

Sygn. akt I C 859/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 września 2015 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: SSO Jerzy Habaj

Protokolant: Marcelina Nowicka

po rozpoznaniu w dniu 10 września 2015 r. w Świdnicy

sprawy z powództwa J. W.

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

o uchylenie uchwał

I. uchyła uchwałę nr(...)z dnia 2 kwietnia 2015 roku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. o obciążeniu państwa J. i K. W. kosztem czyszczenia instalacji kanalizacyjnej i sprawdzenia instalacji sondą termowizyjną o łącznej wysokości 975,36 zł,

II. uchyła uchwałę nr (...) z dnia 2 kwietnia 2015 roku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. o zamontowaniu pompy (...) na instalacji kanalizacyjnej w lokalu mieszkalnym państwa W.,

III. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 597 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 859/15

UZASADNIENIE

Powódka J. W. wniosła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej położonej w W. przy ul. (...) o uchylenie uchwał pozwanej nr (...) z 2 kwietnia 2015 roku o obciążeniu J. i K. W. kosztem czyszczenia instalacji kanalizacyjnej i sprawdzenia instalacji sondą termowizyjną o łącznej wysokości 975,36 zł, a także uchwały nr (...) z dnia 2 kwietnia 2015 r. o zamontowaniu pompy (...) na instalacji kanalizacyjnej w lokalu mieszkalnym Państwa W., a ponadto o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych oraz zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

W uzasadnieniu pozwu odnośnie uchwały nr (...) wskazała, że jej sprzeczność z prawem polega na tym, że dotyczy ona obciążenia całkowitymi kosztami czyszczenia i sprawdzenia instalacji kanalizacyjnej jedynie powódki i jej męża, w związku z czym uchwała powyższa narusza art. 12 ust 2 ustawy z dnia 25 czerwca 1994 r. o własności lokali i art. 13 ust. 1 w zw. z art. 14 pkt 1 ustawy z dnia 25 czerwca 1994 r. o własności lokali z uwagi na to, że wbrew obowiązkowi ponoszenia kosztów naprawy, czy konserwacji nieruchomości wspólnej przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, kosztami tymi obciążono jedynie współwłaściciela w osobie J. i K. W..

Ponadto powódka podniosła, że za wyjątkiem sprzeczności z prawem zaskarżonej uchwały, narusza ona także interesy powoda jako członka wspólnoty. W myśl art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 1994 r. o własności lokali pożytki 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 pożytkach i innych przychodach. Oznacza to, że przepis ten nakłada na właścicieli lokali obowiązek ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części, jaka nie znajduje pokrycia w pożytkach i innych przychodach ze wspólnej nieruchomości. Każdy właściciel lokalu zostaje zobowiązany do ponoszenia części tych wydatków - proporcjonalnej do swojego udziału we współwłasności (w nieruchomości wspólnej).

Powódka podniosła, że instalacja kanalizacyjna należy do części wspólnych nieruchomości przy ul. (...) w W. w związku z czym próba przeniesienia całkowitych kosztów za daną usługę konserwacyjną jedynie na powódkę i K. W. jest bezpodstawna i narusza w/w wskazane przepisy art. 12 ust 2 ustawy z dnia 25 czerwca 1994 r. o własności lokali i art. 13 ust. 1 w zw. z art. 14 pkt 1 ustawy z dnia 25 czerwca 1994 roku własności lokali, co przemawia za zasadnością uchylenia tejże uchwały.

