

Sygn. akt: I C 913/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 listopada 2022 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Rafał Kubicki
Protokolant:	sekretarz sądowy Agnieszka Grandys

po rozpoznaniu w dniu 20 października 2022 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa M. Z.

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

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

I. uchyła w całości uchwałę nr (...)/ (...) z dnia 14 lipca 2021 r. pozwanej wspólnoty mieszkaniowej,

II. zasądza od pozwanej (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w O. na rzecz powódki M. Z. kwotę 577 zł tytułem zwrotu kosztów procesu

z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za okres od dnia uprawomocnienia się tego orzeczenia o kosztach procesu do dnia zapłaty.

sędzia Rafał Kubicki

o.a.Sygn. akt: I C 913/21

1.UZASADNIENIE

Powódka M. Z. w dniu 3.09.2022 r. wniosła pozew przeciwko (...) Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w O., domagając się uchylenia uchwały nr (...) (...) z dnia 14 lipca 2021 r. w przedmiocie wyrażenia zgody dla właściciela lokalu nr (...) – R. Ś. na montaż na dachu budynku (...) szt. paneli fotowoltaicznych, której R. Ś. będzie wyłącznym prosumentem (beneficjentem).

W uzasadnieniu wskazała, że uprzednią uchwałą - z lipca 2020 r. Wspólnota wyraziła zgodę dla R. Ś. na montaż na dachu budynku wspólnoty (...) paneli fotowoltaicznych, którą to uchwałę powódka zaskarżyła. W trakcie procesu o uchylenie tamtej uchwały (sygn. I C (...)) Wspólnota podjęła kolejną uchwałę (nr (...)), w której wyraziła zgodę na montaż na dachu budynku wspólnoty (...) paneli fotowoltaicznych. Nowa uchwała w sposób rażący narusza interesy pozostałych członków wspólnoty, gdyż daje uprawnienie do korzystania z części wspólnej budynku - dachu tylko jednemu z jej członków i tylko na jego użytek prywatny, bez wynagrodzenia za korzystanie. Ponadto ogranicza możliwość wspólnoty jak i jej poszczególnych członków do korzystania w tym zakresie z dachu budynku, gdyż zamontowana instalacja zajmuje praktycznie cały jego dach.

W odpowiedzi będącej sprzeciwem od wyroku zaocznego, pozwana wniosła

o uchylenie wyroku zaocznego oraz oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu wskazała, że z uwagi na braki formalne poprzedniej uchwały – objętej postępowaniem o sygn. I C (...) – została podjęta kolejna uchwała obejmująca zgodę członków wspólnoty na pozostawienie zamontowanych paneli. W zakresie zaskarżonej uchwały pozwana podniosła, że głosowanie nad nią odbyło się w trybie indywidualnego zbierania głosów – zgodnie z utrwaloną we wspólnocie praktyką. Zarówno

w poprzedniej – wadliwie podjętej uchwale, jak i w zaskarżonej w niniejszej sprawie, R. Ś. uzyskał wymaganą większość głosów (odpowiednio 55,70% i 68,21%)

i dopiero po uzyskaniu zgody członków wspólnoty rozpoczął prace monterskie. W toku zbierania głosów R. Ś. wyjaśniał członkom wspólnoty skutki podjęcia uchwały, wskazywał miejsce przyszłego montażu, a także zasady działania paneli fotowoltaicznych oraz zaznaczał, że kieruje się głównie aktualnie promowaną tendencją do wykorzystania odnawialnych źródeł energii. Każdy z mieszkańców oddający głos za podjęciem uchwały dokonał tego w sposób swobodny i przemyślany, wobec czego nie ma podstaw do stwierdzenia, iż członkowie wspólnoty nie mieli wiedzy o skutkach montażu paneli. W ocenie wspólnoty zaskarżona uchwała nie narusza interesów pozostałych jej członków. Lokal R. Ś. znajduje się na ostatniej kondygnacji budynku, a zatem możliwość korzystania z tego rodzaju urządzeń jest ograniczona do lokalu położonego bezpośrednio pod dachem budynku. Pozwana wskazała nadto, że powódka, choć jest właścicielką, nie zamieszkuje w lokalu wchodzącym w skład wspólnoty i nie brała też udziału w głosowaniu nad uchwałą.

