoletnich dzieci na utratę zdrowia i znaczne wydatki finansowe.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W treści uzasadnienia strona pozwana przyznała, iż w trybie indywidualnego zbierania głosów zapadła uchwała nr (...) z dnia 27.10.2015 r. Podniosła, iż informacja o uchwale została skierowana do powodów w dniu 21 stycznia 2016 r., a pismo odebrali w dniu 09 lutego 2016 r. Pozew o uchylenie uchwały powodowie wniesli zaś w dniu 29 marca 2016 r., zatem po upływie ustawowego 6-cio tygodniowego, zawitego terminu na jego wniesienie.

Pozwana wskazała, że podejmując zaskarżoną uchwałę działała w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i zgodnie z zasadami współżycia społecznego. Powodowie nie wskazali żadnych zasadnych zarzutów co do nieprawidłowości podjętej uchwały. Podała, że z przepisów ustawy o własności lokali wynikają obowiązki właścicieli lokali względem nieruchomości wspólnej m.in. obowiązek pokrywania wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, jak również obowiązek uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Ponadto opłaty za dostawę energii elektrycznej, ciepłej, gazu i wody powinny być rozliczane na bieżąco, czego powodowie nie czynili, o czym świadczy wyrok z dnia 19.11.2015 r., sygn. akt II Ca 1743/15 zasądający spłatę zadłużenia na rzecz pozwanej od powodów. Pozwana podkreśliła, że powodowie nie wykonali w/w wyroku tj. nie spłacili zadłużenia w ratach i w konsekwencji niespłacenie w terminie dwóch rat spowodowało natychmiastową wymagalność całej kwoty i w tej sprawie prowadzone jest postępowanie egzekucyjne.

Pozwana wskazała, że w dniu 21 kwietnia 2016 r. wniosła do Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie pozew przeciwko powodom o zapłatę kolejnej kwoty z tytułu zaległości w czynszu i mediach - 27 207,88 zł, sygn. akt I C 1558/16/K.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie K. K. (1) i D. K. są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w nieruchomości przy ul. (...) w K., gdzie funkcjonuje wspólnota mieszkaniowa. Zarządcą nieruchomości od 2008 r. jest firma (...) s.c. B. K. T. G. z siedzibą w K.. Mieszkanie powodów ma pow. 71,23 m², znajduje się w nim przedpokój, dwa pokoje, pokój z kuchnią, wc i łazienka. Lokal jest obciążony hipoteką na kwotę 1 200 000 zł, wobec czego powodowie mają problemy z jego sprzedażą lub zamianą.

dowód: akt notarialny z dnia 20.09.2006 r. – k. 15-24, umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 01.08.2008 r. – k. 7-12, aneks – k. 13-14, przesłuchanie powódki K. K. (1) – k. 59-60

Powodowie na zakup mieszkania zaciągnęli kredyt w kwocie 400 000 CHF, z czego do spłaty pozostało im 130 000 CHF. Posiadają jeszcze inne zobowiązania finansowe m.in. wobec ZUS i Urzędu Skarbowego na kwotę 130 000 zł. Z uwagi na problemy finansowe i brak możliwości spłaty wszystkich swoich zobowiązań przestali uiszczać opłaty za prąd i ciepłą wodę od ok. 2012 r. W 2013 r. powód D. K. z uwagi na problemy w branży samochodów ciężarowych zakończył prowadzoną działalność gospodarczą. Obecnie rodzinę utrzymuje powódka K. K. (1), które otrzymuje wynagrodzenie w kwocie 1000-1500 zł miesięcznie. Na utrzymaniu powodowie mają trójkę mieszkańców z nimi małoletnich dzieci.

