

Sygn. akt IC 1462/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anna Hübscher

Protokolant : Agnieszka Lasko

po rozpoznaniu w dniu 30 marca 2015 r. w Świdnicy

sprawy z powództwa Gminy K.

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

o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 6 czerwca 2014 roku

powództwo oddała.

Sygn. akt **IC 1462/14**

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina K. wniosła o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w K. z 6 czerwca 2014 roku.

W uzasadnieniu pozwu podała, że zaskarżona uchwała dotyczy wykonania podłączenia instalacji kanalizacyjnej i wodnej do lokalu nr (...). Gmina K. jest członkiem dużej wspólnoty i posiada udział w częściach wspólnych tej nieruchomości wynoszący 36%. W dniu 3 czerwca 2014 roku Gmina K. na wniosek swojego najemcy G. S. w budynku przy ul. (...), zwróciła się do zarządcy budynku, tj. (...) o podanie warunków technicznych wpięcia się przez G. S. do pionów wodnych i kanalizacyjnych. W odpowiedzi na to pismo zarządca w dniu 27 czerwca 2014 roku przesłał Gminie uchwałę pozwanej Wspólnoty, w której nie wyrażono zgody na wpięcie się lokalu Gminy do wewnętrznej sieci wodnej i kanalizacyjnej w budynku. W zaskarżonej uchwale brak jest informacji w jakim trybie została ona podjęta. Strona powodowa podniosła, że nikt nie powiadomił Gminy o zebraniu w tej sprawie. Gmina nie wyraziła zgody na podjęcie tej uchwały i wezwała zarząd Wspólnoty o jej uchylenie. Zarząd strony pozwanej nie odniósł się do pisma Gminy. Strona powodowa zarzuciła, że zaskarżona uchwała narusza interes Gminy K., gdyż ogranicza jej prawa jako współwłaściciela wewnętrznej sieci wodnej i kanalizacyjnej nie dając dostępu do niej, gdy tymczasem pozostałe lokale są podłączone do sieci wodnej i kanalizacyjnej.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Swoje stanowisko uzasadniła tym, że powództwo jest bezzasadne. Pozwana podała, że strona powodowa nie przedstawiła jakichkolwiek dowodów, które wskazywałyby na naruszenie przez Wspólnotę przepisów prawa przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały. Uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów. Pozwana podniosła, że strona powodowa w pozwie przemilcza to, że do swojego wniosku z dnia 3 czerwca 2014 roku nie dołączyła jakiegokolwiek dokumentacji, która obrazowałaby sposób przyłączenia lokalu nr (...) do istniejącej sieci ściekowej, czy wodociągowej. Powyższe uchybienie skutkowało odmową na wykonanie robót przez lokatora mieszkania nr (...). Pozwana podała, że Wspólnota ma prawo wiedzieć w jaki sposób będą prowadzone prace budowlane oraz czy będą one wykonane zgodnie z zasadami sztuki. Natomiast odnośnie twierdzeń powódki o

naruszeniu jej praw właściciela, to są one gołosłowne, gdyż strona powodowa nie zgłosiła nawet dowodu z zeznania świadka G. S.. Właściciel lokalu nigdy nie zgłaszał bezpośrednio zainteresowania wykonaniem przyłączy, a jedynie lokatorzy, którym wynajmuje lokal.

Sąd Okręgowy ustalił co następuje:

W piśmie z dnia 30 maja 2014 roku G. S., będący najemcą lokalu mieszkalnego przy ul. (...), a którego właścicielem jest Gmina K., wystąpił do Gminy o wydanie zgody na przeprowadzenie robót podpięcia się do sieci wodno – kanalizacyjnej. Gmina K. przesała powyższe pismo do zarządcy nieruchomości I. G. celem podania warunków technicznych włączenia użytkowanego lokalu do wewnętrznej sieci wodnej i kanalizacyjnej.

(dowód: pismo G. S. z dnia 30.05.2014 r., k. 8; pismo Gminy K. do zarządcy z 03.06.2014 r., k. 9; informacja z rejestru gruntów, k. 10 – 11; umowa najmu lokalu mieszkalnego z 25.10.2012 r., k. 63 – 64; zeznanie świadka J. B., k. 77v.)