Uzasadniając żądanie w zakresie uchylenia uchwały nr (...) r. powódka podniosła, że sprzeczność tej uchwały z prawem polega na tym, że dotyczy dokonania montażu urządzenia na części instalacji kanalizacyjnej, która nie należy do częściach wspólnych w budynku, w którym działa Wspólnota Mieszkaniowa, w związku z czym uchwała powyższa narusza art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 25 czerwca 1994 r. o własności lokali, art. 140 k.c. z uwagi na to, że ingeruje w sferę prawa właściciela do korzystania z rzeczy. Wskazała, że pompę (...), o której mowa w uchwale zobowiązującej do zamontowania jej w lokalu nr (...), montuje się na poziomym odcinku pomiędzy ustępem a trójnikiem na pionie kanalizacyjnym znajdującym się w tym przypadku w lokalu nr (...), czyli na części instalacji, która nie należy do części wspólnych nieruchomości. W oparciu o art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 1994 r. o własności lokali wszystko co nie służy do użytku indywidualnego właściciela jest częścią wspólną. Według powyższej zasady można określić, że wszystkie pionowe i kanalizacyjne w budynku są częścią wspólną nieruchomości. Tak więc elementy poziome instalacji w lokalu to indywidualna własność każdego właściciela. W przypadku instalacji kanalizacyjnej część wspólną w obrębie lokalu indywidualnego właściciela stanowi pion kanalizacyjny wraz z trójnikiem na pionie, a wszystkie podejścia pod przybory, urządzenia i wszystkie odcinki poziome są własnością indywidualną właściciela.

Poza tym powódka podniosła, że za wyjątkiem sprzeczności z prawem zaskarżonej uchwały, narusza ona także interesy powoda jako członka wspólnoty. Uchwały właścicieli lokali dotyczyć mogą jedynie nieruchomości wspólnej i spraw z nią związanych, a nie mogą ingerować w prawa odrębnej własności lokali (np. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 kwietnia 2009 r., II CSK 600/08). Uchwały właścicieli są podejmowane w sprawach czynności przekraczających zakres zarządu nieruchomością wspólną wymienionych przykładowo w art. 22 ust. 3 ustawy z dnia 25 czerwca 1994 r. o własności lokali. Czynności te dotyczą jednak wyłącznie spraw zarządu nieruchomością wspólną. Jedyne 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 w myśl art. 22 ust. 4 ustawy z dnia 25 czerwca 1994 r. o własności lokali. Właściciele lokali nie mogą zatem podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali. Taki charakter w ocenie powódki ma uchwała nr (...) z dnia 2 kwietnia 2015 r.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa odnośnie żądania uchylenia uchwały nr (...)i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu w tym zakresie na podstawie art. 101 k.p.c., w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że argumentacja prawna roszczenia o uchylenie uchwały nr(...) z dnia 2.4.2015 r. zasługuje na uwzględnienie i w tym zakresie pozwana uznała powództwo i wniosła o obciążenie kosztami postępowania powódkę zgodnie z brzmieniem art. 101 k.p.c.

Pozwana odnosząc się do żądania pkt 1 powództwa wniosła o jego oddalenie. Wskazała, że zaskarżona uchwała stanowi wyraz woli współwłaścicieli w zakresie obciążenia powódki kosztami naprawy instalacji. Podała, że wspólnota pokryła koszty naprawy uszkodzeń powstałych na skutek wyłącznej winy powódki. W ocenie pozwanej powyższa uchwała nie narusza art. 14 ustawy o własności lokali, albowiem nie stanowi podstawy obciążenia, lecz jest wyraz woli współwłaścicieli co do ewentualnych podstaw faktycznych dochodzenia od powódki kosztów usunięcia szkody.

Uchwałą współwłaściciele wypowiedzieli stanowisko w przedmiocie ewentualnego roszczenia odszkodowawczego. Sama uchwała nie stanowi podstawy egzekwowania należności. Wspólnota jest upoważniona do dochodzenia od sprawcy szkody kosztów jej usunięcia na ogólnych zasadach. Poniesione przez wspólnotę wydatki nie należą do katalogu określonego art. 14 ustawy. Od bieżących kosztów utrzymania należy odróżnić koszt naprawy instalacji wskutek zawinionego działania powódki. W takim bowiem wypadku po stronie wspólnoty powstaje roszczenie do naprawy szkody, które nie należy do bieżących kosztów utrzymania części |wspólnych. Kwestia wysokości oraz zasadności roszczenia winna być oceniana w odrębnym powództwie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka J. W. wraz z mężem K. W. są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w W. przy ul. (...). Z własności tego lokalu wiąże się posiadanie przez nich udziału w powyższej nieruchomości wspólnej w wysokości 7,54%.

