

Sygnatura akt I C 410/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Ś., dnia 16 września 2020 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Maja Sawicz

Protokolant: Agnieszka Wolak

po rozpoznaniu w dniu 16 września 2020 roku w Świdnicy

sprawy z powództwa J. K.

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

o uchylenie uchwał

I. oddala powództwo w całości;

II. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 737 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt. IC 410/20

UZASADNIENIE

Powód J. K. wystąpił z powództwem przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. o uchylenie uchwał pozwanej Wspólnoty nr (...) z dnia 22 stycznia 2020 r. oraz o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że jest w dniu 20 stycznia 2020 r. odbyło się zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N., na którym głosowano nad uchwałami nr(...). Następnie w dniu 22 stycznia 2020 r. odbyło się kolejne spotkanie członków Wspólnoty, na którym podjęto uchwały nr(...),

Powód podniósł, że nie został zawiadomiony o planowanych zebraniach. Dopiero w dniu 18 lutego 2020 r. otrzymał informację od zarządcy o podjętych uchwałach.

Powód zaskarżył uchwałę nr (...)podnosząc, że wszelkie prace związane z przyłączeniem gazu do budynku przy ul. (...) w N. będą dotyczyły wyłącznie lokali mieszkalnych, z wyjątkiem lokalu należącego do powoda, który ma charakter użytkowy. Natomiast uchwała nr (...) również dotyczy – zdaniem powoda – wyłącznie lokali mieszkalnych, gdyż w treści uchwały znajduje się zapis, że koszt opracowania dokumentacji technicznej na doprowadzenie instalacji gazowej do lokali mieszkalnych będzie wynosił 1200 zł.

Ponadto powód zaskarżył uchwałę nr (...) podnosząc (k. 64), że uchwała nr (...) zawiera wszystkie umocowania do przeprowadzeni przyłącza gazowego do budynku, a tymczasem powód chciałby mieć wgląd w koszty inwestycji.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w N. w odpowiedzi na pozew (k-44) wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych zarzucając, że zaskarżone uchwały zostały podjęte w trybie art. 23 ustawy o własności lokali i wbrew twierdzeniom powoda nie naruszają trybu ani celowości podjętych uchwał. Uchwały nie naruszają też – w opinii strony pozwanej - zasad prawidłowego zarządzenia Wspólnotą, ponieważ celem uchwał jest zastąpienie ogrzewania

węglowego na ekologiczne ogrzewanie gazowe z możliwością uzyskania przez Wspólnotę dofinansowania inwestycji ze źródeł ogólnopolskich lub samorządowych. Uchwały nie naruszają także interesu powoda, albowiem lokal powoda jest ujęty w realizacji a wykonanie gazowej instalacji grzewczej podniesie nawet wartość lokalu powoda.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Właścicielami nieruchomości tworzącymi Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w N. są: Gmina Miejska N. w udziale 49, 90%, powód J. K. w udziale 17, 90 %, K. K. w udziale 15, 60 % oraz W. i W. W. w udziale 16, 60 %.

W dniu 22 stycznia 2020 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w N. podjęła w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwały nr (...).

Mocą uchwały nr (...) właściciele nieruchomości tworzący Wspólnotę Mieszkaniową wyrazili zgodę:

- na przyłączenie budynku do sieci gazowej i zawarcie umowy przyłączeniowej do sieci gazowej wraz z wykonaniem przyłącza gazowego do budynku;
- wystąpienie do Zakładu (...) o wydanie warunków dostawy gazu do celów grzewczych i bytowych;
- podpisanie kompleksowej umowy na dostarczanie paliwa gazowego
- inwentaryzację kominiarską przewodów kominowych i wydanie opinii kominiarskiej do celów projektowych;
- zlecenie wykonania dokumentacji projektowo-kosztorysowej na instalację gazową wewnętrzną i do celów bytowych;
- wyraża zgodę na ogłoszenie przetargu na wykonanie instalacji gazowej wewnętrznej na klatkach schodowych oraz wykonanie instalacji odbiorczej do celów bytowych;
- upoważnienie administratora w osobie Prezesa Zarządu lub (...) Sp.z o.o. w N., sprawującej zarząd (...) do podpisania umowy z Projektantem na wykonanie dokumentacji technicznej;
- podpisanie umowy z Wykonawcami prac wskazanych w § 1 niniejszej uchwały, wyłonionymi w drodze przetargu ofertowego przez Wspólnotę
- podpisanie umowy pełnienia funkcji Inspektora Nadzoru Inwestorskiego w zakresie tych prac;
- dysponowania i składania oświadczeń o prawie do dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane w rozumieniu ustawy Prawo Budowlane z późniejszymi zmianami;
- reprezentowania Wspólnoty Mieszkaniowej przed organami, urzędami oraz dostawcami mediów (zgłoszenia, decyzje, konserwator, nadzór budowlany, starostwo, T., (...), itp.);
- reprezentowania Wspólnoty Mieszkaniowej w kontaktach z właścicielami nieruchomości sąsiadujących;
- składania oświadczeń woli w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej, które służyłoby realizacji przyłączenie budynku do sieci gazowej;
- podpisywania wniosków o pozwolenie na budowę i odbioru dokumentacji z tym związanej/ dokonania zgłoszeń;
- zawierania umów cywilno-prawnych;

- podpisania umowy przyłączeniowej budynku do sieci gazowej.

