

Sygn. akt: I C 271/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 września 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Wojciech Waclaw
Protokolant:	sekr. sądowy Edyta Smolińska- Kasza

po rozpoznaniu w dniu 9 września 2015 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. S.

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

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

I uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O. nr (...) z dnia 30 marca 2015r.;

II w pozostałej części oddala powództwo;

III zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 200,- zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 271/15 UZASADNIENIE

Powód M. S. wniósł o uchylenie dwóch uchwał wspólnoty Mieszkaniowej przy (...)w O. oznaczonych nr nr (...) oraz (...).

Na uzasadnienie swego żądania powód wskazał, iż na zebraniu w dniu 30 03 2015 r. postanowiono wystąpić do sądu rejonowego o nakazanie powodowi udostępnienia lokalu w celu przyłączenia do instalacji CO i CW z powodu nieszczelnych przewodów kominowych zagrażających zdrowiu mieszkańców a także drugą uchwałą postanowiono zobowiązać właścicieli lokali do likwidacji ogrzewania gazowego i węglowego i demontażu wszystkich pieców w lokalach do końca sierpnia 2015 r. z powodu zagrożenia życia mieszkańców wspólnoty.

W ocenie powoda zaskarżone uchwały dotyczą go i naruszają jego istotne interesy właścicielskie i majątkowe.

Powód bowiem posiada w swym lokalu ogrzewanie gazowe, które wykonane jest właściwie i instalacje w jego lokalu nie zagrażają życiu i zdrowiu członków wspólnoty.

Zaskarżone uchwały w ocenie powoda powodowane są złośliwością wobec jego osoby i nie mają żadnego ekonomicznego i prawnego uzasadnienia.

W odpowiedzi na pozew pozwana wspólnota wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, iż przyczyną dla której podjęto decyzję o podłączeniu się do sieci miejskiej był zły stan przewodów kominowych i wentylacyjnych w nieruchomości wspólnej.

Powód wielokrotnie zarzucał zarządom wspólnoty zaniedbania w zakresie remontów instalacji, podnosząc iż ich stan zagraża życiu i zdrowiu.

Spowodował też wszczęcie postępowania karnego z powyższym związanego, które to nadal się toczy. W tym postępowaniu powód złożył zeznania co do stanu jego instalacji całkowicie odmienne od jego twierdzeń obecnych.

Współwłaściciele chcąc uniknąć dalszych skarg i zawiadamiania o popełnionych przestępstwach postanowili wyeliminować zagrożenie, które zarzucał powód, poprzez podłączenie ogrzewania budynku do sieci miejskiej.

Podjęcie zaskarżonych uchwał jest realizacją i konsekwencją tegoż postanowienia.

Sąd ustalił i zważył co następuje:

Bezspornym w sprawie jest, iż w dniu 30 marca 2015 r. oraz dalej w trybie indywidualnego „dozbierania głosów” pozwana wspólnota podjęła dwie uchwały o treści wskazanej w pozwie i odpowiedzi na pozew, których to treść odzwierciedlają kopie jak na k. 68 -69.

Strony również nie kwestionują faktu skutecznego podjęcia przez wspólnotę uchwał o przejściu na inny sposób ogrzewania i pozyskiwania ciepłej wody użytkowej i tym samym związania członków wspólnoty tą uchwałą przynajmniej jeśli chodzi o podłączenie budynku do sieci ciepłowniczej i zakres prac z tym związanych. Formułując przy tym żądanie uchylenia przedmiotowych uchwał powód w pierwszej kolejności zarzucił im, iż naruszają one jego istotne interesy właścicielskie oraz majątkowe a dalej jak zdaje się wynikać z uzasadnienia pozwu, iż są one sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością.

W ocenie powoda zamontowana bowiem u niego w lokalu instalacja gazowa i wentylacyjna jest wykonana prawidłowo, spełnia wszystkie wymogi budowlane i jest szczelna wobec czego to nakazanie demontaży pieca prawidłowo i sprawnie działającego nadto nie stwarzającego zagrożenia oraz nakazanie przyłączenia się do sieci miejskiej nie ma żadnego prawnego oraz ekonomicznego uzasadnienia.

Tak sformułowanym zarzutom po części nie można było odmówić słuszności, przede wszystkim w kontekście art. 1 ust. 1 oraz art. 22 ust. 3. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Jedną bowiem z uchwał wykracza w ocenie Sądu poza ramy kompetencyjne ustawowych uprawnień i zadań wspólnoty.

