

Sygn. akt. I C 944/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 czerwca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Zamościu I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSO Elżbieta Koszel

Protokolant : st. sekr. sądowy Aneta Krukowska

po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2013 roku w Zamościu

na rozprawie

sprawy z powództwa **R. M.**

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

o uchylenie uchwały

I. uchyła uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Z. z dnia 30 lipca 2012 roku;

II. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Z. na rzecz powoda R. M. kwotę 397 (trzysta dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 944/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 września 2012r. R. M. wnosił o uchylenie uchwały Nr (...) właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w Z. z dnia 30 lipca 2012r. w sprawie wyrażenia zgody na zmianę ogrzewania budynku na centralne ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej, podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów, z powodu jej niezgodności z przepisami prawa – art. 140 kc, art. 3 ust. 2, art. 13 ust. 1 i 2, art. 18 ust. 1 i 3, art. 22 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali oraz z powodu naruszenia interesów ekonomicznych powoda, a także o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wносиła o oddalenie powództwa (k. 100, 151v.).

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

R. M. jest właścicielem odrębnego lokalu nr (...) w budynku należącym do Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Z.. Dla lokalu powoda w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zamościu jest urządzona księga wieczysta Kw nr (...). W pozwanej Wspólnocie jest 25 odrębnych lokali. Powodowi przysługuje udział (...) w nieruchomości wspólnej (dokumenty – k. 17 – 59).

Zespół (...) pozwanej Wspólnoty prowadził negocjacje z przedsiębiorstwem ciepłowniczym (...) Sp. z o.o. w Z.” w kierunku ujednoczenia sposobu ogrzewania budynków w osiedlu (...) poprzez dostawę energii cieplnej z systemu miejskiej sieci ciepłowniczej. Pozwana Wspólnota twierdzi w odpowiedzi na pozew, że to Zespół (...) podjął zaskarżoną uchwałę (k. 100 v.). Jednak uchwała Nr (...) z dnia 30 lipca 2012r. w sprawie wyrażenia zgody na zmianę ogrzewania

budynku na centralne ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej podjęta została przez Wspólnotę Mieszkaniową w drodze indywidualnego zbierania głosów. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele o udziałach 63,13%, a przeciw właściciele o udziałach 27,49% (dokumenty - k. 13). Zaskarżona uchwała była poprzedzona uchwałą Nr(...) z dnia 17 lipca 2012r. w sprawie przyjęcia do realizacji prac remontowych. Paragraf 1 tej uchwały przewiduje przyjęcie do realizacji następujące prace remontowe:

1) zlecić opracowanie dokumentacji budowlanej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania (klatki schodowe oraz połączenie z lokalami) zasilanej z miejskiej sieci ciepłowniczej;

2) wykonać w 2013/2014 wewnętrzną instalację centralnego ogrzewania (klatki schodowe oraz połączenie z lokalami) zasilaną z miejskiej sieci ciepłowniczej obejmującej roboty wynikające z opracowanego projektu budowlanego. Do wykonania robót przystąpić po opracowaniu dokumentacji budowlanej, uzyskaniu pozwolenia na budowę, zawarciu umowy z przedsiębiorstwem ciepłowniczym (...) Sp. z o.o. w Z." na budowę przyłącza do budynku i określeniu kwoty zaciągniętego kredytu.

Prace miały być finansowane ze środków funduszu remontowego oraz zaciągniętego kredytu, zaś przewidywany nakład finansowy na wykonanie w/w prac miał wynosić 8 500 zł (uchwała Nr (...) - k. 116).

W okresie między podjęciem uchwały Nr(...), a zaskarżonej uchwały Nr (...) nie opracowano dokumentacji budowlanej i do chwili obecnej nie podjęto żadnych działań związanych z uchwałą Nr(...), która zdaniem Zarządcy Wspólnoty M. C., wprowadziła właścicieli w błąd odnośnie kosztów inwestycji (8 500 zł w sytuacji, gdy kwota ta dotyczyła kosztu projektu, a koszt całej inwestycji to kwota około 500 000 - 600 000 zł - zeznania świadka M. C. - k. 151, 152).

W budynku przy ul. (...) w Z. nie istnieje wspólna instalacja centralnego ogrzewania. Każdy z lokali jest wyposażony w odrębną instalację grzewczą i właściciele samodzielnie ogrzewają swoje lokale gazem, a część węglem i drzewem. Intensywność i koszt ogrzewania jest zależny od środków finansowych i woli właścicieli lokalu (zeznania świadka J. S. - k. 140 - 141).

Powód R. M. ogrzewa własny lokal mieszkalny piecem gazowym, który był zainstalowany kilka lat temu (zeznania powoda - k. 108, 110). Nie chce on uczestniczyć finansowo w realizacji inwestycji przyłączenia budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej.