Dowód:

1. księga wieczysta nr (...) – k. 5 – 9
2. księga wieczysta nr (...) – k. 10 – 15

W listopadzie 2013 roku oraz marcu 2014 roku pozwana zleciła przeprowadzenie napraw instalacji kanalizacyjnej w częściach wspólnych nieruchomości pozwanej. Za powyższe usługi zleceniobiorca wystawił na rzecz pozwanej dwie faktury odpowiednio na 200,84 zł oraz na 461,17 zł.

Dowód:

kopie faktur VAT – k. 31 – 32

Właściciele lokali położonych na nieruchomości wspólnej w dniu 2 kwietnia 2015 roku podjęli dwie uchwały.

Zgodnie z uchwałą nr (...) pozwana postanowiła obciążyć Państwa J. i K. W. kosztem oczyszczania instalacji kanalizacyjnej i sprawdzania instalacji sondą termowizyjną o łącznej wartości 975,36 zł, określając jednocześnie termin wpłaty do dnia 30 kwietnia 2015 roku na fundusz remontowy pozwanej. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający łącznie 78,41 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z uchwałą nr (...) pozwana podjęła uchwałę o zamontowaniu pompy (...) na instalacji kanalizacyjnej w lokalu mieszkalnym Państwa W. w terminie do 30 kwietnia 2015 roku. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający łącznie 64,36 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

Pismem z dnia 9 kwietnia 2015 r. zarządca nieruchomości wspólnej poinformował powódkę o podjęciu powyższych uchwał, doręczając jednocześnie ich kopie.

D. ód:

1. kopie uchwał z dnia 2 kwietnia 2015 roku – k. 17 – 18
2. pismo zarządcy z dnia 9 kwietnia 2015 roku – k. 16

Ustaień faktycznych dokonano na podstawie dokumentacji przedłożonej przez strony, której autentyczność nie była kwestionowana.

Sąd oddalił wnioski powódki o przesłuchanie powódki i przedstawiciela zarządcy nieruchomości wspólnej pozwanej, gdyż przeprowadzenie tych dowodów nie było konieczne dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 k.p.c.). Zgodnie z wnioskiem powódki przesłuchanie miało na celu ustalenie okoliczności uzasadniających obciążenie jej kosztami konserwacji instalacji kanalizacyjnej oraz w zakresie dotyczącym montażu pompy na tejże instalacji. Jednakże ze

względem na uznanie powództwa odnośnie uchwały nr (...) oraz przyjęcia sprzeczności drugiej uchwały z prawem przeprowadzenie tych dowodów nie było konieczne.

Sąd zważył co następuje:

Odnosząc się w pierwszej kolejności do żądania uchylecia uchwały nr(...), to pozwana w odpowiedzi na pozew uznała powództwo w tym zakresie.

Zgodnie z art. 213 § 2 k.p.c. Sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Sąd w pełni zgadza się z argumentacją powódki w tym zakresie, przytoczoną powyżej, a podzieloną także przez stronę pozwaną. Jednocześnie brak było podstaw do przyjęcia, że zachodzą przesłanki do oceny, że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa.

Uwzględniając orzeczone jak w pkt II wyroku.

Zasadnym okazało się także żądanie uchylecia uchwały nr (...).

