

Sygn. akt: I C 1064/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 kwietnia 2023 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie: Przewodniczący: sędzia Juliusz Ciejek

Protokolant: sekretarz sądowy Anna Kosowska

po rozpoznaniu w dniu 21 marca 2023 roku w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. D.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej os. (...) w M.**

o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej

I. powództwo oddała,

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 442 zł 22 gr (czterysta czterdzieści dwa złote dwadzieścia dwa grosze) tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 377 (trzysta siedemdziesiąt siedem) zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

sędzia Juliusz Ciejek

Sygn. akt I C 1064/21

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 18 października 2021 r. (wniesiony w dniu 19.10.2021 r.) przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej os. (...) w M. wniosła o :

- uchylenie uchwały nr (...) r. z dnia 07.09.2021 r. Wspólnoty Mieszkaniowej os. (...) w M. w sprawie wykonania remontu – wymiany wewnętrznej linii zasilającej,

- uchwały nr (...) r. z dnia 08.09.2021 r. Wspólnoty Mieszkaniowej os. (...) w M. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu (...) w (...) S.A. Oddział 1 w B. w kwocie 140.000 zł i upoważnienie członków zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do podpisania umowy kredytowej i ustanowienie prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu w celu sfinansowania remontu dachu papowego, wymiany instalacji elektrycznej na klatce schodowej i remontu klatki schodowej w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej.

Ponadto, powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych lub spisu kosztów, który miał zostać przedłożony na rozprawie wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że jest właścicielem nieruchomości lokalowej położonej w M. os. (...), z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...). Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła szereg uchwał z czego dwie powódka zaskarżyła tj. uchwałę nr (...) z dnia 07.09.2021 r. oraz uchwałę nr (...) z dnia 08.09.2021 r. Powódka wskazała, że uchwała nr (...) dotycząca wyrażenia zgody na wykonanie prac remontowych polegających

na wymianie wewnętrznej linii zasilającej zgodnie z kosztorysem ofertowym jest niezgodna z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali. Uchwała ta ingeruje w instalację „zalicznikową”, która należy do indywidualnego właściciela wyodrębnionego lokalu. Prace objętej uchwałą nie dotyczą części wspólnych nieruchomości. W ocenie powódki wykonanie nowych rozdzielnic licznikowych jest zbędne, gdyż aktualne są sprawne, a wymiana generuje jedynie dodatkowe koszty. Ponadto, uchwała ta niezgodna jest z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali, ponieważ to nie zarządowi została udzielona zgoda na przeprowadzenie prac remontowych i nie zostało udzielone zarządowi pełnomocnictwo do zawarcia umowy.

Drugą uchwałą, która skarży powódka jest uchwała nr (...) z dnia 08.09.2021 r. która dotyczyła zaciągnięcia kredytu przez Wspólnotę Mieszkaniową. Jest ona niezgodna z art. 13 ust. 1 oraz art. 17 ustawy o własności lokali. W ocenie powódki zaciągnięcie kredytu, który nie przewiduje możliwości wpłacenia przez poszczególnych właścicieli lokali gotówki jest sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz istotnie naruszające interesy powódki (pozew k. 4-7).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa os. (...), (...)-(...) M. wniosła o oddalenie powództwa w całości. Ponadto wniosła o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty. Wobec nadużycia prawa procesowego przez powódkę, o której mowa w art. 226² § 1 k.p.c. w zw. z art. 2 ust. 3 k.p.c., domagała się zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej dwukrotnie podwyższonych wyżej wskazanych kosztów zastępstwa procesowego wraz z dwukrotnie podwyższoną kwotą wyżej wskazanych odsetek ustawowych.

Pozwana podniosła zarzut braku legitymacji procesowej pozwanej z uwagi na fakt, że Wspólnota Mieszkaniowa os. (...) w M. działa przez swoje organy, czego powódka nie opisała.

W ocenie pozwanej wniosek powódki o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 07.09.2021 r. Wspólnoty Mieszkaniowej os. (...) jest chybiony i nieprawidłowy. Powyższa uchwała dotyczy prac remontowych części nieruchomości wspólnej, a nie poszczególne mieszkania należące do ich właścicieli. Na koszt Wspólnoty Mieszkaniowej na podstawie podjętej uchwały nie miały być wykonywane żadne prace wykraczające poza części wspólne nieruchomości. Pozwana wskazała, że koniecznością techniczną wykonania prac remontowych jest brak możliwości podłączenia przewodów (...) z instalacją wewnętrzną za pomocą istniejącej/starych zabezpieczeń. Ponadto, w uchwale zostało w sposób prawidłowy udzielone pełnomocnictwo zarządcy nieruchomości.