Lokal mieszkalny nr (...) położony w K. przy ul. (...) jest samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Lokal ten usytuowany jest na (...) budynku, ma powierzchnię 11,20 m².

(dowód: zaświadczenie Starostwa Powiatowego w K. z 22.10.2014 r., k. 65; szkic lokalu, k. 67)

W dniu 6 czerwca 2014 roku strona pozwana opowiedziała się przeciwko uchwale nr (...) w sprawie wykonania podłączenia instalacji kanalizacyjnej i wodnej do lokalu (...). Pozwana Wspólnota nie wyraziła zgody na przeprowadzenie przez części wspólne podłączenia instalacji kanalizacyjnej i wodnej do lokalu nr (...). Prace miały być przeprowadzone zgodnie ze sztuką budowlaną na podstawie wykonanego projektu i po uzyskaniu stosownego pozwolenia. Powyższa uchwała nie została podjęta, gdyż właściciele większością udziałów nie wyrazili zgody na powyższe.

(dowód: uchwała nr (...) z 06.06.2014 r., k. 6; pismo zarządcy z 27.06.2014 roku, k. 7)

Gmina K. w piśmie z dnia 9 lipca 2014 roku do zarządu Wspólnoty w osobach R. D. i K. Ż. poinformowała, że negatywna uchwała Wspólnoty nr (...) z 6 czerwca 2014 roku narusza jej interes jako współwłaściciela sieci wewnętrznej wodnej i kanalizacyjnej. Gmina wnioskuje o uchylenie tejże uchwały. W odpowiedzi na powyższe pismo Gminy, zarządca nieruchomości I. G. w piśmie z dnia 16 lipca 2014 r. podała, że wspólny pion wodno – kanalizacyjny, do którego jest możliwość wpięcia znajduje się po drugiej stronie korytarza i że bez projektu nie ma podstaw do wyrażenia zgody na powyższe prace. Ponadto zarządca zaznaczył, że kanalizacja odprowadzająca ścieki z lokalu nr (...) została wykonana kosztem własnym i jest konserwowana i utrzymywana przez właściciela, który wykonał powyższe przyłączenie. Lokator z lokalu nr (...) nie uzyskał zgody na włączenie się do tej istniejącej instalacji. Zarządca podał również, że przy przekazywaniu budynku w zarządzanie wspólnocie mieszkaniowej nie została przekazana z Gminy K. żadna dokumentacja techniczna obiektu, brak inwentaryzacji budowlanej oraz sieci. Zarządca wskazał, że lokal nr (...) nie spełnia warunków lokalu mieszkalnego, gdyż nie posiada stałego źródła ogrzewania ani wentylacji. Po przedłożeniu projektu uzgodnionego ze współwłaścicielami podłączenia instalacji wodno – kanalizacyjnej do lokalu nr (...) będzie mogła zostać podjęta uchwała o wykonaniu przyłączy zgodnie z projektem.

(dowód: pismo Gminy K. z 09.07.2014 r., k. 12; pismo zarządcy nieruchomości I. G. z 16.07.2014 r., k. 51)

Starostwo Powiatowe w K. podało, że na wykonanie nowych pionów wodno – kanalizacyjnych w budynku mieszkalnym wymagane jest sporządzenie dokumentacji projektowej przez uprawnionego projektanta i złożenie do Starostwa Powiatowego wniosku o pozwolenie na budowę wraz z projektem budowlanym i odpowiednimi załącznikami. Gmina, jako współwłaściciel nieruchomości w K. przy ul. (...), aby mogła przyłączyć lokal nr (...) do wewnętrznej sieci wodno – kanalizacyjnej, winna wystąpić do Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. o uchwalenie uchwały

o zgodzie współwłaścicieli na przedmiotowe zamierzenie budowlane, a następnie wystąpić z wnioskiem i dokumentacją projektową do tutejszego urzędu o pozwolenie na budowę.

(dowód: pismo Starostwa Powiatowego z dnia 25.03.2015 r., k. 94)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo należało oddalić.

