

Sygn. akt IC 2231/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 stycznia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Waldemar Kuś

Protokolant : Magdalena Paruch

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2015 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy D.

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

o uchylene uchwały

I. uchyla Uchwałę pozwanej Wspólnoty z dnia 18 września 2014 roku w sprawie obciążenia Gminy D. za wykonanie naprawy komina;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 397 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 2231/14

UZASADNIENIE

Gmina D. wniosła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej położonej w D. przy ul. (...) o uchylene uchwały pozwanej z dnia 18 września 2014 roku w sprawie obciążenia powódki kosztami wykonania naprawy komina, a także o zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Na rozprawie w dniu 7 stycznia 2015 roku strony podtrzymały swoje stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana wspólnota mieszkaniowa położona jest w D. przy ul. (...). W jej skład wchodzi powyżej 7 lokali. Powódka jest właścicielem lokali nr (...). Z własnością tych lokali wiąże się udział w częściach wspólnych budynku w wysokości 48,16%.

Z jednego z lokali położonych na parterze, a stanowiący własność strony powodowej, wyprowadzony jest przewód kominowy z jednym kanałem do odprowadzania spalin z pieca. Przewód ten przebiega przez lokal położony na 2 piętrze oraz strych, a ujście spalin znajduje się ponad dachem budynku położonego na nieruchomości wspólnej.

We wrześniu 2014 roku pozwana zleciła usługi frezowania oraz szlamowanie powyższego przewodu kominowego. Usługi te zostały wykonane, a zleceniobiorcy wystawili na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, jako nabywcy, faktury Vat na łączną kwotę 4.600 zł.

W dniu 18 września 2014 roku właściciele lokali podjęli uchwałę.

W § 1 tej uchwały wskazano, iż w związku z niewłaściwym użytkowaniem kominu doszło do degradacji na całej jego długości. Komin ten obsługuje wyłącznie jeden lokal gminny, w związku z czym przynależy wyłącznie do obsługi jednego właściciela – lokalu gminnego nie stanowi części wspólnych w myśl ustawy o własności lokali. Koszty uszczelnienia obciążają wyłącznie Gminę D. i nie mogą być pokrywane przez pozostałych właścicieli.

Za podjęciem powyższej uchwały głosowali właściciele posiadający 51,84 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

Fakty przyznane przez pozwaną oraz powoda

Ustaleń faktycznych Sąd dokonał w oparciu o fakty przyznane przez strony na rozprawie w dniu 14 stycznia 2015 roku.

Oddalono wnioski dowodowe powódki zawarte w pozwie, gdyż fakty, jakie miały być ustalone za ich pomocą nie były między stronami sporne.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo podlega uwzględnieniu jako zasadne.

W myśl art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali 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.

Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy oraz z przepisami kodeksu cywilnego w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. Oznacza to, że właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i zarzuty formalne jeżeli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Uchybienia mogą dotyczyć: naruszenia przepisów dotyczących sposobu zwołania zebrania właścicieli lokali, obradowania na zebraniu, zasad głosowania. Ciężar wykazania takich uchybień ciąży zawsze na skarżącym właścicielu lokalu (art. 6 k.c.).

Drugą przesłanką zaskarżenia uchwały jest niezgodność uchwały z umową właścicieli lokali, w tym umową określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną (art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali). O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. U. przez zebranie właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu.

Na rozprawie w dniu 14 stycznia 2015 roku strony zgodnie wskazały, że nie ma między nimi sporu co do faktów w sprawie. Oznacza to, że strona pozwana przyznała fakty wskazane przez powódkę w pozwie (art. 229 k.p.c.). Strona powodowa nie kwestionowała także wykonania frezowania i szlamowania spornego przewodu kominowego. Fakt ten należało także uznać na przyznany przez powódkę (art. 230 k.p.c.).

Odnosząc się w pierwszej kolejności do treści zaskarżonej uchwały, to nie wynika z niej wprost, że pozwana zobowiązała powódkę do pokrycia kosztów wykonania obu usług. W uchwale wskazano, że koszty uszczelnienia obciążają wyłącznie Gminę D. i nie mogą być pokrywane przez pozostałych właścicieli lokali. Intencją osób głosujących za podjęciem tak sformułowanej uchwały było jednak niewątpliwie przerzucenie na stronę powodową kosztów wykonania wspomnianych usług motywowane tym, że komin nie stanowi części nieruchomości wspólnej. Powyższy zamiar i motywacja zostały potwierdzone przez pełnomocnika pozwanej na rozprawie w dniu 14 stycznia 2015 roku.