Wspólnota powstaje z mocy samego prawa, w chwili wyodrębnienia w danej nieruchomości pierwszego lokalu, którego właścicielem jest inna osoba niż właściciel nieruchomości a jej istnienie wiąże się z założeniami wyłącznie ze sprawowaniem zarządu nieruchomością wspólną (art. 1 ust. 1, art. 18 i n. u.w.l.). Jej zadaniem jest też sprawne zarządzanie nieruchomością wspólną i utrzymanie tej nieruchomości w stanie niepogorszonej.

Powyższe stwierdzenie z przyczyn oczywistych szerszego uzasadnienia nie wymaga, konsekwencją zaś powyższego jest to, iż podstawowym celem i racją, a zarazem wymogiem podejmowania wszelkich uchwał przez wspólnotę jest to, by dotyczyły one materii zarządu nieruchomością wspólną, w szczególności, by mieściły się w ramach art. 22 ust. 3 cyt. Ustawy nie dotyczy zaś wprost odrębnych nieruchomości lokalowych.

Odrębna bowiem własność lokalu jest tu prawem głównym, nieruchomość wspólna jest natomiast prawem niesamodzielnym a jej funkcja w stosunku do prawa głównego jest służebna. (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 listopada 2010 r. II CSK 267/10 LEX 738095).

Wymaga przy tym podkreślenia, że właściciele nie mogą w trybie przepisów tej ustawy podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali. (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 r. II CSK 600/08 LEX 500188).

W kontekście poczynionych wyżej uwag skonstatować należy, iż uchwała nr (...) zobowiązująca do likwidacji i demontażu instalacji i urządzeń powyższych wymogów nie spełnia.

Niewątpliwie bowiem wewnętrzne instalacje oraz piece stanowią część składową lokalu jako przedmiotu odrębnej własności w rozumieniu art. 2 powołanej Ustawy.

Jest to zatem przejaw bezpośredniej i niedopuszczalnej ingerencji w sferę odrębnej własności nieruchomości lokalowej, skoro nie dotyczy nieruchomości wspólnej, nakazuje zaś dokonanie zmian w obrębie tejże właśnie wcześniej wzmiankowanej odrębności.

Powyższe prowadzi do wniosku, iż zaskarżona uchwała, jako podjęta przez wspólnotę bez właściwej ku temu kompetencji, naruszyła normę art. 22 Ustawy, podlegała zatem uchyleniu po myśli art. 25 ust. 1 tejże ustawy o czym to orzeczono jak w pkt I wyroku.

Odmienne należało natomiast odnieść się do drugiej z zaskarżonych uchwał.

Po pierwsze bowiem, uchwała ta dotyczy już szeroko pojętych spraw dotyczących wspólnoty i jednocześnie zarządu jej majątkiem.

Niewątpliwie bowiem dotyczy ona wystąpienia przez wspólnotę jako taką z powództwem do Sądu Rejonowego w Olsztynie przeciwko powodowi o nakazanie udostępnienia lokalu powoda oraz jego przyłączenia do wykonanej już wspólnej instalacji ze względu na „zagrożenie zatruciem mieszkańców budynku”.

Prostą konsekwencją zaś uchwały jest ewentualne wystąpienie przez wspólnotę jako ułomną osobę prawną - stworzoną z mocy ustawy przez ogół współwłaścicieli- do Sądu, co wywrze skutek dla całej wspólnoty choćby w postaci uzyskania korzystnego dla niej wyroku, ewentualnego wygrania bądź poniesienia na rzecz strony przeciwnej kosztów procesu, co już z założenia nakazuje przyjąć, że uchwała dotyczy materii ustawowo przypisanej wspólnotie jako takiej.

Inną rzeczą jest, że uchwała jako jedynie deklaracja podjęcia działań w przyszłości nie rodzi wprost negatywnych skutków w sferze praw i obowiązków powoda, bowiem jest jak to wskazano tylko i jedynie artikulacją zamiaru podjęcia działań na drodze sądowej, bez przesądzenia tego czy obowiązek demontażu pieców i ewentualnego podłączenia instalacji faktycznie po stronie powoda powstanie.

