

Sygn. akt: I C 34/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie Wydział I Cywilny

Przewodniczący:	SSO Juliusz Ciejek
Protokolant:	p.o. sekr. sąd. Adam Źemis

po rozpoznaniu w dniu 31 marca 2015 r. w Olsztynie

sprawy z powództwa **L. N.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w O.**

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 197 (sto dziewięćdziesiąt siedem) zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt. I C 34/15

UZASADNIENIE

Powódka L.M. N., w pozwie z (...)skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul (...)w O., domagała się uchylenia uchwał: nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu w (...) SA Oddziale (...)w O.w wysokości 116.605 zł na okres 20 lat w celu sfinansowania termoizolacji budynku.

Podawa, że uchwała podjęta przez wspólnotę z dnia (...)której odpis doręczono jej (...):

- jest niezgodna z umową właścicieli lokali gdyż udziały według których głosowano nie mają nic wspólnego ze stanem faktycznym,
- jest sprzeczna z prawem, gdyż przewiduje wykonanie prac na rzecz jednego lokatora, podczas gdy treść uchwały mówi o sfinansowaniu inwestycji w części wspólnej,
- narusza zasady prawidłowego zarządu, przez zaakceptowanie prac , których wykonanie jest mniej potrzebne substancji budynku, przy jednoczesnym pominięciu prac (kanalizacji) które wymagają natychmiastowego wykonania (k. 3-7).

Reprezentujący pozwaną wspólnotę pełnomocnik, wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że od (...) nastąpiła zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej i właściciele lokali głosowali według prawidłowo ustalonych, aktualnych udziałów. Sporne pomieszczenie wskazywane przez powódkę jako lokal jednego z właścicieli nie stanowi jeszcze jego własności gdyż nie zostało formalnie wykupione. Jest przez niego

wynajmowane i stanowi część wspólną nieruchomości objętą współwłasnością. Instalacja kanalizacyjna jest w stanie dobrym, a właścicielowi jednego z lokali wydano stosowne zalecenia celem jej poprawienia (k.25-26).

Sąd ustalił, co następuje:

Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w O. przy ul. (...) tworzą obecnie:

- L. N. zamieszkująca w lokalu nr (...), do której należy (...) udziałów, w częściach wspólnych,
- M. C., zamieszkują w lokalu nr (...), do której należy (...) udziałów, w częściach wspólnych,
- E. i J. P., zamieszkujący w lokalu nr (...), do których należy (...) udziałów, w częściach wspólnych,
- W. M. zamieszkujący w lokalu nr (...), do którego należy (...) udziałów, w częściach wspólnych,
- E. i L. K. zajmujący lokal nr (...), do których należy (...) udziałów, w częściach wspólnych,
- Gmina O. do której należy (...) udziałów w częściach wspólnych.

Pierwotnie udział w częściach wspólnych powódki, jako właścicielki lokalu nr (...), wynosił (...). Na skutek zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej, spowodowanej ustanowieniem odrębnej własności lokalu nr (...)i sprzedaży go E.i L. K.w dniu (...) doszło do zmiany udziałów w częściach wspólnych poszczególnych współwłaścicieli.

(dowód: odpisy KW k. 30-47, odpis aktu notarialnego k. 12-13)

Zarząd wspólnoty od (...) jest jednoosobowy. Sprawuje go W. M..

(dowód: kopia uchwały nr 6/2011)

Właściciel lokalu nr (...)o powierzchni 29,7 m², za zgodą Wspólnoty, dokonał adaptacji części przestrzeni strychu o powierzchni 29,43 m² dla powiększenia swojego lokalu. Jak dotąd nie została jeszcze zawarta umowa zakupu tego pomieszczenia od Wspólnoty. Od (...) wynajmuje on to pomieszczenie. Umowa została pierwotnie zawarta na okres roku. Przewiduje ona jednak, iż o ile w tym czasie najemca nie dokona wykupu tego lokalu i nie przeprowadzi na swój koszt zmiany wysokości udziałów, będzie zobowiązany do uiszczania czynszu w wysokości trzykrotnego czynszu regulowanego w O., obliczonego od liczby metrów kwadratowych powierzchni tego pomieszczenia.

(dowód: umowa najmu k. 48-49, niezaprzeczone).

W (...)dokonano co pięcioletniego przeglądu technicznego budynku. Ostatni przegląd coroczny odbył się we (...)W obu przypadkach stwierdzono dobry stan instalacji kanalizacyjnej w budynku. W protokole przeglądu z (...)wskazano w zaleceniach co do zakresu robót odnowienie elewacji i cokołu.

