

Sygn. akt: I C 63/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 lipca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Ewa Karwowska

Protokolant: st. sekr. Sąd. Danuta Szpanowska - Bartkowska

po rozpoznaniu w dniu 18.06. 2015 r. w Gdańsku

sprawy z powództwa D. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...)w G.

o uchylenie uchwały ewentualnie o ustalenie

I.Uchyła uchwałę nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G..

II.Zasądza od pozwanej na rzecz powoda D. S. kwotę 397 zł (trzysta dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Powód D. S. wniósł pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w G. o uchylenie w całości, ewentualnie o stwierdzenie nieważności, uchwały nr (...) podjętej w dniu 15 grudnia 2014 roku przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową. Powód wniósł także o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podniósł, że pozwana Wspólnota, w dniu 15 grudnia 2014 roku, podjęła uchwałę nr (...), mocą której, zatwierdzono odcinanie ciepłej wody do lokalu mieszkalnego, zadłużonego z co najmniej 3-miesięczną opłatą. W ocenie powoda, skarżona uchwała narusza przepis art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej albowiem narusza prawo własności do odrębnego lokalu mieszkalnego, przepis art. 22 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali albowiem nie dotyczy zarządzania nieruchomością wspólną, art. 7 pkt 5 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków albowiem tylko przedsiębiorstwo wodociągowo - kanalizacyjne ma prawo odcinania dopływu wody do mieszkań, art. 2 ust. 2 i art. 15 ust. 2 i art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali albowiem wykonanie skarżonej uchwały spowoduje brak zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i zarazem wymusi, na drodze pozaprawnej, uiszczenie zaległych opłat. W ocenie powoda, przepisy art. 15 i 16 ustawy o własności lokali dają Wspólnocie możliwość dochodzenia roszczeń, w związku z zaległymi opłatami, zaś uciekanie się do środków powziętych w skarżonej uchwale, przekracza granice umocowania pozwanej Wspólnoty. Powód wskazał także, że uchwała nr (...) narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną albowiem zmusza, w niedozwolony sposób, członka Wspólnoty do określonych zachowań, jak i narusza interes powoda poprzez pozbawienie możliwości korzystania z ciepłej wody, co z kolei uniemożliwi zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Powód podkreślił, że odcięcie ciepłej wody do lokalu spowoduje, że lokal przestanie pełnić funkcję mieszkania - niemożliwie będzie zadbanie o higienę osobistą, utrzymanie porządku czy wypranie ubrań. Powód podniósł, że jego lokal mieszkalny stanowi jego własność i zmiana sposobu przeznaczenia pozostaje tylko w jego gestii.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uzasadniając swoje stanowisko pozwana wskazała,

że powód nie wykazał by skarżona przez niego uchwała była niezgodna z przepisami prawa, w szczególności nie sprecyzował na czym naruszenia, licznie przytoczonych przez powoda przepisów, miałyby polegać. Pozwana wskazała, że powód w sposób nieprawidłowy przedstawił treść skarżonej uchwały albowiem nie dotyczy ona odcinania wody do lokalu, a zaprzestania podgrzewania wody, co ma miejsce już po dostawie wody przez przedsiębiorstwo wodociągowe i pozostaje bez wpływu na dostawę wody. Pozwana podkreśliła, że przepis art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali nakłada na właścicieli obowiązek ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, w sytuacji zaś, w której właściciel nie uiszcza przedmiotowych opłat zrozumiałym jest podjęcie przez Wspólnotę działań mających na celu minimalizowanie kosztów. W ocenie pozwanej, jest to działanie zgodne z prawem albowiem sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i naganne społecznie jest korzystanie ze swoich lokali, przez niektórych członków Wspólnoty, na koszt pozostałych członków. Pozwana, odnosząc się do argumentacji powoda, podniosła, że przepisy art. 15 ust. 2 i art. 16 ust. 1 u.w.l. w istocie dają jej prawo podejmowania działań w celu wyegzekwowania należności, nie wyłączają one jednak podejmowania innych działań zmierzających do wyegzekwowania należności. Pozwana podkreśliła, że celem przedmiotowej uchwały było zmniejszenie kosztów na przyszłość, gdy dłużnik nie reaguje na wezwania do zapłaty, nie zaś dochodzenie nieuiszczonych kosztów. Pozwana podniosła, że skarżona przez powoda uchwała nie wpływa w żadnym stopniu na samodzielność lokalu mieszkalnego. Wskazała też, odnosząc się do argumentacji powoda, że jakkolwiek skarżona uchwała nie dotyczy zarządu nieruchomością wspólną, to jednak z zarządem tym jest bezspornie powiązana i dotyczy wspólnych (ale również indywidualnych) interesów wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej, które ma zabezpieczać i realizować, gwarantując egzekwowanie od członków wspólnoty wykonanie ciążących na nich obowiązków. Pozwana podkreśliła też, że za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego należy uznać korzystanie z lokali na koszt innych właścicieli lub też zmuszenie ich do kredytowania takiego korzystania z lokali. Takim właśnie działaniom skarżona uchwała ma przeciwdziałać. W ocenie pozwanej, działanie powoda zmierza do ochrony osób, które same naruszają obowiązujące normy albowiem nie ponoszą kosztów utrzymania mieszkania, a zatem jego działanie naraża na szkodę pozostałych członków Wspólnoty.

