

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 28 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Hanna Ratajczak

Protokolant:Starszy sekretarz sądowy K. O. (1)

po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 2016 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa Z. L., M. L.

przeciwko Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w P. przy ul. (...)

- o uchylenie uchwały

I. Uchyła uchwałę z dnia 24 lipca 2015r. nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...).

II. Zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 414zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym 214zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

/-/Hanna Ratajczak

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 października 2015 r. powodowie Z. L. i M. L. wnieśli o uchylenie uchwały z dnia 24 lipca 2015 r. nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że są właścicielami wyodrębnionego lokalu nr (...) położonego w P. przy ul. (...), tym samym są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). Zaskarżonej uchwale zarzucili niezgodność z prawem, a w szczególności z art. 12 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Strona powodowa wskazała, że Wspólnota Mieszkaniowa uchwałą nr (...) z dnia 24 lipca 2015 r. uchyliła uchwałę nr (...) z 2 stycznia 2008 r. oraz ustaliła zasady rekompensaty dotyczącej instalacji centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej. W uchwale nr (...) Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę na:

1. Zwrot zakupu i montażu instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej osobom, które wykonały instalację we własnym zakresie a podłączą się do instalacji wspólnej,
2. Uznanie, iż wysokość kwoty zwrotu o którym mowa w pkt. 1 zostanie określona po weryfikacji instalacji przez projektanta po uwzględnieniu ich amortyzacji w wysokości 2% za każdy rok ich eksploatacji nie przekroczy kosztu wykonania nowej instalacji w mieszkaniu,
3. Zwrotu kosztów o których mowa w ust. 1 i 2 poprzez potrącenie zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 20% jej wysokości do czasu całkowitego umorzenia wierzytelności przysługujących właścicielowi od Wspólnoty Mieszkaniowej,

4. Podłączoną do części wspólnej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej uznają się za część nieruchomości wspólnej,

Z kolei zaskarżona uchwała nr (...) ustalała co następuje:

1. Wspólnota mieszkaniowa wyraża zgodę na udzielenie rekompensaty dla właścicieli lokali, którzy na dzień oddania do użytku wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej zasilanych z kotłowni gazowej w budynku wspólnoty we własnym zakresie i na własny koszt wybudowali w lokalach stanowiących ich własność instalację ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania, nie zależnie od tego czy instalacja ta została podłączona do instalacji wewnętrznej w budynku zasilanej z ww. kotłowni gazowej.
2. Ustala się wartość rekompensaty w wysokości nie większej niż 10000,00 zł (koszty udokumentowane na podstawie faktur)
3. Wypłata rekompensaty, o której mowa w niniejszej uchwale nastąpi na pisemny wniosek uprawnionego do jej wypłaty właściciela i udzielona będzie poprzez potrącenie z należnościami Wspólnoty Mieszkaniowej z tytułu zaliczek na fundusz remontowy uchwalony każdorazowo w rocznym planie finansowym w wysokości do 20% rocznie z wyrównaniem od dnia 2 stycznia 2008 r. tj. od daty podjęcia uchwały nr (...) do całkowitego rozliczenia kwoty rekompensaty, o której mowa w ust. 2
4. Na poczet rekompensaty zalicza się wszelkie kwoty rozliczone do dnia podjęcia niniejszej uchwały w oparciu o uchwałę nr 8/2007 z dnia 2 stycznia 2008 r.

Zdaniem strony powodowej powyższa zmiana narusza ich interesy i jest sprzeczna z obowiązującym prawem. Zgodnie z art. 3 ust. 2 i 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niepodłączona instalacja nie jest częścią nieruchomości wspólnej, a w konsekwencji nie można ich obciążać ciężarami związanymi z jej utrzymaniem. Dodatkowo, uchwała będąca źródłem indywidualnych praw i obowiązków członków Wspólnoty Mieszkaniowej nie może być dowolnie zmieniana lub uchylana kolejną uchwałą, o ile nie zachodzą okoliczności uzasadniające jej zmianę.

Postanowieniem z dnia 28 października 2015 r. Sąd udzielił powodom zabezpieczenia roszczenia poprzez wstrzymanie wykonania uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) nr (...) z dnia 24 lipca 2015 r. do czasu zakończenia postępowania.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że zaskarżona uchwała nie zagraża prawom nabytym powodów, utrzymuje je w mocy, a jedynie w odmienny sposób reguluje ich dochodzenie. Pozwana wskazała również, że instalacja stanowi część nieruchomości wspólnej, ponieważ ogrzewa korytarz, który bez tego uległ by degradacji.

W piśmie procesowym z dnia 14 grudnia 2015 r. pozwani podtrzymali swoje twierdzenia, w szczególności podkreślając, że zmiana uchwały musi być uzasadniona zmianą okoliczności, a także, że ogrzewanie korytarza przez instalację grzewczą niepodłączoną do wspólnej sieci jest jej funkcją uboczną, i nie można jej przez to traktować jako części nieruchomości wspólnej.

Na rozprawie dnia 28 kwietnia 2016 r. pełnomocnik pozwanej oświadczył, iż strona pozwana uznaje powództwo, albowiem uchwała była zgodna z zasadami współzycia społecznego, ale nie była zgodna z przepisami ustawy o własności lokali. Jednocześnie wniósł o uchylenie uchwały z dnia 24 lipca 2015 r. nr (...) oraz o obciążenie strony pozwanej kosztami procesu w tym kosztami zastępstwa procesowego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Dnia 2 stycznia 2008 r. właściciele lokali przy ul. (...) działając jako Wspólnota Mieszkaniowa, podjęli, w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr (...)

