

Sygn. akt I C 2226/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 kwietnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Andrzej Żelazowski

Protokolant: protokolant Agnieszka Uchto

po rozpoznaniu w dniu 4 kwietnia 2017 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. J.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej B.(...) w K.**

o uchylenie uchwały

I. uchyła uchwałę numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej B.(...)w K.;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 200 zł (słownie złotych: dwieście) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 2226/16

UZASADNIENIE WYROKU

z dnia 4 kwietnia 2017 r.

Pozwem z dnia 16 grudnia 2016 r. powód K. J. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w K., oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Na uzasadnienie żądania podał, że w dniu 6 grudnia 2016 r. został poinformowany pisemnie, iż pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr (...) o treści: „Wspólnota Mieszkaniowa B. (...) w K. decyduje o pokrywaniu kosztów wymiany i legalizacji wodomierzy i ciepłomierzy ze środków gromadzonych na bieżące utrzymanie nieruchomości wspólnej”.

Powód zarzucił, iż uchwała ta jest niezgodna z przepisami prawa tj. art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, który definiuje pojęcie nieruchomości wspólnej. Zgodnie z nim nieruchomość wspólna to grunt oraz części budynku i urządzenia które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Zdaniem powoda wodomierze i ciepłomierze nie stanowią części wspólnej nieruchomości. Część instalacji za zaworem doprowadzającym media do danego lokalu (a za takim zaworem znajdują się wodomierze i ciepłomierze) nie stanowi części wspólnych budynku, ponieważ od tego miejsca instalacja służy wyłącznie właścicielom lokali. Zatem w ocenie powoda liczniki o których mowa powyżej stanowią własność właściciela lokalu, a uchwała Wspólnoty dotycząca wymiany przedmiotowych liczników jako niezgodna z prawem powinna zostać uchylona.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana przyznała, iż podjęła uchwałę nr (...) o treści przytoczonej przez powoda.

Wspólnota zakwestionowała twierdzenie, iż wodomierze i ciepłomierze nie stanowią części nieruchomości wspólnej. Podała, że przedmiotowe liczniki zamontowane są w przestrzeni części wspólnych nieruchomości (przy pionach w szafach na korytarzach), a przed zaworami znajdującymi się w poszczególnych lokalach. Liczniki znajdują się bezpośrednio przy pionach, a dalsze rury podłączeniowe na odcinkach od każdego licznika do każdego lokalu bezpośrednio przebiegają w częściach wspólnych. Strona pozwana wskazała, że gospodarczym przeznaczeniem liczników jest zarówno pomiar ilości mediów zużytych w danym lokalu jak i należyte korzystanie z liczników głównych, które bezdyskusyjnie stanowią część wspólną nieruchomości. Wobec tego liczniki dla poszczególnych lokali są przynależnościami liczników głównych, a więc przynależnościami części wspólnych nieruchomości. Pozwana Wspólnota podniosła, że nie kwestionuje, że liczniki służą do użytku właścicieli lokali, jednak użytek ten nie jest wyłączny.

Bezsporne między stronami były następujące okoliczności:

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w K. podjęła w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr (...) o treści: „Wspólnota Mieszkaniowa B.(...)w K. decyduje o pokrywaniu kosztów wymiany i legalizacji wodomierzy i ciepłomierzy ze środków gromadzonych na bieżące utrzymanie nieruchomości wspólnej”.

O fakcie podjęcia przedmiotowej uchwały powód został poinformowany w dniu 6 grudnia 2016 r. (okoliczność niekwestionowana przez pozwanego).

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie dochodzone pozwem okazało się zasadne i zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. Z 2015 r., poz. 1892) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej **niezgodności z przepisami prawa** lub umową właścicieli lokali albo jeśli **narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy**. 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 (ust. 1a).

Powód zachował termin do wytoczenia powództwa, bowiem o treści uchwały został poinformowany dnia 6 grudnia 2016 r. powództwo zaś wytoczył dnia 16 grudnia 2016 r., zatem mieszcząc się w terminie 6 tygodniowym do zaskarżenia uchwały. Spełniony został zatem wymóg formalny konieczny dla dochodzenia powództwa.

Przechodząc do merytorycznej oceny powództwa, wskazać należy, że spór w niniejszej sprawie dotyczył oceny tego, Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w K. była uprawniona do podjęcia uchwały w sprawie wymiany wodomierzy oraz ciepłomierzy dokonujących pomiarów dla poszczególnych lokali będących odrębną własnością.

Zgodnie z ustawą o własności lokali do Wspólnoty Mieszkaniowej należy zarząd nieruchomością wspólną (art. 18 i następne ustawy). Zarząd nieruchomością wspólną obejmuje sposoby zarządzania nieruchomością wspólną, tzn. gruntem, na którym znajduje się budynek, w którym wyodrębniono własność samodzielnych lokali mieszkalnych (lokali o innym przeznaczeniu), oraz częściami budynku i urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 UWL). Wspólnota nie posiada zatem kompetencji do podejmowania decyzji w sprawach dotyczących tych części nieruchomości, które nie stanowią nieruchomości wspólnej, w szczególności w sprawach dotyczących lokali będących odrębną własnością.