W zakresie uchwały nr (...) pozwana wskazała, że uchwała ta wbrew twierdzeniom powódki nie jest sprzeczna z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali. Powódka brak woli w zakresie kredytowania inwestycji wyraziła poprzez oddanie głosu. Jednak, Wspólnota Mieszkaniowa podejmuje decyzje kolegialnie poprzez podejmowanie uchwał w związku z czym niezadowolenie powódki nie może stanowić o niezgodności podjętej uchwały z przepisami prawa (odpowiedź na pozew – k. 48-51).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa os. (...) w M. (dalej: Wspólnota Mieszkaniowa, Wspólnota) jest tak zwaną dużą wspólnotą. Powódka posiada udziały wielkości (...) w prawie własności nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w M. prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...).

Wspólnota Mieszkaniowa powierzyła zarząd nieruchomością wspólną Towarzystwie Budownictwa (...) Sp. z o.o.

(dowód: wydruk z księgi wieczystej o numerze (...) – k. 14-15, umowa zlecenie o zarządzanie nieruchomością – k. 11-13, bezsporne)

Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...) z dnia 25.02.2014 r. w sprawie ustalenia zakresu i sposobu ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów. W § 6 ust. 2 pkt 2 wskazano, że zaliczki współwłaścicieli nieruchomości wspólnej

ustalonych uchwałą wspólnoty mieszkaniowej i wpłacane z góry do 10 dnia każdego miesiąca zasilają przychody funduszu remontowego. Zgodnie z § 6 ust. 3 uchwały nadwyżki pomiędzy przychodami, a faktycznymi kosztami przeprowadzanych remontów w danym roku obrotowym zasilają fundusz remontowy roku następnego i nie podlegają zwrotowi.

(dowód: uchwała nr (...) – k. 120)

Wspólnota Mieszkaniowa w dniach 07.09.2021 r. – 20.09.2021 r. podjęła 5 uchwał, z czego jedną w drodze indywidualnego zbierania głosów – uchwała nr (...) oraz w trybie mieszanym (na zebraniu i w drodze indywidualnego zbierania głosów) – uchwała nr (...).

Podjęte uchwały dotyczyły:

- uchwała nr (...) – wymiany wewnętrznej linii zasilającej,
- uchwała nr (...) – wykonanie remontu klatki schodowej,
- uchwała nr (...) – wykonanie remontu dachu,
- uchwała nr (...) – wykonanie remontu balkonów – części wymagających pilnych remontów,
- uchwała nr (...) – zaciągnięcia kredytu (...) w (...) SA Oddział (...) w B. w kwocie 140.000 zł.

Uchwały nr (...) zostały podjęte większością (...) udziałów, uchwała nr (...) większością (...) udziałów zaś uchwała nr (...) większością (...) udziałów.

Zaskarżona uchwała nr (...) w § 1 przewidywała, że współwłaściciele nieruchomości wyrażają zgodę na wykonanie prac remontowych zgodnie z kosztorysem ofertowym z dnia 07.04.2021 r. stanowiącym załącznik do uchwały. W § 2 uchwały wskazano, że wykonanie robót powierza się w firmie Usługi (...). Przewidywany koszt usług został określony na kwotę 62.964 zł i miał zostać pokryty ze środków funduszu remontowego (§ 3 i § 4 uchwały). W § 5 uchwały zostało udzielone zarządcy pełnomocnictwo do podpisania umowy z wykonawcą robót.

