

Sygn. akt I C 109/17

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lipca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: SSO Jerzy Habaj

Protokolant: Katarzyna Drożdż

po rozpoznaniu w dniu 13 lipca 2017 r. w Świdnicy

sprawy z powództwa H. B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w L. przy ulicy (...)

o uchylenie uchwały

powództwo oddała.

Sygn. akt I C 109/17

UZASADNIENIE

H. B. wniosła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej położonej przy ulicy (...) w L. pozew o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 22 grudnia 2016 r., a ponadto o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej na kosztów postępowania według norm przepisanych.

Powódka podała, iż podstawą zaskarżenia uchwały jest jej niezgodność z przepisami prawa tj. art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w związku z art. 12 i art. 22 ust. 2. Zdaniem powódki częścią wspólną nieruchomości są kominy i ogólnie pojęte przewody kominowe, służące całej nieruchomości bądź jej części, natomiast współwłasnością właścicieli wyodrębnianych lokali są te części budynku i inne urządzenia które nie są odrębnymi lokalami należącymi do właścicieli wyodrębnionych lokali które nie służą wyłącznie do użytku tych właścicieli ze względu na należące do nich lokale. Ale według powódki inaczej jest w przypadku wkładów kominowych albowiem z opinii kominiarskiej wynika, że zamontowanie wkładów kominowych miałyby służyć wyłącznie właścicielom lokali numer (...). Powódka podniosła, iż uchwała nie dotyczy remontu całego komina, bądź jego części która nie służyłaby wyłącznie właścicielom konkretnych lokali. Przedmiotowe wkłady miałyby być po jednym dla każdego urządzenia grzewczego tj. kaflowego pieca pokojowego w lokalu numer (...) i kaflowego trzonu kuchennego w lokalu numer (...) a zatem służyć będą wyłącznie tym lokalom, więc należy je postrzegać jako przynależności rzeczy w rozumieniu art. 51 kc. Zaskarżona uchwała nie dotyczy więc zarządu rzeczą wspólną lecz prac jakie należy wykonać tylko dla dwóch poszczególnych lokali w ramach ich integralnych systemów grzewczych. Powódka zarzuciła także niejasność opinii kominiarskiej stanowiącej podstawę podjęcia zaskarżonej uchwały oraz niepodjęcie przez Wspólnotę żadnych kroków w kierunku naprawy przewodów kominowych pomimo zasygnalizowania w opinii kominiarskiej ich złego stanu technicznego.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie złożyła żadnych wyjaśnień na piśmie a członek Zarządu nie stawiał się na rozprawie, mimo prawidłowego zawiadomienia.

Odpowiedź na pozew złożona przez Zarząd (...) w L. została zwrócona wobec niezuzpełnienia jej braków formalnych w postaci wykazania, iż podpisujący pismo procesowe zastępca dyrektora jest osobą uprawnioną do reprezentowania (...) oraz wykazania, iż Zarząd (...) jest podmiotem uprawnionym do reprezentowania Wspólnoty Mieszkaniowej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka H. B. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w L., przy ulicy (...), nabytego od Gminy L. w drodze umowy sprzedaży z dnia 05.08.2016 r. Własność lokalu związana jest z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym (...).

Dowód: - kopia wypisu aktu notarialnego Repertorium A nr. (...), k. 6,

- odpis zwykły z księgi wieczystej, k. 11,

W dniu 22.12.2016 r. współwłaściciele nieruchomości wspólnej położonej przy ulicy (...) w L. podjęli uchwałę numer (...) w sprawie montażu wkładów kominowych.

W § 1 uchwały współwłaściciele wyrazili zgodę na montaż wkładu ochronnego do przewodów dla kominów nr(...) zgodnie z opinią kominarską nr (...) z dnia 14.11.2016 r.

W § 2 uchwały współwłaściciele wyrazili zgodę na wykonanie stosownej dokumentacji projektowej.

Zgodnie z § 3 uchwały koszty dokumentacji oraz wykonania robót pokryte zostaną z Funduszu Remontowego wspólnoty a w przypadku braku wystarczających środków pokryte zostaną przez poszczególnych właścicieli zgodnie z procentowym udziałem w nieruchomości bądź z kredytu który na ten cel zaciągnie wspólnota.

Dalej uchwałą współwłaściciele upoważnili zarządcę do wykonania uchwały i udzielili pełnomocnictwa Dyrektorowi Zarządu (...) do podpisania umowy o wykonanie robót określonych w niniejszej uchwale w przypadku zlecenia ich wykonania firmom zewnętrznym, współwłaściciele upoważnili zarządcę tj. (...) L. do reprezentowania Wspólnoty mieszkaniowej przed wszystkimi urzędami, instytucjami państwowymi i samorządowymi oraz przed innymi osobami w zakresie przedmiotowej uchwały oraz udzielili pełnomocnictwa dla zarządcy nieruchomości tj. Zarządowi (...) w L. do reprezentowania wspólnoty przed sądami powszechnymi we wszystkich instancjach w sprawach wynikających z podjętej uchwały.