Tenże ostatni bowiem obowiązek zmaterializuje się dopiero i tylko wtedy, gdy zapadnie korzystny dla pozwanej wspólnoty wyrok.

Sama zaś deklaracja wystąpienia na drogę sądową nie rodzi i nie może z założenia rodzić obowiązku tożsamego z treścią wiążącego, prawomocnego wyroku.

Zamiar zaś wystąpienia z uwagi na bezsprzecznie sporną pomiędzy stronami materię co do stanu technicznego instalacji i zagrożenia dla członków wspólnoty ze strony lokalu powoda nie może być z góry postrzegany jako sprzeczny z zasadami prawidłowego zarządu czy zasadami prawidłowej gospodarki, współżycia społecznego a tym bardziej obowiązującym prawem.

O co najmniej zachodzących wątpliwościach w tym zakresie zaświadcza choćby przebieg toczącego się postępowania karnego i treść składanych w jego toku zeznań powoda.

Nie jest to zatem niewątpliwie wyrażona w uchwale deklaracja oczywiście nietrafna, jako taka też nie może być uchylona jedynie ze względu na to, że naraża na szwank być może subiektywnie oceniany interes powoda.

Wyłożone powyżej racje dotyczą również tej części uchwały w której mowa o istniejącym zagrożeniu.

Jest to bowiem wypowiedź o charakterze jedynie ocennym czy postulatywnym, dotyczącym stanu technicznego budynku oraz lokalu i nie urąga ona ani dobrem obyczajom ani przepisom prawa i mieści się w granicach szeroko pojętej autonomii wspólnoty.

Na tym tle natomiast nie jest koniecznym i możliwym ustalanie przez Sąd czy faktycznie i w jakim stopniu zagrożenie realnie w świetle istniejącego stanu rzeczy istnieje , bowiem to winno być rozstrzygane w ramach ewentualnego powództwa o nakazani, przy uwzględnieniu przepisów kodeksu cywilnego bądź ustawy o własności lokali, co w sposób oczywisty wykracza poza ramy niniejszego postępowania.

Stąd też nie zachodzi konieczność merytorycznej i procesowej szczegółowej oceny dołączonych do akt dokumentów dotyczących szczegółowego stanu instalacji bądź zaciągniętych kredytów, jak też analizy twierdzeń stron w tym zakresie, zaś dalej idące wnioski dowodowe powoda zostały oddalone jako mogące jedynie prowadzić do przewleczenia postępowania.

Dlatego też w omawianym wyżej zakresie powództwo podlegało oddaleniu (pkt II).

Końcowo jedynie należy wskazać, iż Sąd nie podziela poglądu powoda o konieczności podjęcia dodatkowej uchwały dla udzielenia przez wspólnotę pełnomocnictwa radcy prawnemu w sprawie, choć znane jest mu (dyskusyjne zresztą) zapatrywanie zawarte w jednym z orzeczeń SN.

Wymaganie bowiem odrębnej uchwały wspólnoty dla jej występowania w procesie po stronie pozwanej jako czynności z założenia zachowawczej przy wdaniu się w spór, prowadziłyby do nie do przyjęcia sytuacji pozbawienia obrony autonomicznego podmiotu prawa cywilnego jakim jest wspólnota w toczącym się postępowaniu sadowym, skoro np. nie mogłaby ona bez zbędnej zwłoki skorzystać z pomocy fachowego pełnomocnika przy złożeniu skutecznej odpowiedzi na pozew i wzięciu udziału w rozprawie bez podjęcia zaskarżalnej co do zasady przez każdego członka wspólnoty uchwały.

Byłby to bowiem przejaw naruszenia prawa do Sądu i nierównego traktowania stron.

O kosztach orzeczono po myśli art. 98 i 100 kpc , przy założeniu ,iż powód wygrał sprawę w 50 %.

Tym samym przy poniesionych kosztach 597 zł (opłaty oraz wynagrodzenie adwokackie 197) winien uzyskać kwotę 298,50- zł.

Pozwana zaś poniosła koszty wynagrodzenia w kwocie 197,- zł co po jej stronie odpowiednio skutkuje możliwością domagania się zwrotu w kwocie 98,50 - zł.

Po zminusowaniu wyżej wymienionych kwot (i uwzględnieniu sprostowania wyroku odrębnym postanowieniem) daje to kwotę zasądzoną wyrokiem w ramach kosztów procesu.