Kosztorys stanowiący załącznik do uchwały wskazywał na następujący zakres prac:

- uzgodnienia z (...),
- wymiana zasilania głównego,
- wykonanie nowych wlv (wewnętrznych linii zasilających) do mieszkań wraz z rozdzielnicami mieszkaniowymi,
- montaż R.G. z częścią administracyjną,
- montaż nowych rozdzielnic licznikowych,
- wykonanie uziemienia ochronnego budynku,
- wykonanie instalacji wyrównawczej,
- wykonanie instalacji p.poż. na zewnątrz budynku,
- wymiana instalacji oświetleniowej wraz z montażem lamp K. F. z żarówką 5W,
- wykonanie instalacji awaryjno-ewakuacyjnej budynku,
- montaż nowego przewodowania instalacji domofonowej,

- demontaż starych opraw, przycisków, tablic,
- zaprawienie bruzd,
- wykonanie instalacji oświetleniowej piwnic 24V,
- wykonanie dokumentacji powykonawczej.

Powyższe prace zostały wycenione na kwotę 52.920 zł (49.000 zł netto + 8% VAT).

W załączniku zostały również przewidziane prace dodatkowe:

- instalacja odgromowa w kwocie 10.0044 zł brutto (9.300 + 8% VAT),
- pomiar instalacji elektrycznej mieszkań w kwocie 1.230 zł (1000 zł + 23% VAT),
- modernizacja instalacji elektrycznej mieszkań w kwocie 5.400 zł (5000 zł + 8% VAT) za mieszkanie.

Zaskarżona uchwała nr (...) w § 1 przewidywała, że Wspólnota Mieszkaniowa wyraża zgodę zaciągnięcie kredytu (...) w (...) SA Oddział (...) w B. w kwocie do 140.000,00 zł na okres kredytowania 77 miesięcy w celu przeprowadzenia następujących remontów:

- remont dachu papowego w kwocie 85.599,24 zł
- wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej w kwocie 62.964,00 zł
- remont klatki schodowej w kwocie 44.280zł,

w łączne kwocie 192.843,24 zł. Koszt remontu miał zostać rozliczony z środków własnych w kwocie 52.843,24 zł oraz kwoty kredytu w wysokości 140.000 zł, łącznie 192.843,24 zł.

Wspólnota mieszkaniowa udzieliła członkom zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej pełnomocnictwa do dokonania w imieniu i na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej wszystkich czynności faktycznych i prawnych związanych z zaciągnięciem kredytu w (...) SA Oddział (...) w B., o których mowa w § 1 tj. w szczególności do zwarcia umowy kredytu oraz ustanowienia prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu wymaganych przez (...) S.A. Oddział 1 w B. (§ 2 uchwały).

Jako zabezpieczenie spłaty kredytu ustalono:

- przelew wierzytelności pieniężnej z tytułu wpłat dokonywanych przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej na fundusz remontowy,
- klauzulę potrąceń wierzytelności wynikających z umowy z rachunku Wspólnoty Mieszkaniowej prowadzonego w (...) SA Oddział (...) w B.,
- przelew wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej (§ 3 uchwały).

W § 4 uchwały wskazano, że głównym źródłem spłaty kredytu i odsetek będą wpływy na fundusz remontowy, ustalone od dnia 01.04.2016 r. w wysokości 3,50 zł/m² miesięcznie na cały okres obowiązywania transakcji kredytowej. Do czasu całkowitej spłaty kredytu wszyscy właściciele zobowiązują się terminowo dokonywać wpłat na fundusz remontowy. Nieuregulowanie należności w terminie spowoduje podjęcie przez Wspólnotę Mieszkaniową działań prawnych zmierzających do wyegzekwowania należności.

Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązała się do nie obniżania stawki funduszu remontowego w całym okresie obowiązywania transakcji kredytowej. Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązała się otworzyć rachunek bankowy w (...) SA Oddział (...) w B. i posiadać go do czasu całkowitej spłaty kredytu (§ 5 uchwały)/.

(dowód: zawiadomienie o treści uchwał podjętych w trybie mieszanym – k. 17, uchwała nr (...)wraz z załącznikiem – k. 18-19, uchwała nr(...)- k. 28-30)

Wykonanie nowej instalacji elektrycznej było uzasadnione stanem technicznym instalacji elektrycznej znajdującej się w budynku. Bardzo często dochodziło do przegrzewania się instalacji elektrycznej. Instalacja w budynku jest w wykonaniu aluminiowym, która nie była zaprojektowana na obciążenia mieszkań z urządzeniami nowo instalowanymi. Obciążenie instalacji (...) (wewnętrzna linia zasilająca) powoduje przegrzanie linii (...). Prace remontowe przewidywały przeniesienie rozdzielnic mieszkaniowych do mieszkania z rozdzielnic licznikowej znajdującej się na klatce schodowej. Układany jest wówczas nowy przewód od licznika do mieszkania o odpowiednim przekroju, który nie zagraża przegrzaniu na klatce schodowej jak przewody zasilające obwody mieszkań, głównie gniazd, które są aluminiowe. Rozdzielnice mieszkaniowe miały być zamontowane nad drzwiami wejściowymi do mieszkań.