W 2015 r. na zewnątrz mieszkania powodów, na korytarzu zostały zamontowane liczniki do pomiaru zużycia energii - centralnego ogrzewania i wody. Liczniki zostały zakupione przez zarządcę nieruchomości, a faktura za nie została wystawiona na powodów, którzy nie zapłacili jej, bo nie mieli na to pieniędzy. Liczniki są oddzielne dla każdego mieszkania i odcięcie lub usunięcie jednych nie powoduje braku dostaw ciepła i wody do innych mieszkań.

dowód: przesłuchanie powódki K. K. (1) – k. 59-60

Strona pozwana wytoczyła przeciwko powodom powództwo o zapłatę w/w zaległości za media, gdzie wyrokiem z dnia 19 listopada 2015 r. sygn. akt II Ca 1743/15 Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie nakazał powodom zapłatę na rzecz wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) w K. kwoty 25 547,41 zł. Powodowie zapłacili z w/w kwoty trzy raty, ale dalej nie mieli środków na spłatę i pozwana wytoczyła przeciwko nim postępowanie egzekucyjne. Z uwagi na kolejne zaległości w płatnościach za media pozwana wniosła drugi pozew przeciwko powodom o zapłatę.

dowód: przesłuchanie powódki K. K. (1) – k. 59-60

W dniu 27 października w trybie indywidualnego zbierania głosów została podjęta uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. o treści: „Wspólnota mieszkaniowa przy ul. (...) w K. postanawia odłączyć media (ciepła woda i centralne ogrzewanie) dłużnikowi Wspólnoty – lokal nr (...) przy ul. (...) w K.”. Za podjęciem uchwały głosowało 51,32% właścicieli, 2,47% głosowało przeciwko, zaś 11,58% wstrzymało się od głosu. Powodowie nie byli na zebraniu wspólnoty, bo byli chorzy.

Pismami z dnia 19 stycznia 2015 r. powodowie zostali powiadomieni o tym, iż głosami 51,32% właścicieli została podjęta uchwała nr (...) z dnia 27.10.2015 r. i o jej treści. Poinformowano ich, że jeśli w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma nie uregulują zadłużenia powstałego od listopada 2013 r. w wysokości 25 547,41 zł to wspólnota przystąpi do realizacji uchwały poprzez odcięcie dostawy ciepłej wody i centralnego ogrzewania. Korespondencję wysłaną przez pozwaną w dniu 21 stycznia 2015 r., powodowie odebrali w dniu 09 lutego 2016 r.

Powodowie pismem z dnia 22 lutego 2016 r. odpowiedzieli, że nie posiadają kwoty 25 547,41 zł i nie mogą otrzymać kredytu w takiej wysokości w żadnym banku, jednak spłacą zaległości tak szybko jak tylko będzie to możliwe.

dowód: pisma z dnia 19.01.2016 r. – k. 5, 6, pismo z dnia 22.02.2016 r. – k. 25, potwierdzenie nadania i odbioru przesyłki – k. 46, przesłuchanie powódki K. K. (1) – k. 59-60

Powódka K. K. (1) zgłosiła na Policję usunięcie liczników ciepła i wody należących do powodów, jednak potem wycofała zawiadomienie. Powodowie mieli nadzieję, że pozwana zrozumie ich sytuację i nie wykona uchwały lub ją zmieni.

W dniu 8 marca 2016 r. pracownicy zarządcy nieruchomości B. K. i M. M. przyszedli wraz z ekipą i wymontowali liczniki do pomiaru ciepła i wody w mieszkaniu powodów, znajdujące się na korytarzu. U powodów odcięto w ten sposób dopływ energii cieplnej oraz ciepłej wody do kranów i kaloryferów. Powodowie dogrzewali mieszkanie piecykami i ogrzewali wodę na kuchence elektrycznej, co zwiększyło ich rachunki za prąd. Nie chcieli kąpać dzieci w mieszkaniu rodziców, znajdującym się w innej części K., bo bali się że dzieci po ciepłej kąpieli gdy wyjdą na zimo to się przeziębią.

dowód: przesłuchanie powódki K. K. (1) – k. 59-60

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wymienione wyżej dokumenty prywatne i urzędowe, których autentyczność i wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu i nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Ustalenia stanu faktycznego Sąd poczynił także na podstawie całości zeznań powodów: K. K. (1) D. K., które były logiczne, konsekwentne, spójne i zgodne pozostałym materiałem dowodowym, jakiemu Sąd dał wiarę, a także nie ujawniły się żadne okoliczności pozwalające na zakwestionowanie wiarygodności ich zeznań.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 z późn. zm., dalej: u.w.l.), 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. Jak stanowi zaś art. 25 ust. 1a powództwo, o którym mowa w ust. 1, 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.