Sąd ustalił, następujący stan faktyczny:

Powód D. S. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w G..

dowody: umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowa sprzedaży k. 1013, odpis księgi wieczystej k. 14-20

W dniu 15 grudnia 2014 roku, częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. podjęła uchwałę nr (...)w sprawie zatwierdzenia odcinania ciepłej wody do lokalu zadłużonego z co najmniej 3-miesięczną opłatą, po uprzednim zachowaniu procedury powiadomienia o zamiarze wykonania powyższego. Procedura miała polegać na wysłaniu wezwania do zapłaty po 3-miesięcznym terminie zaległości, z wyznaczeniem terminu zapłaty 7 dni od dnia wystawienia wezwania. W piśmie zaznaczy się, że w przypadku braku wpłaty w wyznaczonym terminie nastąpi odcięcie ciepłej wody w lokalu w terminie 14 dni od daty wymagalności zapłaty. Brak uregulowania zadłużenia będzie skutkować dalszą procedurą na drodze sądowej.

dowody: uchwała nr (...) k. 139, pismo z 15.12.2014 r. k. 9, protokół z zebrania k. 137-138, karty głosowania k. 140-194

Przyczyną podjęcia uchwały nr (...) było zabezpieczenie interesów członków Wspólnoty przed nierzetelnymi mieszkańcami, którzy nie regulują ciążących na nich zobowiązań.

dowody: zeznania przedstawiciela pozwanej P. M. k. 215, zeznania przedstawiciela pozwanej J. J. k. 215, zeznania przedstawiciela pozwanej P. K. k. 216

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny, Sąd ustalił na podstawie dokumentów dołączonych do akt niniejszej sprawy, których autentyczność nie była kwestionowana przez strony postępowania, jak i nie budziła wątpliwości Sądu. Sąd oparł się także na niekwestionowanych zeznaniach stron postępowania (powoda oraz przedstawicieli pozwanej), jednak,

w świetle podstaw prawnych uwzględnienia powództwa, nie miały one zasadniczego znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy.

Należy podkreślić, iż stan faktyczny niniejszej sprawy pozostawał bezsporny. Spór sprowadzał się jedynie do oceny prawnej czy pozwana miała prawo podjąć uchwałę w przedmiocie odcinania ciepłej wody do mieszkań.

Przepis art. 25 u.w.l. wskazuje, że 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. Uchylenie uchwały może więc nastąpić tylko w przypadku stwierdzenia przez sąd, że zachodzi przesłanka z powołanego przepisu, a mianowicie z powodu niezgodności uchwały z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela, który uchwałę zaskarżył. Żadne inne przyczyny, dla których właściciel jest niezadowolony z uchwały nie mają prawnego znaczenia przy ocenie zasadności roszczenia o jej uchylenie (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 19 lutego 2015 r. w sprawie I ACa 914/14).

Przechodząc do oceny zasadności roszczenia powoda, w pierwszej kolejności wskazać należy, że kwestionowana przez powoda uchwała, jak słusznie wskazuje strona pozwana, nie dotyczy odcinania wody do mieszkań czyli całkowitego pozbawienia mieszkańców możliwości korzystania z niej, a jedynie czynności odbywającej się po dostarczeniu wody tj. jej podgrzania. Argumentacja powoda związana z naruszeniem ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków oraz opierająca się na twierdzeniu, że lokal przestanie pełnić funkcję mieszkania nie zasługuje więc na uwzględnienie. Niemniej jednak, pozostaje to bez wpływu na zasadniczą kwestię podnoszoną przez powoda tj. sprzeczność uchwały z ustawą o własności lokali w zakresie zarządu nieruchomością wspólną. W tym zakresie Sąd podziela argumentację przedstawioną przez powoda w całości.