Prace dotyczące instalacji wewnątrz lokali mieszkalnych mogły zostać indywidualnie uzgodnione między wykonawcą, a właścicielem lokalu i być przez niego sfinansowane. Podjęta przez Wspólnotę uchwała dotyczyła wyłącznie części wspólnej nieruchomości.

Część mieszkańców przed podjęciem uchwały miała wykonaną już rozdzielnicę z bezpiecznikiem wewnątrz mieszkania, w tym powódka. Jednak wykonane prace były wykonane w różnym stopniu technicznego profesjonalizmu – niektóre przewody na klatce schodowej były w wykutych bruzdach, inne biegły na ścianie. W z związku z tym Wspólnota Mieszkaniowa chciała ujedynolnić instalację elektryczną znajdującą się na klatce schodowej.

(dowód: zeznania świadka K. S. – k. 95-100, zeznania świadka B. F. (1) – k. 126v-127, zeznania świadka J. G. – k. 127v-128, zeznania świadka J. P. (1) – k. 148-149, zeznania powódki – k. 149-150, zeznania członka zarządu pozwanej M. B. – k. 150, zeznania członka zarządu pozwanej S. K. – k. 150)

Wspólnota Mieszkaniowa planowała wykonać remont klatki schodowej. W przypadku nie połączenia tego remontu z wymianą instalacji elektrycznej, w niedalekiej przyszłości konieczne byłoby wykonanie ponownego remontu klatki schodowej na skutek wymiany instalacji.

(dowód: zeznania świadka B. F. (1) – k. 126v-127)

Powódka pismem z dnia 08.09.2021 r. poinformowała Zarządcę TBS (...) w M., że koszty remontów pokryje wpłatą gotówkową, proporcjonalnie do jej udziału i zwróciła się o podanie terminu i kwoty wpłaty gotówkowej.

(...) sp. z o.o. poinformowało powódkę, że nie ma możliwości wpłaty gotówkowej z uwagi na to, że wybrany przez Wspólnotę Mieszkaniową kredyt nie przewiduje takiej opcji.

(dowód: pismo z dnia 08.09.2021 r. – k. 31, pismo z dnia 23.09.2021 r. – k. 32)

Wspólnota Mieszkaniowa otrzymała oferty kredytowe na sfinansowanie inwestycji z dwóch banków. Oferta Banku Spółdzielczego przewidywała możliwość dokonywania wpłat gotówkowych przez właścicieli. W tym wariantcie właściciele, którzy dokonaliby wpłaty gotówkowej nie byłiby obciążeni kosztami obsługi kredytu. Oprocentowanie tego kredytu wynosiło 4,95% przy kwocie kredytu 120.000 zł, a okres kredytowania wynosił 90 miesięcy. Analiza oferty wskazywała, że w tym wypadku odsetki od udzielonego kredytu wynosiłyby 23.000 zł. Druga oferta należała do Banku (...) S.A. z oprocentowaniem 2,91% przy kwocie kredytu 140.000 zł i wykluczała możliwość wpłat gotówkowych przez właścicieli lokali. Okres kredytowania wynosił 77 miesięcy. Analiza oferty w tym wariantcie wskazywała na to, że odsetki od udzielonego kredytu wynosiłyby 13.000 zł.

(dowód: zeznania świadka B. F. (1) – k. 127, zeznania świadka J. G. – k. 127v-128, zeznania świadka J. P. (1) – k. 148-149, zeznania członka zarządu pozwanej S. K. – k. 150)

Bank uzależniał udzielenie kredytu od informacji czy uchwała nie została zaskarżona. Do wykonania remontu ostatecznie nie doszło z uwagi na zaskarżenie uchwał przez powódkę. Aktualny koszt wykonania wymiany instalacji elektrycznej będzie wyższy niż ten wskazany w zaskarżonej uchwale.