(dowód: karta przeglądu k. 87-90, protokół k. 91-94)

W (...) na zlecenie pozwanej Wspólnoty opracowano audyt energetyczny budynku, który potwierdził powierzchnie inwentaryzowanych pomieszczeń.

(dowód: audyt k. 51-86)

Uchwałą nr (...)z dnia (...) Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła decyzję o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie kredytu w Banku (...) S.A.Oddziale 2 w O.w wysokości 116.605 zł na okres spłaty do 20 lat, w celu sfinansowanie inwestycji w części wspólnej nieruchomości przy ul. (...)w O.w zakresie: termomodernizacji budynku, w tym:

a) aktualizacji projektu docieplenia,

- b) docieplenia ścian zewnętrznych elewacji,
- c) docieplenia stropu strychu górnego pod kalenicą,
- d) projektu regulacji instalacji c.o.,
- e) regulacji instalacji c.o.,
- f) kosztów wykonania audytu.

W uchwale ustalono, że spłata kredytu nastąpi ze środków gromadzonych na funduszu remontowym Wspólnoty. Odsetki i prowizje zostaną rozliczone zgodnie z udziałami poszczególnych właścicieli lokali odpowiadającym stosunkowi powierzchni tych lokali do powierzchni wszystkich lokali. Wspólnota uchwaliła też stawkę wpłat na wyodrębniony fundusz remontowy w wysokości 2,70 zł/m² powierzchni użytkowej wszystkich lokali znajdujących się w nieruchomości na cały okres spłaty kredytu.

Za przyjęciem uchwały głosowało (...) udziałów.

(dowód: kopia uchwały k. 10, bezsporne)

Na skutek skargi powódki Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego przeprowadził kontrolę robót budowlanych związanych z przebudową strychu na powiększenie lokalu mieszkalnego nr (...). W trakcie kontroli ustalono, że w części przybudowanej do lokalu nr. 8 na skutek adaptacji strychu nie przebiega pion kanalizacyjny, który przebiega w niższych pomieszczeniach budynku, to jest od piwnic poprzez lokale (...). Właściciel lokalu nr (...) J. P. został zobowiązany do odpowietrzenia pionu kanalizacyjnego przebiegającego przez lokale nr. 2,4,7 w terminie do 31 stycznia 2015 r.

Pismem z dnia (...) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w O.zawiadomił o wszczęciu postępowanie w przedmiocie stanu technicznego pionu kanalizacyjnego kuchennego lokali mieszkalnych nr (...).

Jak dotąd pion kanalizacyjny nie został udroźniony przez Właściciela lokalu nr (...).

(dowód: kopie pism k. 95, k.105, niezaprzeczone)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Na wstępie podkreślić należy, że powódka nie zakwestionowała ostatecznie prawdziwości dokumentów przedłożonych przez pełnomocnika pozwanej Wspólnoty, ani oświadczeń w nich zawartych. W związku z powyższym Sąd uznał za bezsporne lub niezaprzeczone w rozumieniu art. 230 k.p.c. okoliczności wynikające z tychże dokumentów, przede wszystkim, co do wysokości udziałów w częściach wspólnych istniejących po ich zmianie w związku z wykupem lokalu nr (...), wielkością lokalu nr (...), niewykupienia jeszcze części przybudowanej przez właściciela tego lokalu.

Strony pozostawały natomiast w sporze co racjonalności i celowości podjętej w uchwale decyzji z punktu widzenia jej zakresu i priorytetów remontowych .

W myśl przepisu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ono zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Zaś 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 od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Ponieważ pełnomocnik pozwanej Wspólnoty w odpowiedzi na pozew nie zakwestionował terminu do wniesienia niniejszego powództwa, Sąd przyjął, że uchwała została zaskarżona w terminie ustawowym, jako podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów.

N. przez pełnomocnika powódki dokumenty w postaci aktualnych odpisów ksiąg wieczystych w sposób jednoznaczny rozstrzygają o prawidłowej wysokości udziałów przyjętych przez Wspólnotę dla potrzeb ustalenia wyników głosowania. Czyny to bezzasadnym zarzut niezgodności udziałów, według których głosowano.

Zgodnie z art. 3 ust. 1. ustawy o własności lokali w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. W myśl ust. 3 tego przepisu udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Wpisy w księgach wieczystych, co do wielkości udziałów mają w tym przypadku znaczenie rozstrzygające. Oczywiście nic nie stoi na przeszkodzie aby jeżeli nastąpiło zdarzenie, które zmieni stan rzecz aby powódka wystąpiła z wnioskiem o dokonanie takiego wpisu, korygującego wadliwie obliczone i ujawnione w księdze wieczystej udziały właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej. Może też o to wystąpić zarząd wspólnoty mieszkaniowej. Z załączonych dokumentów nie wynika jednak, aby taki fakt miał miejsce.