Za uchwałą głosowali współwłaściciele lokalu numer (...) posiadający 6,90 % udziału w nieruchomości wspólnej oraz Gmina L., jako właścicielka 9 lokali, posiadająca udział wynoszący 83 % w nieruchomości wspólnej.

Przeciwko uchwale głosowała jedynie H. B. posiadająca udział 10,10 % w nieruchomości wspólnej.

Dowód: - kopia uchwały numer (...) z dnia 22.12.2016 r., k. 12

Opinia nr. (...) z dnia 14.11.2016 r. sporządzona przez (...) Spółdzielnię Pracy (...) F." we W. stwierdziła że w związku ze złym stanem technicznym przewodów kominowych tzn. brak ścianek grodzących dwa przewody kominowe w części mieszkania na parterze nr (...) i w stropie między parterem a pierwszym piętrzem należy zamontować dwa wkłady kominowe po jednym dla każdego urządzenie grzewczego.

Opinia sugerowała aby do czasu wykonania powyższych czynności nie użytkować urządzeń grzewczych gdyż stwarza to zagrożenie życia i zdrowia lokatorów.

Według sporządzonego na drugiej stronie opinii szkicu, do przewodu kominowego numer (...)podłączony jest kaflowy piec pokojowy na II piętrze, nr(...), kaflowy trzon kuchenny kuchnia(...), mieszkanie numer (...), natomiast przewód kominowy numer(...)jest wolny.

Opinia została sporządzona po przeprowadzeniu oględzin przez mistrza kominiarskiego posiadającego wymagane uprawnienia.

Dowód: - opinia nr.(...), (...) Spółdzielni Pracy, k. 13,

Ustaleń faktycznych Sąd dokonał na podstawie dowodów zgłoszonych w pozwie tj. dokumentacji przedłożonej przez powódkę.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 u.w.l. 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. Niegodność ta 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 tj. umową określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną (art. 18 ust. 1). 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. Uchwała zebrania 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.

W ocenie Sądu brak jest podstaw do przyjęcia, że zaskarżana uchwała jest sprzeczna z prawem, a także nie zostało wykazane, aby miała ona naruszać zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszać interesy powódki.

Według powódki sprzeczność zaskarżonej uchwały z prawem polega na tym, że pozwana Wspólnota podjęła uchwałę odnoszącą się do przewodów kominowych służących poszczególnym właścicielom lokali w nieruchomości a zatem w przedmiocie w którym takiej kompetencji nie posiadała albowiem Wspólnota może podejmować uchwały jedynie w sprawach dotyczących części wspólnych nieruchomości.

Ze stanowiskiem powódki, w zakresie odnoszącym się do przedmiotowej uchwały, nie można się zgodzić. Zdaniem sądu kominy, w tym także przewody kominowe, stanowią części składowe nieruchomości i wszyscy współwłaściciele nieruchomości zobowiązani są do pokrywania kosztów ich utrzymania, konserwacji i remontów na podstawie przepisów ustawy o własności lokali. Nie zmienia tego stanu okoliczność że poszczególne przewody kominowe prowadzą do osobnych lokali. Dotyczy to zarówno przewodów spalinowych jak i przewodów wentylacyjnych.

Zatem, w myśl przepisu art. 14 pkt 1 ustawy o własności lokali, utrzymanie komina, jego remont, bieżąca konserwacja to koszt zarządu nieruchomością wspólną, zaś właściciele lokali na podstawie art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali ponoszą te koszty w stosunku do wielkości przysługujących im udziałów w tej nieruchomości.

Zamontowanie w przewodzie kominowym wkładu z uwagi na stwierdzony opinią kominiarską zły stan techniczny przewodów kominowych podjęte zostało przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową w ramach obowiązków właścicieli lokali utrzymywania części wspólnych nieruchomości i pokrywania wydatków z tym związanych. Zły stan przewodów stwierdzony został nie na całej długości komina lecz na pewnym odcinku tj. w części mieszkania numer (...) (na parterze budynku) oraz w stropie pomiędzy parterem a pierwszym piętrzem. Obowiązkiem Wspólnoty jest zatem doprowadzenie przewodów kominowych do takiego stanu technicznego, który nie będzie zagrażał mieszkańcom. Można to zrobić – jak podnosi powódka- podejmując uchwałę dotyczącą remontu komina (i następnie przeprowadzając taki remont), przy czym zdawać sobie sprawę należy, iż zapewne wymagałoby to rozebrania części komina w lokalach na parterze i pierwszym piętrze i wymurowania uszkodzonego odcinka komina na nowo. Pozwana Wspólnota wybrała inny sposób, mniej kłopotliwy dla mieszkańców lokali w których należałoby wykonać te prace remontowe, decydując się na umieszczenie w przewodach kominach wkładów kominowych, co rozwiązać ma problem nieszczelności przewodów kominowych. Jest to prawdopodobnie także rozwiązanie tańsze od wykonania remontu w sposób tradycyjny.

Uwzględniając powyższe powództwo należało oddalić. Z uwagi na to, iż pozwana nie zajęła stanowiska odnośnie do żądania pozwu, wyrok na mocy art. 339 § 1 kodeksu postępowania cywilnego jest zaoczny.