W pierwszej kolejności zauważyć wypada, że art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 – jednolity tekst z późn. zm.) nie czyni żadnego rozróżnienia pomiędzy uchwałami z punktu widzenia dopuszczalności ich zaskarżenia do sądu, a zatem uprawnia właściciela lokalu do wystąpienia z powództwem przeciwko każdej z nich, tj. bez względu na to, czy ma charakter pozytywny, negatywny, jest sprzeczna z prawem, czy też narusza zasady zarządu nieruchomością, bądź w inny sposób narusza interes skarżącego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 października 2013 r., I ACa 767/13, LEX nr 1392104, wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 6 kwietnia 2011 r., I ACa 103/11, LEX nr 798065 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 23 stycznia 2014 r., I ACa 679/13, LEX nr 1437920).

Uchwała przeciwko której głosowali właściciele lokali reprezentujący ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej jeśli, tak jak w rozstrzyganym przypadku, nie było szczególnych wymagań co do quorum, a w zebraniu brały udział osoby uprawnione, jest uchwałą skutecznie podjętą, istniejącą i podlegającą zaskarżeniu w trybie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Pozytywny lub negatywny sposób sformułowania uchwały przez wnioskodawcę lub zarząd wspólnoty nie ma żadnego wpływu na przyjęcie oceny dotyczącej skutecznego podjęcia uchwały. Przepis art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali nie ogranicza prawa zaskarżania uchwał jedynie do tych, które pozytywnie rozstrzygają dany problem.

Powództwo z art. 25 ust. 1 u.w.l. prowadzi do wyeliminowania podjętej uchwały z obrotu prawnego. Powództwo takie ma na celu wyłącznie uchylenie podjętej uchwały, tj. zniweczenie stosunków prawnych wynikających z tej uchwały, a jego przedmiotem nie jest natomiast zobowiązanie pozwanej Wspólnoty do określonego zachowania, w szczególności sąd nie może zobowiązać w wyroku Wspólnoty do podjęcia uchwały o określonej treści, czy wymóc na niej w żaden inny sposób podjęcia w przyszłości uchwały o treści zgodnej z żądaniem powoda (tak też np. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z 27 lutego 2001 r., V CZ 4/01), nadto, bezprzedmiotowe jest uchylenie czegoś, co uchwałą w ogóle nie zostało objęte.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy sąd uznał, że uchylenie uchwały jest bezprzedmiotowe gdyż pozostaje bez wpływu na sytuację prawną strony powodowej. Wyeliminowanie tej uchwały z obrotu prawnego nie wywoła żadnego skutku. Podkreślić należy, że uchylenie zaskarżonej uchwały nie spowoduje, że strona powodowa uzyska automatycznie zgodę na wykonanie prac mających na celu podłączenie instalacji kanalizacyjnej i wodnej do lokalu nr (...). Uchylona uchwała nie wywołuje żadnych skutków w sferze praw i obowiązków właścicieli lokali, czy wspólnoty mieszkaniowej.

Istotne jest również to, że strona pozwana podniosła, że instalacja, do której zamierza podłączyć się strona powodowa wykonana została przez jednego z członków Wspólnoty, który nie wyraża zgody na powyższe. W niniejszej sprawie ma to znaczenie, gdyż w świetle art. 3 ust. 2 u.w.l. istotne jest, czy instalacja ta służy wyłącznie do użytku tego właściciela (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 lipca 2013 r., I ACa 222/13). Definicja pojęcia części wspólnych nie pozostawia wątpliwości co do tego, że części instalacji, które służą tylko właścicielowi lokalu, stanowią jego własność.

Ubocznie dodać należy, że nic nie stoi na przeszkodzie, by strona powodowa ponownie zwróciła się o zgodę na wykonanie podłączenia instalacji kanalizacyjnej i wodnej do lokalu nr (...), zachowując wymogi, o których mowa w piśmie Starostwa Powiatowego w K. z dnia 25 marca 2015 r.

Mając powyższe na uwadze sąd orzekł jak w sentencji wyroku.