Wspólnota nie ma uprawnień do ingerowania w formie uchwał w sferę wykonywania przez właściciela jego prawa do wyodrębnionego lokalu (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu, sygn. akt I ACa 367/08 LEX 446185).

W ocenie Sądu podjęcie przez pozwaną Wspólnotę uchwały w przedmiocie wymiany liczników służących do pomiaru zużycia mediów (wody i ciepła) przez poszczególne lokale, przekraczało uprawnienia Wspólnoty, gdyż urządzenia te nie wchodziły w skład części wspólnych budynku. Urządzenia typu liczniki, wodomierze które służą do uzyskania informacji na temat zużycia mediów w poszczególnych lokalach stanowią przynależność tego lokalu (są bowiem potrzebne do korzystania z rzeczy głównej (lokalu) zgodnie z jego przeznaczeniem) i pozostają z nim w faktycznym związku odpowiadającym temu celowi (związku funkcjonalnym – ich funkcją jest pomiar zużycia mediów w poszczególnych lokalach). Skoro zaś liczniki są przynależnościami służącymi do korzystania z poszczególnych lokali, stanowią własność właściciela lokalu - nawet jeśli zlokalizowane są poza tym lokalem (np. na korytarzu). Z tego też względu zarzut pozwanego, iż liczniki pomiarowe dla poszczególnych lokali stanowią część wspólną nieruchomości, gdyż znajdują się w części wspólnej okazał się niezasadny, podobnie jak zarzut zamontowania liczników przed zaworami znajdującymi się w poszczególnych lokalach. Liczniki te bowiem służą do pomiaru zużycia mediów jedynie w tych konkretnych lokalach do których przynależą, a zatem do wyłącznego użytku właścicieli lokali.

Wyrażony powyżej pogląd tut. Sądu odnośnie własności poszczególnych części instalacji w budynku wielorodzinnym, w którym są zamontowane urządzenia mierzące zużycie odpowiednio wody i ciepła w poszczególnych lokalach, nie jest odosobniony i znajduje oparcie w orzecznictwie (por. wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 7 sierpnia 2008 r. (sygn. akt I ACa 601/08), wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 20 czerwca 2012 r. (sygn. akt I C 300/12), gdzie Sąd wskazał, że wodomierze i ciepłomierze stanowią elementy wyposażenia indywidualnego lokali mieszkalnych i ich wymiana nie jest związana z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości.

Za niezasadny Sąd uznał zarzut pozwanego, iż liczniki dla poszczególnych lokali są przynależnością licznika głównego. W żaden bowiem sposób nie można przyjąć, że licznik dla poszczególnego lokalu (pełniący funkcję tzw. sublicznika w stosunku do licznika głównego) jest potrzebny dla prawidłowego korzystania z licznika głównego i pozostaje z nim z jakimś faktycznym związkiem. Licznik główny jest niezależny od „subliczników” – subliczniki nie mają wpływu na prawidłowe działanie licznika głównego i odwrotnie. Licznik główny służy do pomiaru ogólnego zużycia mediów w całym budynku, a liczniki dla poszczególnych lokali służą do pomiaru zużycia mediów w poszczególnych lokalach. Licznik główny jest zatem przynależnością budynku jako całości, a liczniki dla poszczególnych lokali są przynależnościami tych konkretnych lokali. Liczniki te służą bowiem do prawidłowego korzystania z tych konkretnych nieruchomości, do których przynależą.

Mając powyższe na uwadze zaskarżoną uchwałę nr (...) należało uchylić na podstawie art. 25 ust. 1 UWL (wobec jej niezgodności z przepisami prawa), gdyż jej przedmiot wykraczał poza sprawy związane nieruchomością wspólną i uchwała ta stanowiła nieuzasadnioną ingerencję w prawo własności właściciela lokalu (powoda).

Na marginesie wskazać należy, że gdyby strona pozwana chciała przeprowadzić w sposób prawidłowy (zgodny z przepisami) wymianę liczników dla poszczególnych lokali na koszt właścicieli, to musiałoby to przybrać formę upoważnienia Wspólnoty przez właścicieli poszczególnych lokali do dokonania takich czynności ze zobowiązaniem się właścicieli do pokrycia kosztów za pośrednictwem Wspólnoty. Na podstawie takiego upoważnienia Wspólnota mogłaby zawrzeć stosową umowę z wykonawcą i przeprowadzić wymianę obciążając kosztami właścicieli.

Z tych przyczyn na zasadzie art. 25 UWL orzeczono jak w pkt I sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt II wyroku na zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu wyrażonej w art. 98 k.c, w myśl którego strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Jako że powództwo zostało uwzględnione w całości, strona pozwana obowiązana jest zwrócić powodowi całość poniesionych przez niego kosztów. Na koszty te składała się opłata od pozwu w wysokości stałej 200 zł –pobrana na podstawie art. 27 pkt 9 ustawy z dnia 28.07.2005 r., o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 623 z późn. zm.).