W tej sytuacji zgodnie z ustawą o własności lokali prawidłowo przyjęto w zaskarżonej uchwale koszt repartycji w ociepleniu według udziałów w częściach wspólnych. Znajduje to uzasadnienie w treści art. 12 i art. 17 wspomnianej ustawy.

Nie jest też trafny zarzut przeprowadzenia planowanych robót na rzecz lokatora, który ma wykupić adaptowaną część strychu. Chodziło o planowane w uchwale docieplenie stropu strychu górnego pod kalenicą.

Po pierwsze strych ten jest w dalszej części częścią wspólną, co uzasadniałoby objęcie go pracami dociepleniowymi.

Po drugie w zaskarżonej uchwale mowa jest o dociepleniu stropu strychu górnego pod kalenicą. Jak wyjaśnił to pełnomocnik powódki będący z zawodu inżynierem budownictwa, kalenica to belka biegnąca w szczycie – najwyższym punkcie dachu. Zaś docieplenie kalenicy oznacza w istocie docieplenie części dachu znajdującego się okolicach kalenicy (k.109 -109v).

Jak widać to na przekrojach budynku dołączonych przez samą powódkę (k. 15), dach w okolicach kalenicy nie jest docieplony nawet po wykonaniu prac adaptacyjnych przez właściciela lokalu nr (...). Tak więc zamiar jego docieplenia w tej przestrzeni czy też dodatkowego docieplenia stropu strychu górnego, nie stanowi uchybienia interesom Wspólnoty. Powódka nie udowodniła aby było to sprzeczne z prawem, wiedzą budowlaną, czy interesem współwłaścicieli. Zgodnie z art.6 k.c. to na niej ciążył obowiązek wykazania tego faktu, skoro z niego wywodziła skutki prawne.

Równie pozbawionym podstaw był też zarzut naruszenia zasad prawidłowego zarządu poprzez zaakceptowanie prac, których wykonanie jest mniej potrzebne substancji budynku, przy jednoczesnym pominięciu prac (kanalizacji), które wymagają natychmiastowego wykonania.

Wspólnota jako autonomiczny organizm ma prawo podejmować decyzje gospodarcze w celu zachowania i polepszenia substancji budynku. Termoizolacja, wiążąca się z poprawą nie tylko sytuacji cieplnej ale i estetyki budynku leży z całą pewnością w interesie wszystkich właścicieli, nie wyłączając i samej powódki. Na celowość prac związanych

z elewacją budynku wskazywano już w przeglądzie z (...) Tak więc decyzja większości współwłaścicieli nie jest tu wyrazem nieracjonalnej fanaberii. Pełnomocnik powódki nie wykazał przy tym, aby prace związane z ociepleniem stały w jakiegokolwiek istotnej kolizji z pracami związanymi z koniecznością odpowietrzenia, czy nawet wymiany instalacji kanalizacyjnej. Co więcej, jeżeli rzeczywiście istnieje konieczność wymiany pionów kanalizacyjnych (czego jak dotąd powódka nie próbowała nawet udowodnić), to nic nie stoi na przeszkodzie aby powódka podjęła inicjatywę w tym zakresie i przekonała współwłaścicieli do tej inwestycji. Same, gołosłowne twierdzenia powódki w tym zakresie to zbyt mało, by podważyć celowość zamierzanego docieplenia.

Jak to wynika z podjętych działań Nadzoru Budowlanego instalacja kanalizacyjna znajduje się pod uwagą odpowiednich służb i podejmowane są czynności zmierzające do poprawy dostrzeżonych usterek.

W ocenie Sądu powódka w toku niniejszego procesu nie zdołała wykazać, iż zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jej interesy. Zaznaczyć przy tym należy, że zgodnie z art. 6 k.c. i 232 k.p.c. to na stronach procesu ciąży obowiązek wskazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których chcą wywodzić korzystne dla siebie skutki prawne. Z uwagi na kontradiktoryjny charakter procesu cywilnego, działanie Sądu z urzędu przewidziane jest dla sytuacji wyjątkowych.

Powódka prezentowana przez pełnomocnika, posiadającego kwalifikacje budowlane, nie zaoferowała dowodów na poparcie swoich twierdzeń.

Mając na uwadze powyższe rozważania orzeczono, wobec niespełnienia dyspozycji art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali, o oddaleniu żądania powódki uchylenia omawianej uchwały.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. uwzględniając koszt wynagrodzenia ustanowionego w sprawie pełnomocnika pozwanej -180 zł i koszt opłaty od pełnomocnictwa - 17 zł.