

Sygn. akt IC 552/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 września 2022 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący sędzia Jacek Szerer

Protokolant Magdalena Buda

po rozpoznaniu w dniu 26 września 2022 roku w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółki (...) S.A. w B.

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

o uchylenie uchwały

I. oddala powództwo;

II. nakazuje stronie powodowej uiścić na rzecz Skarbu Państwa Sądu okręgowego w Świdnicy kwotę 1.071, 96 zł tytułem brakującego wynagrodzenia dla biegłego.

Sygn. akt IC 552/21

UZASADNIENIE

Strona powodowa Spółka (...) S.A. w B. domagała się uchylenia uchwały nr (...)Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w M. z dnia podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniach od 30.12.2020r. do 10.02.2020r. (doręczonej powódce dnia 2.03.2021r.) w sprawie w sprawie zgody na montaż paneli fotowoltanicznych na dachu budynku mieszkalnego Wspólnoty oraz zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że w jej ocenie zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną jest niekorzystna dla interesów powódki jako członka pozwanej Wspólnoty oraz wszystkich pozostałych jej członków, pozostaje w sprzeczności z przepisami prawa. Powódka wskazała, że pominięcie w uchwale istotnych kwestii w szczególności warunków dotyczących instalacji paneli fotowoltanicznych na powierzchni dachu nieruchomości wspólnej, a w szczególności to, że uchwał sformułowana jest w sposób nazbyt ogólny, nie reguluje w sposób jednoznaczny konieczności przedłożenia przez inwestora ekspertyzy sporządzonej przez osobę uprawnioną na okoliczność czy konstrukcja dachu nadaje się do zamontowania paneli, czy nie będzie stanowić to nadmiernego obciążenia dachu nieruchomości a tym samym czy nie dojdzie do stworzenia zagrożenia życia i zdrowia mieszkańców; nadto nie reguluje w sposób jednoznaczny przedłożenia przez inwestora projektu technicznego wskazującego sposób montażu paneli fotowoltaicznych i przebiegu instalacji łączących panele z odbiornikiem energii elektrycznej w lokalu nr (...) w kontekście zgodności z przepisami i zabezpieczeniem przeciwpożarowym, zasad zapewnienia przez inwestora dostępu do dachu na potrzeby jego remontu, kwestii okresu w jakim zgoda na dysponowanie nieruchomością wspólną jest udzielona. Jednocześnie strona powodowa podniosła, że uchwała w sposób niewystarczający zabezpiecza interes

wspólnoty i poszczególnych właścicieli, bowiem jest nazbyt ogólna, a dane zawarte w niej zostały określone wyłącznie w oparciu o złożony przez zainteresowanego sporządzony szkic z zaznaczeniem planowanej inwestycji.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w M. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa.

Uzasadniając swoje stanowisko strona pozwana przede wszystkim wskazała, że uchwała nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na montaż paneli fotowoltaicznych na dachu budynku mieszkalnego została już wykonana. W uzasadnieniu pozwana wskazała, że strona powodowa w trakcie procedowania uchwały nr (...) nigdy nie przedstawiła wspólnocie mieszkaniowej zarzutów co do treści uchwały. Pozwana wskazała, w pozwie z jakimi konkretnie przepisami uchwała jest niezgodna. Pozwana wskazała, że w opinii współwłaścicieli, którzy podjęli uchwałę umieszczenie w jej treści wszystkich wymienionych w pozwie warunków technicznych wnioskowanych przez stronę powodową stworzyłoby zamknięty katalog czynności, które inwestor winien wypełnić i sprawiłoby, że odpowiedzialność za prawidłową realizację inwestycji zostałaby przeniesiona z inwestora na wspólnotę mieszkaniową. Tymczasem inwestycją zapisów uchwały było to, żeby sam inwestor zrealizował ją samodzielnie i ponosił za nią pełną odpowiedzialność, co wywiedziono z zapisów uchwały. Odnosząc się do pozostałych zarzutów powodów strona pozwana wskazywała, że są one bezzasadne.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Spółka (...) S.A. w B. jako właściciel niewyodrębnionych lokali mieszkalnych usytuowanych w M. przy ul. (...), z którym związany jest udział w wysokości (...) w prawie własności nieruchomości kw. Nr (...), na którym nieruchomość jest posadowiona jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej tej nieruchomości.