Ustalenie faktów istotnych dla rozstrzygnięcia

Bezsporne jest, że w nieruchomości przy ul. (...) w O. jest wyodrębnionych łącznie 19 lokali mieszkalnych. Zarząd wspólnoty jest kilkuosobowy,

w jego skład wchodzi m.in. R. Ś.. Na podstawie umowy z 2005 r. zarząd nieruchomością wspólną sprawuje T. S. (Administrator). Powódka jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej jako właścicielka lokalu oznaczonego numerem (...). Lokal zamieszkuje matka powódki. Pozwana jest tzw. „dużą wspólnotą mieszkaniową”.

Bezsporne jest też, że uchwałą z lipca 2020 r. Wspólnota wyraziła zgodę dla R. Ś. na montaż na dachu budynku wspólnoty (...) paneli fotowoltaicznych, którą to uchwałą powódka zaskarżyła. W trakcie toczącego się przed Sądem Okręgowym w (...) procesie o uchylenie tamtej uchwały (sygn. I C (...)) Wspólnota podjęła kolejną uchwałę - nr (...) (odpis k. 9), w której postanowiła „Wyrazić zgodę dla właściciela lokalu (...) m. (...) Pana R. Ś. na montaż/utrzymanie na dachu budynku (...) szt. paneli fotowoltaicznych. Powyższe inwestor wykona we własnym zakresie i na własny koszt oraz będzie wyłącznym prosumentem tej instalacji”. Obie strony są zgodne co do tego, że wbrew nagłówkowi uchwały, zawierającemu wyrażenie „podjęta na zebraniu współwłaścicieli”, uchwała nie została podjęta w trybie zasadniczym ani mieszanym (czyli na zebraniu), lecz wyłącznie w trybie indywidualnego zbierania głosów – czym zajmował się główny zainteresowany R. Ś., który ograniczył się do obejścia 13 lokali (w tym jego własny). Za przyjęciem uchwały głosowało 13 lokatorów z łączną siłą głosów 68,21%. Powódka nie brała udziału w głosowaniu. Faktycznie sporna uchwała dotyczyła zgody nie na montaż, lecz na utrzymanie opisanych w niej paneli, ponieważ zamontowane one zostały przed jej podjęciem. Pozwany nie kwestionował twierdzenia powódki, że zauważyła ona sporne panele na dachu wspólnoty już w kwietniu 2021 r., a o podjęciu spornej uchwały i o jej treści dowiedziała się od swojego pełnomocnika procesowego, zaś ten z pisma pozwanej Wspólnoty złożonego do akt sprawy I C (...), doręczonego mu w dniu 23.07.2021 r. Data zamontowania paneli jest jeszcze wcześniejsza niż kwiecień 2021 r., o czym świadczy złożony przez pozwaną na rozprawie dokument z 9.09.2020 r. – „Zgłoszenie / Dokument (...) sporządzony przez R. Ś. na (...) spółki (...) (k. od 81). Wynika z niego, że podłączenia paneli do sieci elektroenergetycznej dokonał M. M., autor załączonych dalej protokołów: z pomiaru rezystancji uziemienia i badania skuteczności ochrony przeciwpożarowej. Na rozprawie okazało się też bezspornie, że położenia spornych paneli dokonał osobiście R. Ś..

W wyniku rozprawy bezsporne okazało się ponadto (potwierdzone zdjęciami

k. 79-80), że dach nad obiema klatkami (wyznaczającymi numery nieruchomości: 18

i 19) jest dwuspadowy – połączenie się od strony południowej (efektywnej dla instalacji fotowoltaicznej) i północnej. Sporne 8 paneli zamontowane zostały na połaci południowej, nad klatką nr (...). Sporne między stronami pozostało i

nieudowodnione przez żadną z nich, ile paneli można by położyć na połaci południowej nad klatką nr (...) (powódka twierdzi, że najwyżej 6; pozwany, że znacznie więcej).