Zaskarżona uchwała nie określa zasad przyłączenia całego budynku i poszczególnych lokali. Potwierdza to również świadek R. T. („ta uchwała jest mało precyzyjna” - k. 150v.), jak też przesłuchany w charakterze strony członek Zarządu pozwanej Wspólnoty - S. G. („moim zdaniem może być zagrożone dobro pana M.. W mojej ocenie uchwała powinna precyzyjnie określać... jest ona zbyt ogólna” - k. 151v. , 152).

Taki stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów dołączonych do akt sprawy, zeznań świadków i stron, które uznał za wiarygodne.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa jest wspólnotą dużą stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r., Nr 80, poz. 903 ze zm., dalej - u.w.l.), funkcjonuje bowiem w nieruchomości większej niż siedem lokali. Do zarządu nieruchomością wspólną mają zatem zastosowanie unormowania zawarte w art. 20 - 33 u.w.l., a także przepisy działu IV tytułu I kodeksu cywilnego dotyczące współwłasności w takim zakresie, w jakim tych samych kwestii nie reguluje ustawa o własności lokali (art. 1 ust. 2 u.w.l.). Podłączenie budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej jest czynnością przekraczająca zwykły zarząd i do jej przeprowadzenia potrzebna jest uchwała właścicieli lokali, w której wyrażą oni zgodę na dokonanie tej czynności (art. 22 ust. 2 u.w.l.). Stosownie do art. 23 ust. 3 u.w.l. uchwały właścicieli lokali zapadają większością głosów liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, iż w określonej sprawie na każdego właściciela przypada

jeden głos. Uchwała Nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej zapadła większością udziałów. Powód nie podniósł uchybień formalnych przy jej podjęciu. Wobec tego należy przyjąć, że takich uchybień nie było.

Zdaniem powoda zaskarżona uchwała narusza jego interes jako właściciela lokalu pozostaje w niezgodności z przepisem art. 140 kc dotyczącym uprawnień właściciela, jak też wieloma przepisami ustawy o własności lokali powołanymi w pozwie.

Podstawę zaskarżenia stanowi więc przepis art. 25 ust. 1 u.w.l.

Przy ocenie czy uchwała narusza interesy właściciela lokalu należy mieć na uwadze rzeczywiste obciążenia i pożytki płynące z jej realizacji dla tegoż właściciela. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu możemy mówić, jeżeli jest ona z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna.

Należy mieć na uwadze, że instalacja gazowa projektowana przez pozwaną objęta będzie współwłasnością przymusową. Z urządzenia tego będą korzystali wszyscy właściciele, bowiem niezależnie czy ciepło doprowadzane będzie do przedmiotu ich własności, ogrzewane będą części wspólne budynku. Składnikiem tzw. współwłasności przymusowej są zarówno elementy instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami, jak i elementy znajdujące się w wyodrębnionych lokalach. Stanowisko to dotyczy jednak projektowanej sieci centralnego ogrzewania, a nie istniejących indywidualnych systemów grzewczych w poszczególnych lokalach. Wszystkie lokale w budynku pozwanej Wspólnoty mają aktualnie zainstalowane systemy grzewcze. Powód, jak i część właścicieli innych lokali, założył w nieodległej przeszłości własną, wewnętrzną instalację gazową.

Zaskarżona uchwała nie określa jaki będzie skutek jej realizacji dla interesu finansowego powoda. Wspólnota w ogóle nie rozważyła możliwości wyrażenia zgody przez właściciela na niepodłączenie jego lokalu do wspólnej instalacji. Nie przedstawiła też kalkulacji obciążeń finansowych poszczególnych właścicieli. W tej sytuacji powód zasadnie obawia się, że może być obciążony kosztem inwestycji, która jest w jego przypadku zbędna.

Również w ocenie strony pozwanej uchwała Wspólnoty powinna precyzyjnie określać te kwestie, a jeżeli tego nie czyni zaskarżona uchwała, to narusza ona interesy powoda (stanowisko Zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej – k. 151v., 152). Wspólnota Mieszkaniowa podejmując działania inwestycyjne powinna dążyć do przedstawienia klarownych rozwiązań oraz pogodzenia interesów członków Wspólnoty (tak wyrok S.Apel. w Lublinie z dnia 22 maja 2013r., I ACa 35/13, niepubl.).

Wcześniejsza uchwała Nr (...) wprowadziła właścicieli lokali w błąd w przedmiocie prognozowanych kosztów inwestycji. Takie błędne przekonanie istniało w czasie podjęcia zaskarżonej uchwały Nr (...), skoro pozwana nie przedstawiła właścicielom kalkulacji kosztów.

Uchwała Nr (...) narusza interes powoda i uprawnienia wynikające z art. 140 k.c. Uchwała, która przez brak wskazania skutków jej realizacji naraża powoda na konflikt z właścicielami innych lokali (a tym samym Wspólnotę Mieszkaniową), jest zbyt daleką ingerencją w prawo własności R. M..

Z tych względów na mocy powołanych przepisów, Sąd Okręgowy uchylił zaskarżoną uchwałę, jako naruszającą interesy powoda oraz jego prawo własności.

Orzeczenie o kosztach procesu ma podstawę prawną w art. 98 § 1 kpc.