Dowód:

- odpis księgi wieczystej nr (...) k. 28-38

W skład zarządu nieruchomością wchodzi H. B., J. Ś., A. P., B. B. i Z. D.. Zarządcą nieruchomości wspólnej jest Spółka z o.o. (...).

Dowód:

-umowa z dnia 31.12.2002r. wraz z aneksem w sprawie zarządzanie nieruchomością wspólną k. 22-24

-uchwała nr 3 z dnia 24.10.2002r. dot. wyboru zarządu k. 26

-protokół z zebrania wspólnoty mieszkaniowej z dnia 24.10.2002r. k. 27

W dniu 7 grudnia 2020 roku strona powodowa otrzymała zawiadomienie o podjęciu uchwał: nr (...) w sprawie zlecenia przesmarowania powierzchni dachu preparatem (...) (...) w związku z występującymi przeciekami oraz montażu nasad kominowych; nr (...) w sprawie zlecenia wykonania odcinkowej wymiany pokrycia dachowego papowego pod planowaną lokalizację paneli fotowoltaicznych.

Strona powodowa w dniu 22 grudnia 2020 roku wystosowała do pozwanej pismo, w którym domagała się zajęcia merytorycznego stanowiska nad projektami uchwał nr (...) oraz (...) a także o wyjaśnienie dlaczego roboty wg uchwały nie obejmują całego dachu, dokumentów potwierdzających stan techniczny budynku, przedmiaru robót i kosztorysu inwestorskiego, kosztorysu ofertowego wybranego wykonawcy. Jednocześnie strona powodowa wnosiła o informację, czy Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę dotyczącą zamontowania paneli fotowoltaicznych, w celu umożliwienia powódce zaskarżenia przedmiotowej uchwały. Jednocześnie strona powodowa poinformowała w przedmiotowym piśmie wstrzymuje się z oddaniem głosu dot. uchwał nr (...) oraz (...), zajmie stanowisko po otrzymaniu wskazanych w piśmie danych. Strona powodowa nie otrzymała odpowiedzi, w związku z czym ponowiła przedmiotowe pismo w dniu 22 marca 2021r., wskazując, że prosi o pilne potraktowanie sprawy, bowiem wystąpienie nieszczelności pokrycia dachowego powoduje zalewanie lokali mieszkalnych usytuowanych na ostatniej kondygnacji.

Dowód :

-pismo z dnia 7.12.2020 k. 16

-uchwała nr(...) z dnia 27.11.2020 k. 17-18

-uchwała nr(...) z dnia 07.10.2020 k. 19-20

W dniach od 30 grudnia 2020r. do 10 lutego 2021r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w M. podjęła uchwałę nr (...) w trybie indywidualnego zbierania głosów, w sprawie wyrażenia zgody na montaż paneli fotowoltaicznych na dachu budynku mieszkalnego. Głosowanie odbyło się przeprowadzono w trybie „na każdego właściciela przypada jeden głos” . Na mocy tej uchwały współwłaściciele wyrazili zgodę na montaż paneli fotowoltaicznych służących do pozyskania energii słonecznej na dachu budynku przy ul. (...) w M. na powierzchni 28,80m². Wskazano, że panele te będą przeznaczone do wyłącznego użytku właściciela lokalu nr (...), montaż tych paneli zostanie przeprowadzony we własnym zakresie i na własny koszt przez tego właściciela lokalu.

W za przyjęciem uchwały oddano 4 głosy, przeciwko oddano 1 głos.

Zawiadomieniem z dnia 23 lutego 2021 roku, doręczonego stronie powodowej w dniu 2 marca 2021 roku strona powodowa została poinformowana o wyniku głosowania nad zaskarżoną uchwałą. Uchwała ta została wykonana, na dachu budynku zainstalowano panele fotowoltaiczne.