W pierwszej kolejności należy wskazać, że strona powodowa w tym zakresie skoncentrowała się na sprzeczności uchwały z powołanymi przez nią przepisami ustawy o własności lokali przyjmując, że uchwała ta miała na celu obciążenie powódki i jej męża kosztami prac, z których korzyści odnieśli także inni właściciele lokali. Tymczasem strona pozwana zasadnie wskazała, że zaskarżona uchwała nie może stanowić podstawy do obciążenia J. W. kosztami konserwacji. Wskazała jednak, że jest to tylko wyraz woli współwłaścicieli co do ewentualnych podstaw faktycznych dochodzenia od powódki kosztów usunięcia szkody. W kwestionowanej uchwale współwłaściciele wypowiedzieli stanowisko w przedmiocie ewentualnego roszczenia odszkodowawczego. Pozwana zasadnie także wskazała, że sama uchwała nie stanowi podstawy egzekwowania należności, gdyż wspólnota mieszkaniowa jest upoważniona do dochodzenia od sprawcy szkody kosztów jej usunięcia na ogólnych zasadach. Należy także zgodzić się także z tym, że poniesione przez wspólnotę wydatki nie należą do katalogu określonego art. 14 ustawy, gdyż od bieżących kosztów utrzymania należy odróżnić koszt naprawy instalacji wskutek zawinionego działania powódki. W tym ostatnim przypadku po stronie wspólnoty powstaje roszczenie do naprawy szkody, które nie należy do bieżących kosztów utrzymania części wspólnych. Wspólnota mieszkaniowa wysokość oraz zasadność roszczenia może wykazywać w odrębnym powództwie w sprawie o zapłatę.

Podzielenie powyższej argumentacji nie prowadzi jednak do podzielenia stanowiska co do niezasadności powództwa.

Należy wskazać, że zgodnie z ustawą o własności lokali zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali (art. 21 ust. 1), czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie (art. 22 ust. 1), a do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej (art. 22 ust. 2).

Z powyższego wyraźnie wynika, że wprowadzono wyraźny podział kompetencji pomiędzy wspólnotę mieszkaniową jako ogół właścicieli lokali a zarząd jako obligatoryjny organ tzw. dużej wspólnoty mieszkaniowej. Podejmowanie uchwał zostało zastrzeżone jako środek służący do rozstrzygania o sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu. Z ograniczenia tego wynikają, w ocenie Sądu, co najmniej dwie istotne konsekwencje. Po pierwsze, podjęcie uchwały jest związane z wiążącym decydowaniem o sprawach wspólnoty. Podjęcie uchwały ma zmierzać do udzielenia zarządowi umocowania do podjęcia czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Uchwała nie jest środkiem służącym do wyrażania opinii, stanowisk właścicieli lokali w dowolnych kwestiach, nawet istotnych dla wspólnoty mieszkaniowej. Nie może ona zatem także dotyczyć spraw, w których zarząd może działać samodzielnie w zakresie zwykłego zarządu. Taką sprawą jest m.in. kompetencja zarządu do wystąpienia z powództwem o zasądzenie na rzecz wspólnoty odszkodowania od jakiegokolwiek z właścicieli lokali tworzących ten podmiot prawa. Konsekwencją tego

stanowiska jest to, że uchwała podjęta poza zakresem kompetencji zebrania właścicieli powinna być traktowana jako sprzeczna z prawem. Pod tym ostatnim pojęciem należy bowiem rozumieć nie tylko sprzeczność samej treści uchwały (jej merytorycznych postanowień) z przepisami prawa, ale także naruszenie procedury przewidzianej do jej podjęcia oraz przekroczenie kompetencji zebrania właścicieli w zakresie spraw jakie mają być rozstrzygane poprzez podjęcie uchwały. Ogół właścicieli lokali należy traktować jako zbiór podmiotów władnych do decydowania w formie uchwały o sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu. Ta forma decyzji nie powinna być zatem wykorzystywana jako forum wyrażania opinii, czy też popierania działań zarządu.

Nie rozstrzygając w tym miejscu o tym, czy pozwanej służy jakiegokolwiek roszczenie wobec powódki i jej męża z tytułu zdarzeń wskazywanych w uzasadnieniu odpowiedzi na pozew, należało zatem uznać, że rozpatrywana uchwała jest sprzeczna z prawem, gdy – jak już wskazano – dotyczy sprawy nie należącej do kompetencji zebrania właścicieli lokali.