Powodowie wnieśli pozew o uchylenie uchwały numer (...) pozwanej wspólnoty przed upływem w/w zawitego terminu ustawowego. Otrzymali pismo od strony pozwanej datowane na 19 stycznia 2016 r. zawierające informacje o podjęciu uchwały nr (...) w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniu 09 lutego 2016 r., zaś pozew został złożony w dniu 22 marca 2016 r. (data stempla na kopercie – k. 26), a więc przed upływem 6-ciu tygodni. Zarzut pozwanej wspólnoty, iż pozew został wniesiony po upływie ustawowego terminu był zatem niezasadny. Ponadto, powodowie jako właściciele lokalu nr (...) w budynku numer (...) przy ulicy (...) w K., są legitymowani czynnie do wniesienia pozwu.

Powołany przepis art. 25 ust. 1 przewiduje cztery samodzielne podstawy do zaskarżenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej, tj. niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie interesów właścicieli lokalu w inny sposób.

Jak to wyjaśniono w orzecznictwie Sądu Najwyższego (wyrok z dnia 3 kwietnia 2009 r. II CSK 600/08, LEX Nr 500188) - uchwały właścicieli są podejmowane w sprawach czynności przekraczających zakres zarządu nieruchomością wspólną wymienionych przykładowo w art. 22 ust. 3 u.w.l. Czynności te dotyczą jednak wyłącznie spraw zarządu nieruchomością wspólną. Wyjątek od tej reguły odnosi się do wymagającego zgody właścicieli wyrażonej w uchwale połączenia dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podziału lokalu (art. 22 ust. 4 u.w.l.). Właściciele lokali nie mogą zatem podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali.

Zdaniem Sądu podjęcie uchwały w przedmiocie odłączenia mediów powodom jako dłużnikom i pozbawienie ich liczników, było niezgodne z przepisami prawa tj. ustawy o własności lokali. Żaden z przepisów ustawy o własności lokali nie daje wspólnocie mieszkaniowej takich kompetencji. Zarządca wspólnoty samodzielnie odinstalował powodom liczniki ciepła i wody, które zdemontował i zabrał mimo, że stanowiły własność powodów. To sam zarządca, ale na rzecz właścicieli kupował te opomiarowanie, zatem doszło do ingerencji w prawo własności. Zarządca nieruchomości był uprawniony do zapłaty zaliczek na dostawę mediów i usług komunalnych do operatorów dostarczających ciepło i wodę do lokali, nie do ingerencji w same dostawy i liczniki mediów. W sytuacji, gdy powodowie nie uiszczali zaliczek na media strona pozwana mogła jedynie pozwać ich o zapłatę tych należności, które musiała ponieść sama pozwana, co z resztą uczyniła. Strona pozwana nie skorzystała jednak z przysługującej jej procedury skierowania egzekucji m.in. do lokalu mieszkalnego powodów, celem wyegzekwowania od nich kwot zasądzonych przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie wyrokiem z dnia 19.11.2015 r. w postępowaniu sygn. akt II Ca 1743/15. Takie uprawnienie przysługuje pozwanej na mocy art. 16 ust. 1 u.w.l., który stanowi, m.in. że jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat, to wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów k.p.c. o egzekucji z nieruchomości.

Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. W ocenie Sądu wykonanie zaskarżonej uchwały doprowadziłoby do naruszenia zasad współżycia społecznego, gdyż odcięcie mediów w lokalu mieszkalnym powodów doprowadziłoby do zaprzestania ogrzewania mieszkania i dostarczania do niego ciepłej wody. To groziłoby zdrowiu domowników, czyli samych powodów i trójki ich małoletnich dzieci.

Mając powyższe na uwadze, Sąd na mocy powołanych wyżej przepisów zaskarżoną uchwałę uchylił, o czym orzekł w pkt I sentencji wyroku.

O kosztach sądowych Sąd rozstrzygnął kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na zasadzie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. Na poniesione przez powodów koszty, których zwrot należał się od strony pozwanej składała się opłata sądowa od pozwu w wysokości 200 zł.