W uchwale określono także orientacyjny koszt wykonania wszystkich etapów prac związanych z doprowadzeniem gazu do budynku na kwotę ok. 35 000 zł.

Natomiast w Uchwale nr (...) Członkowie Wspólnoty wyrazili zgodę na przygotowanie projektów na wykonanie wewnętrznej instalacji gazowej w budynku przy ul. (...) w N. oraz udzielenie pełnomocnictwa Prezesowi Zarządu do:

1. podpisania umowy z Projektantem na wykonanie dokumentacji technicznej dotyczących prac wskazanych w § 1 niniejszej uchwały,
1. podpisania umowy z Wykonawcą prac wskazanych w § 1 niniejszej uchwały,
2. podpisania umowy pełnienia funkcji Inspektora Nadzoru Inwestorskiego dotyczących prac wskazanych w § 1 niniejszej uchwały,
3. dysponowania i składania oświadczeń o prawie do dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane w rozumieniu ustawy Prawo Budowlane z późniejszymi zmianami,
4. reprezentowania Wspólnoty Mieszkaniowej przed organami, urzędami oraz dostawcami mediów (zgłoszenia, decyzje, konserwator, nadzór budowlany, starostwo, T., (...), itp.),
5. reprezentowania Wspólnoty Mieszkaniowej w kontaktach z właścicielami nieruchomości sąsiadujących,
6. składania oświadczeń woli w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej, które służyłyby realizacji zadania określonego w § 1 niniejszej uchwały.
7. - podpisywania wniosków o pozwolenie na budowę i odbioru dokumentacji z tym związanej do dokonania zgłoszeń
2. - wystąpienia o warunki do sieci gazowej
3. - podpisania umowy o przyłączenie do sieci gazowej,
4. - podpisania umowy kompleksowej dostarczania paliwa gazowego,
5. - zawierania umów cywilno-prawnych,
6. - wyrażenia zgody na wykonanie przyłącza gazowego do budynku,
7. - wyrażenia zgody na wykonanie wewnętrznej instalacji gazowej w budynku,
8. - składania oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w myśl ustawy Prawo budowlane

W uchwale ustalono, że koszt opracowania dokumentacji technicznej za wykonanie instalacji gazowej w częściach wspólnych budynku będzie wynosił 3000 zł. Natomiast koszt opracowania dokumentacji technicznej na doprowadzenie instalacji do lokali mieszkalnych – 1200 zł od jednego lokalu.

Za przyjęciem uchwał głosowało 82, 10 % współwłaścicieli.

Dowód:

- umowa kupna sprzedaży z dnia 10.05.2007 r. lokalu użytkowego przy ul. (...) w N. k-8 do 10;
- odpis księgi wieczystej (...) z dnia 03.03.2020 r. k-11 15;

- uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. wraz listą do głosowania k-17, 18;
- uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. wraz listą do głosowania k-21, 22.

Uchwały nr (...) zostały podjęte w celu doprowadzenia instalacji gazowej do budynku, gdyż w lokatorzy budynku korzystają dotychczas z ogrzewania węglowego. Członkowie Wspólnoty zdecydowali się na wymianę ogrzewania z węglowego na gazowe z powodu uzyskania dofinansowania ze środków unijnych w wysokości 10 000 zł na lokal mieszkalny. Lokale użytkowe nie są dofinansowywane. Zarządca kontaktował się z powodem w sprawie podjęcia uchwał, ale powód po zapoznaniu się z ich treścią nie wyraził na nie zgody. W razie konieczności poniesienia wyższych kosztów niż szacowane związanych z inwestycją w częściach wspólnych, każdy z członków Wspólnoty jest gotów ponieść je we własnym zakresie do wysokości jego udziału bez konieczności zawierania umowy kredytu bankowego.

Dowód: zeznania świadka G. B. k-67;

przesłuchanie stron k-67.

Powód został zawiadomiony o podjętych uchwałach dnia 3 marca 2020 r.

Dowód: przesłuchanie stron k-67.

Sąd zważył co następuje :

Powództwo jest niezasadne.