(dowód: zeznania członka zarządu pozwanej M. B. – k. 150, zezn. św. B. F. k. 127v)

Sąd zważył, co następuje:

W świetle ustalonych okoliczności faktycznych powództwo podlegało oddaleniu w całości. Powódka nie wykazała, że zaskarżone uchwały były sprzeczne z przepisami prawa, naruszały jej uzasadniony interes oraz były sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością.

Sąd dokonał ustaleń faktycznych w sprawie w oparciu o załączone do akt i niekwestionowane przez strony dokumenty oraz zeznania stron oraz świadków nie stwierdzając podstaw do podważenia ich wiarygodności.

W myśl przepisu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. Nr 80, poz. 903) (dalej: 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. Zgodnie z ust. 2 cytowanego przepisu 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 do dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. 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. W przypadku zaskarżenia uchwały wykazanie tej przesłanki ciąży na twierdzącym, czyli w tym przypadku na powódce A. D., zgodnie z art. 6 k.c.

Jeśli chodzi o pierwszą z przesłanek, czyli wadliwości uchwały właścicieli lokali spowodowanej jej niezgodnością z przepisami prawa to odnosi się ona głównie do sprzeczności z normami bezwzględnie obowiązującymi wynikającymi zarówno z przepisów ustaw, jak i innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy natomiast 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 (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 października 2012 r. I ACa 507/12, Legalis Numer 555614). Co więcej interes właściciela lokalu powinien być uznawany za kategorię obiektywną i jego naruszenie winno być oceniane m.in. w świetle zasad współzycia społecznego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 22 listopada 2017 r. I ACa 435/17, Legalis Numer 1743579). Oczywiście, pełna obiektywizacja interesu właściciela lokalu nie jest możliwa. W szczególności, bowiem należy zwrócić uwagę na fakt, że działalność wspólnoty mieszkaniowej odnosi się do nieruchomości wspólnej, a zatem rzeczy objętej współwłasnością. Tym samym i interesy poszczególnych właścicieli winny zawsze być oceniane z uwzględnieniem interesów pozostałych (ustawa o własności lokali. Komentarz, Konrad Osajda (red.), J. Zębala – komentarz, Lex 2018).

W niniejszej sprawie powódka zarzuciła, że zaskarżona uchwała narusza przepisy ustawy o własności lokali, jej interes oraz zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Tym niemniej na wstępie, przed przejściem do oceny prawnej wniesionego powództwa, należy wskazać, że w niniejszej sprawie bezspornym było to, że powódka jest członkiem pozwanej Wspólnoty, posiada (...) udziałów we Wspólnocie Mieszkaniowej os. (...) w M.. Wobec tego przysługuje jej legitymacja czynna do wytoczenia powództwa o uchylene uchwały właścicieli ww. wspólnoty mieszkaniowej. W zakresie zarzutu pozwanego dotyczącego braku legitymacji procesowej Wspólnoty Mieszkaniowej uznać należy go za niezasadny. Zgodnie z art. 6 ustawy o własności lokali „Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana”, co jednoznacznie wskazuje na prawidłowe wskazanie przez powódkę strony postępowania. Fakt powierzenia przez Wspólnotę Mieszkaniową zarządzenia nieruchomości profesjonalnemu podmiotowi nie powoduje zmiany podmiotowej po stronie pozwanej.

Dla porządku należy także wskazać, że w ocenie Sądu powódka dochowała również terminu do wytoczenia powództwa, który to termin został przewidziany w wyżej cytowanym art. 25 ust. 1a u.w.l. Zaskarżone uchwały zostały podjęte w trybie na zebraniu i w drodze indywidualnego zbierania głosów. Powódka o tym powzięła wiedzę w dniu 22.09.2021 r. gdy otrzymała zawiadomienie o treści podjętych uchwał w trybie mieszanym (k. 17). Natomiast pozew został złożony w dniu 19.10.2021 r. w Sądzie Okręgowym w O., a zatem z zachowaniem tego terminu.

Sporna pomiędzy stronami była kwestia zgodności treści zaskarżonej uchwały z przepisami prawa oraz zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Ponadto, strony odmiennie oceniały to, czy uchwała narusza interes powódki jako właściciela lokalu należącego do wspólnoty mieszkaniowej.