Rozważania

We wstępie należy rozprawić się z zasadniczym zarzutem sprzeciwu pozwanego od wyroku zaocznego, dotyczącym kwestii doręczenia pozwu. Otóż pozwana twierdziła tam, że pozwu nie otrzymała i że sprzeciw od wyroku zaocznego formułować musi bez jego znajomości, a tylko w odniesieniu do stanowiska powódki formułowanego we wcześniej zainicjowanym przez nią procesie. Jest to nieprawda – pozew został doręczony pocztą w dniu 28.01.2022 r. (z.p.o. k. 42) do rąk (głównego zainteresowanego zresztą) R. Ś., opisanego jako członek zarządu pozwanej wspólnoty. Orzecznictwo i doktryna dopuszczają dwa sposoby doręczenia pozwu wspólnocie mieszkaniowej – zasadniczym jest do rąk jednego z członków zarządu (zawarcie umowy o administrowanie nie wyłącza funkcji zarządu wspólnoty), a drugim (traktowanym raczej pomocniczo, w razie problemów z zasadniczym doręczeniem) – do rąk administratora wspólnoty. W niniejszym przypadku doszło do tego pierwszego, co zostało omówione na rozprawie i zostało przyjęte przez R. Ś. do wiadomości bez dalszych sprzeciwów ani zastrzeżeń. Tak samo zresztą doręczony został stronie pozwanej wyrok zaoczny, uchylający sporną uchwałę (k. 46).

Powyższy stan faktyczny (okoliczności istotne dla sprawy) jest w całości bezsporny i potwierdzony dołączanymi przez obie strony dokumentami i zdjęciami. Spór dotyczy oceny prawnej podanych przez strony faktów. W sprawie przeprowadzony został dowód z przesłuchania stron (przesłuchanie strony pozwanej ograniczone zostało do zeznań tego członka zarządu, który stawiał się na rozprawie – R. Ś.). Sąd uznał ostatecznie, że dowód ten nie przyniósł treści istotnej dla rozstrzygnięcia, ponieważ wszystko, co istotne okazało się być bezsporne. Nie ma znaczenia dla sprawy, jakie jest obecnie zdanie o panelach osób głosujących za uchwałą (decydująca jest ich wola wyrażona w głosowaniu), Bez znaczenia są też wynikające z przesłuchania stron dane liczbowe dotyczące zużycia energii przez pozwaną wspólnotę.

Na podstawie tak ustalonych faktów powództwo zasługiwało na pełne uwzględnienie, a wyrok zaoczny – po rozpoznaniu sprzeciwu – na utrzymanie w mocy na podstawie art. 347 k.p.c. w zw. z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Stosownie do drugiego z tych przepisów właściciel lokalu (członek wspólnoty) 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, przy czym zgodnie z ust. 1a 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.

Powódka niewątpliwie ma legitymację czynną jako właściciel jednego z lokali we wspólnocie i nie zmienia tego w żadnej mierze fakt, że faktycznie pod adresem tym nie zamieszkuje, a nawet to, że bezspornie również jest członkiem zarządu pozwanej wspólnoty (dla Sądu ważne jest, że nie stoi po obu stronach procesu – w tym sensie, że nie udzieliła pełnomocnictwa procesowego ani nie zajmuje stanowiska procesowego za pozwaną wspólnotę).

Powódka wniosła pozew w terminie wskazanym w art. 25 ust. 1a. Wskazana przez nią data dowiedzenia się o treści spornej uchwały nie była kwestionowana przez pozwaną, nie budzi zastrzeżeń Sądu i mieści się w ustawowymi terminie ostatnich 6 tygodni przed wniesieniem pozwu w tej sprawie.

Prawodawca przewidział możliwość skutecznego wystąpienia z roszczeniem, gdy uchwała: 1) jest niezgodna z przepisami prawa; 2) jest niezgodna z umową właścicieli lokali; 3) narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną; 4) w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu.

Choć nie zostało to precyzyjnie określone w uzasadnieniu pozwu, wywód na stronie 3 wskazuje na to, że powódka zarzuca dwa ostatnie z tych naruszeń. Zdaniem Sądu, zarzuty te są uzasadnione.