Przepis art. 23 ustawy z dnia Ustawy o własności lokali (t. jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 737 z póź. zm.) stanowi, iż uchwały właścicieli lokali są podejmowane na zebraniu bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem oddanych głosów częściowo na zebraniu częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania (ust.1). Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości ich udziałów, chyba że w umowie albo uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos (ust.2). O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie (ust.3).

Zgodnie z art. 25 ust. 1 i 1a Ustawy o własności lokali (t. jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 737) 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, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Niezgodność z prawem zaskarżonej uchwały polegać może zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. W powództwie z art. 25 w/w ustawy powód (właściciel lokalu) może zatem zgłosić zarzuty merytorycznej lub formalnej sprzeczności zaskarżonej uchwały z przepisami prawa. Przy czym w doktrynie przyjmuje się, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, nieruchomością wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W myśl przyjętych w doktrynie i judykaturze poglądów za elementy takie uważa się fundamenty, dach, ściany nośne, klatkę schodową, przewody, instalacje wodne, ogrzewcze itp. Przepis art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali stanowi, iż właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Przepis art. 14pkt. 1 określa, że na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się m.in. wydatki

na remonty i bieżąca konserwację. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca (art. 15 ust.1).

W niniejszej sprawie pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła zaskarżone przez powoda uchwały nr (...) i nr (...) w dniu 22 stycznia 2020 r. w drodze indywidualnego zbierania głosów. Jak wynika z materiału dowodowego o treści uchwał powód został zawiadomiony 3 marca 2020 r. Zatem powód zachował ustawowy 6-tygodniowy termin do zaskarżenia uchwał nr (...) i (...)

Jednak Sąd uznał roszczenie powoda za niezasadne z powodu niewykazania przez powoda – wbrew obowiązkowi wynikającemu z art. 6 kc – że zachodzą przesłanki z art. 25 wyżej cytowanej ustawy o własności lokali.

Obydwie uchwały realizując cel wprowadzenia ekologicznego ogrzewania gazowego zmierzają do uzyskania dofinansowania publicznego na ten cel, a zatem z pewnością zmniejszy wydatki Wspólnoty na zmianę sposobu ogrzewania w budynku. Nietrafne są również zarzuty pozwanego, że lokal powoda został pominięty w uchwale oraz, że uchwała nr (...) upoważnia Zarządcę do zawarcia umowy i uzyskania środków finansowych w postaci kredytu bankowego na ten cel. Jak wynika z treści uchwał oraz zeznań świadka G. B. i Przewodniczącego Zarządu Wspólnoty W. W. – lokal użytkowy należący do powoda został ujęty w programie wymiany instalacji, o czym powód został informowany, i czemu powód nie przeczył podczas przesłuchania. Od niego natomiast zależy czy zdecyduje się na doprowadzenie instalacji gazowej do swojego lokalu i poniesie koszty w tym zakresie. Natomiast z treści uchwał nie sposób wysnuć, że będzie on musiał ponosić koszty instalacji w lokalach mieszkaniowych pozostałych członków Wspólnoty. Przeciwnie – z uchwały(...) wynika jasno, że już za sam koszt projektu instalacji w każdym z lokali każdy z właścicieli lokali mieszkalnych będzie pokrywał we własnym zakresie. Członkowie Wspólnoty będą ponosili wspólnie jedynie koszty projektu i doprowadzenia instalacji w częściach wspólnych nieruchomości odpowiednio do swoich udziałów. Wykonawca zaś zostanie wyłoniony w wyniku przetargu ofert.

Natomiast uchwała nr (...) nie upoważnia Zarządcy do uzyskania kredytu bankowego, chociaż przewiduje taką możliwość. Jednak z przesłuchania Przewodniczącego Wspólnoty W. W. wynika, że każdy z członków Wspólnoty w razie wydatków na wymianę instalacji węglowej na gazową w częściach wspólnych budynku przekraczających dofinansowanie oraz środki z funduszu remontowego –wniesie wkład własny na ten cel.

Stąd twierdzenie powoda, że zaskarżone uchwały naruszają jego interes stoją w sprzeczności z literalnym brzmieniem uchwał oraz celem ich podjęcia

Obydwie uchwały zostały podjęte w trybie indywidualnego zbierania głosów większością głosów. Zatem podjęte zostały w trybie przewidzianym przez przepisy art. 23 ustawy o własności lokali. Obydwie też obejmowały kwestie związane z prawidłowym zarządem nieruchomością wspólną. W ocenie Sądu uchwały te nie są niezgodne z przepisami ustawy ani umową właścicieli, nie naruszają także w świetle dowodów przeprowadzonych w sprawie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani w inny sposób interesy powoda.

Konstatując Sąd uznał, że brak jest podstaw, w świetle art. 25 Ustawy o własności lokali, do uchylenia uchwał nr (...) i dlatego oddalił powództwo w całości.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. i § 8 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2018 poz. 265 z późn. zm.).