Przyjmując zatem taki zamiar właścicieli lokali oraz takie właśnie zakwalifikowanie przez nich przewodu kominowego, należało zgodzić się ze stanowiskiem powódki, że zostały spełnione przesłanki z art. 25 ustawy o własności lokali, uzasadniające uchylenie zaskarżonej uchwały.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 powyższej ustawy nieruchomości wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Należy wskazać, iż nie jest dozwolone dowolne kształtowanie zakresu elementów wchodzących w skład nieruchomości wspólnej. Jeżeli dany element nieruchomości spełnia powyższe kryteria wspólnota mieszkaniowa nie może, mocą uchwały właścicieli lokali postanowić, że jest inaczej, a więc, że nie stanowi on części nieruchomości wspólnej. Komin (przewód kominowy) także spełnia powyższe kryteria. Sąd w niniejszej sprawie zgadza się z – przytoczonym przez powódkę – stanowiskiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wyrażonym w wyroku z dnia 29 kwietnia 2011 roku, sygn. Akt II SA/Kr 151/11, LEX nr 993258, że kominy i przewody instalacji wentylacji grawitacyjnej należą do części wspólnych budynku i żaden właściciel wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nie ma indywidualnego tytułu prawnego do komina czy kanału kominowego. Sam fakt korzystania z takiego komina czy kanału kominowego przez właściciela wyodrębnionego lokalu nie przesądza o przynależności do tego lokalu w znaczeniu prawnym. Tak też jest w niniejszej sprawie. Starając się ustalić zakres pojęcia nieruchomości wspólnej, należy wskazać na art. 2 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali, który stanowi, że samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, mogą stanowić odrębne nieruchomości. Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Skoro więc lokalem jest izba (lub zespół izb) to zasadniczo elementy wychodzące na zewnątrz takiego elementu konstrukcyjnego, nie mogą stanowić własności właściciela takiego lokalu. Tak też należy traktować przewód kominowy, który został wyprowadzony z danego lokalu w celu odprowadzania z niego spalin.

Z powyższego wynika zatem, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z prawem, tj. art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, gdyż niezasadnie nie zaliczono w niej komina do części nieruchomości wspólnej. Już wypełnienie tej przesłanki wystarcza do uwzględnienia powództwa. Należy jednak wskazać, że obciążenie wyłącznie powódki wspomnianymi kosztami oznacza także sprzeczność uchwały z art. 12 ust. 2, art. 13 ust. 1 i art. 14 ustawy o własności lokali. Pierwszy z nich stanowi, że korzyści i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w przychodach i innych przychodach. Zgodnie z art. 13 ust. 1 właściciel jest obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Natomiast w myśl art. 14 pkt 1 na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się m.in. wydatki na remonty i bieżącą konserwację. Z powyższego wyraźnie wynika, że obowiązek remontowania części wspólnych nieruchomości spoczywa na całej wspólnotie mieszkaniowej i nie mogą być tą powinnością obciążeni poszczególni właściciele lokalu. Próba przerzucenia tego obowiązku na jednego z właścicieli lokali należy zatem uznać za sprzeczny z powołanymi przepisami.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wskazała, że właściciele lokali zlecieli wykonanie remontu komina, ale kosztami obciążyli właściciela tego lokalu, gdyż „występuje tu roszczenie deliktowe czyli naprawienia szkody z art 415 k.c. Powstała szkoda w majątku pozwanego, na ograniczenie której nie miał wpływu i nie mógł przeciwdziałać jej powstaniu. Powód natomiast doskonale wiedział o sytuacji zasmolowania komina i nic nie zrobił nic w kierunku zminimalizowania skutków degradacji, ale beztrąsko chce przerzucić ciężar na pozostałych właścicieli, którzy nie zawinili, a mają odpowiadać z tytułu posiadania udziału we współwłasności. Pozwany w tej sytuacji domaga się naprawienia szkody na podstawie art 363 k.c., czego nie przyjmuje do wiadomości powód”. Powyższy fragment uzasadnienia odpowiedzi na pozew wskazuje, że strona pozwana chciała przy pomocy zaskarżonej uchwały uzyskać rekompensatę za poniesiony koszt uszczelnienia komina. Takim celem nie służy jednak podejmowanie uchwał przez wspólnotę mieszkaniową, gdyż mają one służyć zarządzaniu nieruchomością wspólną, a nie być sposobem dochodzenia roszczeń od właścicieli jednego z lokali. Nie można wykluczyć możliwości domagania się przez wspólnotę

mieszkaniową naprawienia szkody majątkowej poniesionej na skutek niewłaściwego postępowania jednego z jej członków (wyrażającego się np. w tolerowaniu nieprawidłowej eksploatacji części nieruchomości wspólnej), jednak w sprawie o uchylenie uchwały takie okoliczności nie mają znaczenia.

Zaskarżona uchwała także narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz narusza interesy powódki, jednakże w niniejszej sprawie skutki te mają charakter dalszy, gdyż stanowią konsekwencję pierwszego z omówionych naruszeń. Niezgodność z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną wyraża się w tym, że, gdyby przyjmować – jak chce tego pozwana – że przewód kominowy należy wyłącznie do właściciela lokalu, to powyższe oznaczałoby, iż pozbawiałoby się jednocześnie wspólnoty mieszkaniowej jakiegokolwiek wpływu na stan techniczny tego przewodu kominowego, który przebiega przez budynek. Naruszenie interesu powódki sprowadza się do tego, że została ona jako jedyny właściciel lokalu obciążona obowiązkiem pokrycia kosztów usług kominiarskich, choć o takiej intencji właścicieli pozostałych lokali można wnioskować na podstawie treści uchwały, która wprost takiego obowiązku nie nakłada.

Uwzględniając powyższe, orzeczono jak w pkt I wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Pozwana zobowiązana jest zwrócić powódce opłatę sądową od pozwu w kwocie 200 zł oraz 180 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego. W punkcie II wyroku błędnie wskazano kwotę 397 zł, jednak tę oczywistą omyłkę rachunkową sprostowano postanowieniem z dnia 20 stycznia 2015 roku.