Niewątpliwie dach budynku stanowi część wspólną nieruchomości objętej wspólnotą mieszkaniową. Wydzielenie części wspólnej i przyznanie jej do korzystania tylko jednemu ze współwłaścicieli może stanowić tzw. podział quad usum. W świetle art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Uprawnienie do współkorzystania z nieruchomości wspólnej jest ograniczone jedynie poprzez identyczne uprawnienia pozostałych współwłaścicieli. Uchwała wspólnoty mieszkaniowej, która wyłącza taką możliwość może zostać uznana za niezgodną z przepisem art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali. Przeznaczenie nieruchomości wspólnej na potrzeby jednego, a więc pozbawienie jej charakteru ogólnodostępnego, pozbawia pozostałych lokatorów ich uprawnień. Wspólnota mieszkaniowa przed podjęciem uchwały w takim przedmiocie powinna wyważyć interesy właścicieli lokali i interes wspólnoty jako całości. Wprowadzenie wyłącznego dysponowania powierzchnią wspólną przez jednego może stanowić nadmierną ingerencję w prawo właścicieli lokali użytkowych do korzystania z ich prawa zgodnie z jego przeznaczeniem.

Okoliczności sprawy wskazują na to, że doszło sporną uchwałą do naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Powódka ma prawo twierdzić, że zajęta przez R. Ś. powierzchnia powinna być przeznaczona na panele służące wspólnocie. Rolą dowodową pozwanego było wykazanie, że wolna nadal powierzchnia dachu wystarcza wspólnocie na położenie tylu paneli, ile potrzeba na zaspokojenie potrzeb energetycznych części wspólnych, podobnie jak wykazanie, że tylko lokatorzy mieszkający bezpośrednio pod dachem mogą być indywidualnymi beneficjentami swych paneli słonecznych na dachu. To nie jest wiedza powszechna. Nie jest wykluczone, że wspólnota zechce założyć panele wspólne, jak też że chęć położenia paneli indywidualnych zechce wyrazić inny indywidualny odbiorca (lokator). W tym ostatnim kontekście można stwierdzić, że doszło do naruszenia przez uchwałę interesów każdego innego niż R. Ś. właściciela lokalu - uchwała jest z gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna i prowadzi do pokrzywdzenia członka wspólnoty. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu tego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18 sierpnia 2011 r., I ACa 232/11, LEX nr 1120093 i z dnia 19 maja 2011 r., I ACa 35/11, LEX nr 1120118).

W ocenie Sądu, do obu wskazanych naruszeń mogłoby nie dojść w przypadku spornej uchwały, gdyby dawała ona wspólnocie (a pośrednio i pozostałym lokatorom) wymierną, obiektywnie skalkulowaną korzyść w postaci czynszu w zamian za korzystanie z części nieruchomości wspólnej.

A tak doszło do tego, że jeden z lokatorów najpierw założył indywidualne panele bez uzyskania wiążącej, prawnie skutecznej zgody pozostałych, a dopiero potem podjął próbę zalegalizowania tego faktu, obchodząc przyjaznych mu lokatorów w celu zebrania głosów pod sporną uchwałą, pomijając tych, którzy zapewne głosów takich by nie oddali. Takie postępowanie musi zrodzić sprzeciw w postaci uchylenia uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Z tych względów na podstawie wymienionych przepisów powództwo podlegało uwzględnieniu w całości, z tym że Sąd popełnił błąd przy redakcji wyroku – orzekając o uwzględnieniu powództwa na nowo zamiast po prostu utrzymać wyrok zaoczny w mocy na podstawie art. 347 k.p.c. w zw. z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

O kosztach procesu orzeczono w oparciu o art. 98 i art. 99 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty powódki składają się: opłata od pozwu 200 zł, opłata od pełnomocnictwa procesowego 17 zł oraz koszty zastępstwa procesowego wg norm przepisanych 360 zł (§ 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia w sprawie opłat za czynności radców prawnych stosowany przez analogię, z uwagi na brak

w przepisach stawki wynagrodzenia odpowiadającej dokładnie sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej – postanowienie SN z 12.05.2011 r., III CZP 9/11).

sędzia Rafał Kubicki