Uwzględniając powyższe orzeczono jak w pkt I pozwu.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i § 10 ust. 1 pkt 1 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 490) zasądzając od pozwanej na rzecz powódki 597 zł, w tym 400 zł tytułem zwrotu uiszczonej opłaty sądowej od pozwu, 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz 17 zł tytułem zwrotu uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Brak było podstaw do uwzględnienia wniosku pozwanej o orzeczenie o kosztach procesu odnośnie do żądania uchylenia uchwały nr(...)na podstawie art. 101 k.p.c.

Przepis ten stanowi, że zwrot kosztów należy się pozwanemu pomimo uwzględnienia powództwa, jeżeli nie dał powodu do wytoczenia sprawy i uznał przy pierwszej czynności procesowej żądanie pozwu. Należy wskazać, że pozwany nie daje powodu do wytoczenia powództwa, jeżeli jego stosunek wobec roszczenia powoda, oceniony zgodnie z doświadczeniem życiowym, usprawiedliwia wniosek, że powód uzyskałby zaspokojenie swojego roszczenia bez wytoczenia powództwa. Nie można jednak uzależniać zastosowania art. 101 k.p.c. od natychmiastowego spełnienia przez pozwanego roszczenia na rzecz powoda, gdyż takiego obowiązku komentowany przepis na stronę pozwaną nie nakłada, a wystarczy uznanie żądania powództwa bez konieczności jednoczesnego spełnienia lub zaoferowania żądanego świadczenia. Omawiany przepis co do zasady nie ma zastosowania w tych wypadkach, gdy osiągnięcie skutku prawnego nie może nastąpić w inny sposób niż tylko przez wytoczenie powództwa, choćby zamiary stron były całkowicie zgodne.

Uwzględniając powyższe należało uznać, że samo uznanie przez pozwaną powództwa odnośnie do uchylenia uchwały nr (...) nie było wystarczające do zastosowania art. 101 k.p.c. W sprawie o uchylenie uchwały uznanie zasadności tego żądania przez pozwanego może przejawiać się nie tylko przez uznanie powództwa. Wspólnota mieszkaniowa uznając, że argumenty skarżącego są zasadne, po otrzymaniu odpisu pozwu może podjąć działania mające na celu wyeliminowanie z obrotu prawnego uchwały sprzecznej z prawem. Może to nastąpić poprzez podjęcie kolejnej uchwały, którą uchylono by tą wadliwą uchwałą. W takim przypadku, gdyby do tego doszło, a strona powodowa nadal podtrzymywałaby swoje żądanie w tym zakresie to należałoby traktować ją jako stronę przegrywającą sprawę. W niniejszej sprawie pozwana otrzymała odpis pozwu w dniu 21 maja 2015 roku, tak więc do dnia wydania wyroku (10 września 2015 roku) nie było jakichkolwiek przeszkód, aby doszło do uchylenia uchwały. Zadość żądaniu powódki może pozwana może uczynić także w taki sposób. Jednakże pozwana przez cztery miesiące nie podjęła żadnych działań w tym kierunku, a dopiero w odpowiedzi na pozew uznała żądania pozwu. W ocenie Sądu powyższe wynika z tego, że strona pozwana na etapie postępowania sądowego była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, co pozwoliło na prawidłową ocenę prawną zaskarżonej uchwały. Brak było zatem podstaw do uznania, że pozwana nie dała podstaw do wytoczenia sprawy. Tę przesłankę należy rozpatrywać na gruncie specyfiki każdej sprawy poddanej osądowi. Jak powyżej wskazano, w przypadku uchylenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej, strona pozwana ma możliwości, aby przeciwdziałać niekorzystnemu dla siebie rozstrzygnięciu sprawy. Nie wystarczy w tym przypadku samo uznanie powództwa.