Jeśli chodzi o dalsze okoliczności bezsporne, to ostatecznie obie strony sporu nie sprzeciwiały się wykonaniu remontu instalacji elektrycznej na klatce schodowej. Natomiast, w ocenie powódki remontem miały zostać również objęta instalacja elektryczna niebędąca częścią wspólną nieruchomości tj. instalacja pomiędzy licznikiem, a bezpiecznikami. Sporna również pomiędzy stronami była kwestia sposobu finansowania inwestycji przez właścicieli poszczególnych lokali. Powódka stanęła na stanowisku, że cała inwestycja powinna zostać sfinansowana z środków zgromadzonych na funduszu remontowym oraz wpłat właścicieli lokali mieszkalnych, ewentualnie zaciągniętego kredytu w Banku ale z wyłączeniem osób, które dokonują wpłaty gotówkowej. Pozwana Wspólnota zaś w uchwale nr 11/2021 ustaliła, że koszty wykonania remontów zostaną sfinansowane z środków własnych oraz kredytu zaciągniętego w (...) S.A. (...) w B.. Wybrany przez Wspólnotę kredyt nie przewidywał możliwości dokonania przez poszczególnych właścicieli lokali wpłaty gotówkowej.

W pierwszej kolejności należy rozważyć, czy wykonanie instalacji elektrycznej w budynku os. (...) w M. swym zakresem obejmowało również prace przekraczające części wspólne nieruchomości, a na co wskazywała powódka.

W ocenie Sądu wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej oraz przeniesienie rozdzielnic mieszkaniowych do mieszkania z rozdzielnic licznikowej mieści w pojęciu części wspólnych nieruchomości. Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali „Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali”. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 9 maja 2019 r. sygn. akt I CSK 197/18 wskazał, że „Reasumując, o ile należy zgodzić się z Sądem Apelacyjnym, że elementy instalacji służące do wspólnego użytku, w tym doprowadzające media do poszczególnych lokali, stanowią część tzw. współwłasności przymusowej, to urządzenia służące wyłącznie właścicielom lokali nie wchodzą w skład tej współwłasności. Do ponoszenia kosztów utrzymania tych ostatnich są zobowiązani wyłącznie właściciele poszczególnych lokali. Nie ulega wątpliwości, że uchwały właścicieli lokali dotyczyć mogą jedynie nieruchomości wspólnej i spraw z nią związanych, a nie mogą ingerować w prawa odrębnej własności lokali.” W zakresie instalacji elektrycznej granice określające co należy do części wspólnej nieruchomości, a co do właścicieli poszczególnych lokali nie jest oczywiste i jednoznaczne. W takiej sytuacji należy dokonać wszechstronnej i indywidualnej oceny spornej części wspólnej nieruchomości. W przypadku urządzeń przesyłowych te granice nie są ściśle określone. Dość często przyjmuje się różnicowanie instalacji na zalicznikową jako tą, za którą odpowiada właściciel danego lokalu. Jednak należy też podkreślić, że jest to umowne określenie, a nie wynikające z obowiązujących norm prawnych. Faktycznie, wykonanie prac dotyczące przeniesienia rozdzielnic mieszkaniowych będzie ingerować w prawo własności poszczególnych właścicieli lokali mieszkalnych – tzn. w ten sposób, że pewne prace zostaną wykonane wewnątrz mieszkań. Jednak należy w tym wypadku mieć

na uwadze przepis art. 49 k.c. zgodnie z którym „Urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa.” Wyjątek ten dotyczy wyłącznie przedsiębiorstwa przesyłowego, a nie osoby fizycznej – tu właściciela lokalu. Skoro przewody wewnętrznej linii zasilającej ((...)) biegną w ścianie wspólnoty, to są własnością wspólnoty, a nie właściciela lokalu, do którego dostarczają energię. Skoro więc Wspólnota podjęła decyzję o remoncie wszystkich linii, nawet tych wyremontowanych, to zdecydowała o swoich instalacjach a nie np. powódki.

Mając na uwadze powyższe, w ocenie Sądu powódka nie jest właścicielem instalacji elektrycznej, która znajduje się na klatce schodowej. Integralną część planowanego remontu instalacji elektrycznej stanowi również przeniesienie bądź wymiana (u osób, które wcześniej dokonały przeniesienia we własnym zakresie) rozdzielnic mieszkaniowej. Powyższe prace nie mogłyby się odbyć i nie miałyby sensu bez dokonania zmian w zakresie rozdzielnic mieszkaniowych, jak wyjaśnił to świadek J. P. (k.148-149). W związku z tym wykonanie prac remontowych w tym zakresie w mieszkaniu powódki jest uzasadnione technicznie i zgodne z przepisami ustawy o własności lokali mieszkalnych.