W ocenie Sądu, uchwała nr (...) jest sprzeczna z przepisami ustawy o własności lokali, jak i narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Należy bowiem wskazać, że właściciele lokali nie mogą podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali. Podstawowym zadaniem Wspólnoty Mieszkaniowej jest bowiem zarządzanie nieruchomością wspólną i reprezentowanie interesów właścicieli lokali w zakresie spraw związanych z tą nieruchomością. Przedmiotem uchwał Wspólnoty mogą więc być tylko sprawy dotyczące nieruchomości wspólnej. Wspólnota nie jest natomiast uprawniona do ingerowania w sferę wykonywania przez właściciela jego praw do wyodrębnionego lokalu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 r., II CSK 600/08). Zakres działania Wspólnoty ogranicza się więc jedynie do części wspólnych budynku tj. klatek schodowych, garaży. W okolicznościach przedmiotowej sprawy uchwała nr (...) w sprawie odcinania ciepłej wody do zadłużonego lokalu ingeruje w prawa odrębnej własności lokali i jako taka nie może się ostać. Ograniczenie ustanowione w uchwale nie dotyczy części budynku będącej przedmiotem współwłasności właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych. Należy podkreślić, że ustawa o własności lokali w art. 15 ust. 2 i art. 16 wyposaży Wspólnotę w narzędzia umożliwiające ochronę przed zachowaniem współwłaścicieli, którzy uchylają się od uiszczania zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości. Możliwe jest dochodzenie tych wierzytelności w postępowaniu upominawczym, a nawet domaganie się licytacyjnej sprzedaży lokalu dłużnika. Nie jest jednak zgodne z prawem podejmowanie takich działań jakich dotyczyła zaskarżona uchwała.

Należy także wskazać, że dokonanie odcięcia ciepłej wody do lokali jest sprzeczne z prawidłowym zarządem nieruchomością wspólną. Pozbawienie dostawy ciepłej wody może bowiem stanowić zagrożenie dla ich substancji, jak również dla mieszkających w nich ludzi i rodzić zobowiązania współwłaściciela wobec innych podmiotów. Wiąże się to z możliwością naruszenia zasad współżycia społecznego. Godzi bowiem w bezpieczeństwo mieszkańców i ich godność. Jak wskazuje się w orzecznictwie, nie każde działanie wierzyciela, zmierzające do odzyskania długu, legalizuje wkroczenie w sferę dóbr osobistych dłużnika. Działanie nadmierne, nakierowane na zastraszenie dłużnika, zmierzające do wywołania w nim uzasadnionej obawy o mir domowy, realizowane w oparciu o zasadę, według której "cel uświęca środki" nie może być bowiem ocenione inaczej niż, jako wadliwe (wyrok SA w Warszawie z 10 czerwca 2011r., VI ACa 84/11).

Odnosząc się do argumentacji pozwanej nie sposób uznać by powód nadużywał prawa występując z powództwem o uchylenie wspomnianej uchwały. Uprawnione jest bowiem występowanie z powództwem zmierzającym do uchylenia uchwały sprzecznej z prawem i interesem powoda. Zaskarżona uchwała stanowi zagrożenie dla kondycji nieruchomości powoda i zajmujących je osób. Skutki uchwały mogą naruszać słusne interesy powoda i narażać na utratę wartości majątku i dodatkowe zobowiązania. Nie można powoda pozbawiać prawa do ochrony przed tym zagrożeniem z uwagi na to, że nie reguluje swoich zobowiązań wobec Wspólnoty. Działania zgodne z tymi regułami nie można uznawać za nadużycie prawa.

W ocenie Sądu, powyższe okoliczności wskazują, że zaskarżona przez powoda uchwała jest sprzeczna z przepisami ustawy o własności lokali oraz jest sprzeczna z prawidłowym zarządem nieruchomości wspólną. Powód w sposób należyty wykazał w niniejszym postępowaniu spełnienie przesłanek, o których mowa w przepisie art. 25 ust. 1 u.w.l. Uznając roszczenie powoda za zasadne, należało więc orzec jak w punkcie I sentencji wyroku. W związku z uwzględnieniem powództwa, orzekanie w przedmiocie roszczenia ewentualnego powoda stało się bezprzedmiotowe.

O kosztach, jak w punkcie II, Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu. Sąd zważył, iż powód w niniejszym postępowaniu były reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, stąd na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 roku, nr 163, poz. 1349), zasądził koszty zastępstwa procesowego w wysokości 180 zł, powiększone o koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Na zasądzone koszty sądowe złożyła się także opłata od pozwu w wysokości 200 zł.