Dowód:

-zawiadomienie o wyniku głosowania z dnia 23.02.2021r. k. 6

-uchwała nr(...) wraz z załącznikami k. 7-10

Uchwała ta została wykonana, na dachu budynku zainstalowano panele fotowoltaiczne. Dach spełniał wymogi bezpieczeństwa konstrukcji. Obciążenia dachu panelami fotowoltaicznymi nie stanowi istotnego obciążenia dla istniejącej konstrukcji i nie zagraża jej. Dach nie wykazuje spękań, ugięć oraz innych odkształceń. Panele fotowoltaiczne są zamontowane prawidłowo, nie zagrażają konstrukcji dachu a co za tym idzie nie zagrażają zdrowiu i życiu ludzi. Instalacja została odebrana w dniu 19 grudnia 2020 roku, jest użytkowana od 13 stycznia 2021 roku. Zainstalowany falownik został właściwie dobrany do instalacji PV, posiada certyfikat dopuszczenia do eksploatacji. Został właściwie zabezpieczony od nadmiarowego prądu instalacji, przepięć w tym atmosferycznych mogących pojawić się w tej instalacji a także został właściwie zamontowany. Zabezpieczenia dobrane dla instalacji odbiorczej oraz instalacji PV dobrane w sposób prawidłowy. Instalacja PV nie obciąża dodatkową mocą przyłącza budynku z zabezpieczeniem głównym budynku, jednocześnie falownik zlokalizowany jest na ścianie zewnętrznej budynku, co nie wymaga stosowania dodatkowego zabezpieczenia przeciwpożarowego

-pismo strony pozwanej z dnia 17.05.2021 k. 89

-opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa lądowego i wyceny nieruchomości z dnia 8.03.2022 k. 127-173

-opinia biegłego sądowego z zakresu elektroenergetyki z dnia 25.04.2022 k. 187-203

Sąd zważył co następuje :

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa obejmuje więcej niż trzy lokale mieszkalne, zatem do zarządu nieruchomością stosować należy przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 1994 nr 85 poz. 388 ze zm.).

Zgodnie z art. 25 ustawy o własności 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.

Powołany przepis wyróżnia zatem cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Każdą z wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia.

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 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. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną można 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. Wadliwość uchwały może polegać również na naruszeniu interesu właścicieli lokali poprzez naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz w inny sposób. Ocena uchwały z perspektywy zgodności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną powinna być dokonywana z uwzględnieniem przesłanek celowości, rzetelności i gospodarności.

Zgodnie z art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali 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 lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Strona powodowa w niniejszej sprawie wykazała, że zachowała 6 tygodniowy termin do zaskarżenia uchwały, a także – że jest właścicielem lokalu i jednocześnie – członkiem pozwanej wspólnoty.

Strona powodowa dochodziła w niniejszym procesie uchylenia uchwały nr(...) podjętej przez pozwaną wspólnotę w sprawie wyrażenia zgody na montaż paneli fotowoltaicznych na dachu budynku mieszkalnego wspólnoty, powyższe uzasadniając tym, że skarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jest nazbyt ogólną, w sposób niewystarczający zabezpiecza interes Wspólnoty, na inwestora nie został nałożony obowiązek dostarczenia projektu technicznego, a wykonanie paneli może stanowić zbyt duże obciążenie dachu, co może wpływać na niebezpieczeństwo dla właścicieli lokali. Wskazać należy, że Sąd w niniejszej sprawie udzielił zabezpieczenia powództwa poprzez wstrzymanie uchwały, jednak strona pozwana wskazała, że zabezpieczenie nie jest wykonalne, bowiem instalacja paneli została wykonana, zgodnie ze wszystkimi obowiązującymi przepisami, strona pozwana wносиła więc o oddalenie powództwa w całości.

Kwestionowana uchwała nr(...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w M. została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniach od 30 grudnia 2020 do 10 lutego 2021 r. Głosowanie przeprowadzono w trybie „na każdego właściciela przypada jeden głos”. Z dołączonej do akt zaskarżonej uchwały oraz złożonych pod nią podpisów, wynika, że za przyjęciem uchwały głosowało 4 właścicieli lokali, przeciwko przyjęciu oddano jeden głos, który oddała strona powodowa.