Wbrew twierdzeniom powódki inne prace dodatkowe, które były wyszczególnione na kosztorysie ofertowym nie miały być finansowane z środków Wspólnoty Mieszkaniowej. Była to oferta skierowana do poszczególnych właścicieli nieruchomości, którzy mieli wolę indywidualnie zlecić wykonawcy dodatkowe prace w ich mieszkaniu.

Z całą pewnością remont instalacji elektrycznej był konieczny – wynika to zarówno z zeznań świadka K. S., osoby która miała wykonać prace jak również zeznań właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych. Mieszkańcy lokali znajdujących się w budynku os. (...) wskazywali na przegrzewanie się instalacji elektrycznej, jak również nie spełniała ona swej funkcji w przypadku wszystkich nowych urządzeń elektrycznych instalowanych w poszczególnych mieszkaniach. Nieprzeprowadzenie remontu instalacji elektrycznej może ostatecznie doprowadzić do jej awarii czy zawarcia. Powszechnie wiadomo, że wadliwa instalacja elektryczna jest częstą przyczyną pożarów lokali mieszkalnych. W związku z powyższym wykonanie remontu instalacji elektrycznej należy uznać za konieczną i mającą na celu dobro wszystkich właścicieli lokali, a nie indywidualnych osób.

Jak wynika z ustaleń poczynionych w niniejszym postępowaniu koszt planowanego remontu był wysoki, zaś środki zgromadzone na funduszu remontowym były niewystarczające. W związku z tym Wspólnota Mieszkaniowa podjęła decyzja o sfinansowaniu remontu z środków własnych i kredytu. Powódka zaskarżyła uchwałę nr (...)wskazując, że narusza ona jej interesu przede wszystkim ze względu na to, że nie może dokonać wpłaty gotówkowej i być zwolnioną z kosztów kredytu. Zgodnie z art. 13 ust. 1 u.u.l. „Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.” Jako koszty związane z zarządem nieruchomością wspólną w art. 14 ust. 1 ww. ustawy wskazane zostały wydatki na remonty i bieżącą konserwację. Natomiast art. 12 ust. 2 u.u.l. stanowi, że „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 nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.” Jak wynika z wyżej cytowanych przepisów, właściciele są zobowiązani do ponoszenia kosztów związanych z zarządem nieruchomością wspólną. Wspólnota Mieszkaniowa w drodze głosowania podjęła decyzję o sfinansowaniu brakującej kwoty z kredytu. Należy podkreślić, że kredyt wybrany przez Wspólnotę Mieszkaniową w (...) S.A. był tańszy od proponowanego przez Bank Spółdzielczy. Faktycznie, wybrany kredyt nie przewidywał możliwości wpłaty gotówkowej przez poszczególnych właścicieli lokali mieszkalnych. Dokonana analiza przez podmiot zarządzający wspólnotą wskazywała, że Wspólnota w przypadku kredytu w (...) S.A. uiścić odsetki o 10.000 zł niższe niż w przypadku drugiej oferty, a o 20.000 zł otrzyma wyższy kredyt. Oczywiście jest, że kredyt oferowany przez Bank (...) S.A. był korzystniejszy z punktu widzenia interesu Wspólnoty Mieszkaniowej. Uznać należy, że wybór kredytu droższego, a umożliwiającego wpłatę powódce określonej kwoty naruszałaby zasadę prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Zaciągnięcie kredytu w Banku Spółdzielczym byłoby wyłącznie w interesie powódki i tylko dla niej korzystne. Natomiast takie rozwiązanie naruszałoby interesy wszystkich pozostałych członków Wspólnoty. Sąd dostrzega, że