Zgodnie z art. 23 ust. 1 – 2a ustawy o własności lokali uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Uchwały zapadają większością głosów

właściciele lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Uchwały zatem w trybie przewidzianym „jeden głos-jeden właściciel” zapadają większością głosów właścicieli.

W ocenie Sądu wspólnoty jako podmiot, w którym działają właściciele lokali, czyli wiele różnych osób podejmują uchwały w sposób szczególny. W przypadku, gdy nie ma możliwości podjęcia uchwały poprzez dochowanie formy zwołania zebrania, jest możliwe jej podjęcie, poprzez zebranie głosów samych współwłaścicieli. Podjęta wówczas uchwała jest uznana za skuteczną oraz właściwie podjętą.

Analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wskazuje, że zaskarżona uchwała nie jest niezgodna z przepisami prawa, jak również nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Odnosząc się zaś do naruszenia interesów strony powodowej jako właściciela wskazać należy, że zgodnie z utrwalonym już orzecnictwem naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. 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 korzyści kosztem innego członka lub członków. Zatem najogólniej rzecz ujmując uchwała narusza interesy właściciela lokalu, jeżeli jest dla niego niekorzystna, krzywdząca lub narusza jego prawa. 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. Z tego też względu odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy właściciela musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych danej sprawy. Dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Wówczas spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu między dobrem wspólnoty, a dobrem jej indywidualnego członka.

Tymczasem analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie pozwala przyjąć, że treść zaskarżonej uchwały naruszała słuszne interesy strony powodowej.

Wskazać należy, że strona powodowa kwestionowała poprawność wykonania paneli fotowoltaicznych, które zostały w wykonane wobec podjęcia zaskarżonej uchwały, wskazując, że panele te mogą stanowić zbyt duże obciążenie dla konstrukcji dachu, a tym samym stanowić niebezpieczeństwo dla życia i zdrowia lokatorów. Sąd w toku postępowania dopuścił więc dowód z opinii z zakresu budownictwa lądowego i (...) oraz biegłego sądowego z zakresu elektroenergetyki R. G.. Obie opinie zostały opracowane w sposób, spójny, logiczny, wyczerpujący, odpowiadający na wszystkie zadane pytania, jednocześnie strony nie kwestionowały przedmiotowych opinii. Wskazać należy, że zgodnie z wydanymi w sprawie opiniami zamontowanie paneli fotowoltaicznych nastąpiło w sposób prawidłowy, nie zagrażają one konstrukcji dachu, nie nakładają bowiem na nią zbyt dużego obciążenia, jednocześnie nie powodują zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi. Wskazać również należy, że instalacja oraz zamontowany dla instalacji PV falownik jest właściwie dobrany, posiada certyfikat dopuszczenia do eksploatacji, jednocześnie został właściwie zabezpieczony od nadmiarowego prądu instalacji, przepięć w tym atmosferycznych mogących pojawić się w instalacji. Również wszelkie zabezpieczenia instalacji wykonane są w sposób prawidłowy. Instalacja PV nie obciąża dodatkową mocą przyłącza budynku z zabezpieczeniem głównym budynku. Zarzuty więc strony pozwanej w aspekcie niebezpieczeństwa oraz zbyt dużego przeciążenia konstrukcji dachu są bezzasadne, bowiem zamontowanie paneli w żaden sposób nie godzi w interesy Wspólnoty oraz nie powoduje obciążeń budowlanych.

Natomiast zarzut strony powodowej dotyczący tego, że zaskarżona uchwała szkodzi interesom pozostałych współwłaścicieli jest nieuzasadniony, gdyż jak wynika z dołączonej do akt sprawy karty do głosowania za przyjęciem uchwały oddano 4 głosy, a więc wszyscy współwłaściciele oprócz strony powodowej głosowali za przyjęciem zaskarżonej uchwały.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w punkcie I sentencji wyroku.

Na podstawie art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd w punkcie II wyroku nakazał stronie powodowej, jako przegrywającej proces, uiścić na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Świdnicy kwotę 1.071,96 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa, tj. brakującego wynagrodzenia dla biegłego.