na skutek podjętej uchwały powódka zmuszona będzie ponosić koszty kredytu, mimo że nie miała konieczności go zaciągania. Jednak, powódka będąc członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej musi liczyć się z tym, że nie każdy właściciel nieruchomości jest w stanie dokonać jednorazowej wpłaty, a ideą wszelkich wspólnot jest to, że działają one w interesie wszystkich jej członków, a nie poszczególnych jej członków. W zakresie tego jak należy rozumieć i oceniać naruszenie interesu w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali wypowiedział się Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 14.07.2020 r. „Naruszenie interesu właściciela w rozumieniu art. 25 ust. 1 WłLokU stanowi kategorię obiektywną ocenianą m.in. w świetle zasad współzycia społecznego. 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. Spór wówczas sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy dobrem wspólnoty a dobrem jej indywidualnego członka. Podkreślić też trzeba że w trybie art. 25 ust. 1 WłLokU ochronie podlega nie każdy interes właścicieli lokali, ale jedynie interes godny takiej ochrony w konfrontacji z interesami pozostałych właścicieli. Istota kolektywnie podejmowanych decyzji przybierających postać uchwał podejmowanych określoną większością głosów polega na tym, że są to decyzje większości podejmowane nawet przy sprzeciwie mniejszości – ze skutkiem dla wszystkich członków takiej wspólnoty.”

Powódka wskazywała, że uchwała nr (...) w § 6 ust. 2 pkt w zw. z ust. 3 pozwala na dokonanie jednorazowych wpłat własnych na prace remontowe i powódka nie jest zobowiązana do ponoszenia kosztów kredytu. W ocenie Sądu treść podjętej uchwały, w żadnym wypadku nie prowadzi do wniosku postulowanego przez powódkę. Powyższe zapisy odnoszą się do sposobu finansowania remontów oraz zasad zwrotu zaliczek. W żadnym wypadku nie wskazują na to aby powódka nie była zobowiązana do ponoszenia kosztów kredytu zaciągniętego przez wspólnotę bądź też musiała uzyskać możliwość dokonania wpłaty gotówkowej.

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie nie doszło do naruszenia interesu powódki w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. W tym wypadku indywidualny interes powódki nie jest ważniejszy niż interes wszystkich pozostałych członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Podkreślić raz jeszcze należy, że remont instalacji elektrycznej jest konieczny, a sfinansowanie go z środków własnych każdego z mieszkańców niemożliwy. Wybranie droższego kredytu wyłącznie dlatego, aby powódka mogła dokonać indywidualnej wpłaty naruszałoby zasady współzycia społecznego. I w przypadku podjęcia takiej uchwały (korzystnej z punktu widzenia powódki) przez Wspólnotę Mieszkaniową skutkowałoby tym, że osoby, których nie byłoby stać na dokonanie jednorazowej wpłaty zaskarżyliby taką uchwałę. Mogłaby ona zostać uchylona jako naruszająca ich interes oraz zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Ostatecznie, strony nie doszłyby do żadnego porozumienia i instalacja elektryczna nie zostałaby dalej wymieniona przez kolejne lata, aż do odcięcia prądu przez dostawcę. Na skutek zaskarżenia uchwały Wspólnota Mieszkaniowa nie przeprowadziła prac remontowych, które miały zostać sfinansowane z kredytu. Powszechnie wiadomo, że przez czas trwania procesu wzrosły ceny materiałów jak i różnego rodzaju usług. Tym samym mało prawdopodobne jest aby Wspólnota wykonała remont w cenie określonej w podjętej uchwale. Dalsze odwołanie remontu może doprowadzić do jeszcze wyższego jego kosztu, który poniosą wszyscy członkowie Wspólnoty, w tym również powódka.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, Sąd uznał, że zaskarżone uchwały nr (...) z dnia 7 września 2021 r. oraz (...) z dnia 8 września 2021 r. nie są niezgodne z przepisami praw, zasadą zarządzania nieruchomością oraz nie naruszają uzasadnionego interesu powódki. Powyższe skutkowało oddaleniem powództwa na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. w zw. z art. 13 ust. 1 u.w.l., o czym Sąd orzekł ***jak w punkcie I sentencji wyroku.***

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. poprzez obciążanie powódki obowiązkiem ich zwrotu na rzecz pozwanej całości. Pozwana poniosła następujące koszty związane z swoim udziałem w sprawie: 360 zł koszty zastępstwa prawnego przez radcę prawnego, 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 65,22 zł kosztów stawienia świadka. Z tego względu Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 442,22 zł, o czym orzekł ***jak w punkcie II sentencji wyroku.***

sędzia Juliusz Ciejek