W uchwale nr (...) Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę na:

1. Zwrot zakupu i montażu instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej osobom, które wykonały instalację we własnym zakresie a podłączą się do instalacji wspólnej,
2. Uznanie, iż wysokość kwoty zwrotu o którym mowa w pkt. 1 zostanie określona po weryfikacji instalacji przez projektanta po uwzględnieniu ich amortyzacji w wysokości 2% za każdy rok ich eksploatacji nie przekroczy kosztu wykonania nowej instalacji w mieszkaniu,
3. Zwrotu kosztów o których mowa w ust. 1 i 2 poprzez potrącenie zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 20% jej wysokości do czasu całkowitego umorzenia wierzytelności przysługujących właścicielowi od Wspólnoty Mieszkaniowej,

Podłączoną do części wspólnej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej uznają się za część nieruchomości wspólnej.

Bezsporne

Dowód: Zawiadomienie o podjętej uchwale, k. 14.

Do Wspólnoty Mieszkaniowej należą powodowie Z. i M. L..

Bezsporne

Dowód: Wypis z Księgi wieczystej, k. 11.

Dnia 24 lipca 2015 r. właściciele lokali przy ul. (...) działając jako Wspólnota Mieszkaniowa, podjęli, w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr 4/2015.

Uchwała ta uchyliła uchwałę nr (...) z 2 stycznia 2008 r. oraz ustaliła zasady rekompensaty dotyczącej instalacji centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej.

Zgodnie z §2 przyjętej uchwały

1. Wspólnota mieszkaniowa wyraża zgodę na udzielenie rekompensaty dla właścicieli lokali, którzy na dzień oddania do użytku wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej zasilanych z kotłowni gazowej w budynku wspólnoty we własnym zakresie i na własny koszt wybudowali w lokalach stanowiących ich własność instalację ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania, mniej zależnie od tego czy instalacja ta została podłączona do instalacji wewnętrznej w budynku zasilanej z ww. kotłowni gazowej.
2. Ustala się wartość rekompensaty w wysokości nie większej niż 10000,00 zł (koszty udokumentowane na podstawie faktur)
3. Wypłata rekompensaty, o której mowa w niniejszej uchwale nastąpi na pisemny wniosek uprawnionego do jej wypłaty właściciela i udzielona będzie poprzez potrącenie z należnościami Wspólnoty Mieszkaniowej z tytułu zaliczek na fundusz remontowy uchwalony każdorazowo w rocznym planie finansowym w wysokości do 20% rocznie z wyrównaniem od dnia 2 stycznia 2008 r. tj. od daty podjęcia uchwały nr (...) do całkowitego rozliczenia kwoty rekompensaty, o której mowa w ust. 2
4. Na poczet rekompensaty zalicza się wszelkie kwoty rozliczone do dnia podjęcia niniejszej uchwały w oparciu o uchwałę nr (...) z dnia 2 stycznia 2008 r.

Bezsporne

Dowód: Zawiadomienie i projekt uchwały, k. 15-16.

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu powództwo jest zasadne i tym samym zasługuje na uwzględnienie.

Powodowie Z. L. i M. L. wnieśli o uchylenie uchwały z dnia 24 lipca 2015 r. nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że zgodnie z art. 25 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, 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 art. 25 ust 1a ww. ustawy, 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.

Zgodnie z art. 21 ust 1 ww. ustawy, zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. W myśl art. 21 ust 3 ww. ustawy, zarząd na podstawie pełnomocnictwa, o którym mowa w art. 22 ust. 2, składa oświadczenia w celu wykonania uchwał w sprawach, o których mowa w art. 22 ust. 3 pkt 5, 5a i 6, ze skutkiem w stosunku do właścicieli wszystkich lokali.

Zgodnie z art. 22 ust 1 powyższej ustawy, czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie. W myśl ustępu 2 wskazanego artykułu, do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Jak stanowi ustęp 3 art. 22 w/w ustawy czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności: ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej (pkt 1), przyjęcie rocznego planu gospodarczego (pkt 2), ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu (pkt 3), zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej (pkt 4), udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego (pkt 5), udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej (pkt 5a), dokonanie podziału nieruchomości wspólnej (pkt 6), nabycie nieruchomości (pkt 6a), wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16 (pkt 7), ustalenie, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną (pkt 8), udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych (pkt 9), określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej (pkt 10). Zgodnie z ustępem 4 ww. artykułu połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokalu wymaga zgody właścicieli wyrażonej w uchwale. W razie odmowy zainteresowany właściciel może żądać rozstrzygnięcia przez sąd.

Zgodnie z art. 23 ust 1 ww. ustawy, uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. W myśl art. 23 ust 2 uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Na rozprawie dnia 28 kwietnia 2016 r. pełnomocnik pozwanej oświadczył, iż strona pozwana uznaje powództwo, albowiem uchwała była zgodna z zasadami współzycia społecznego, ale nie była zgodna z przepisami ustawy o własności lokali. Jednocześnie wniósł o uchylenie uchwały z dnia 24 lipca 2015 r. nr (...) oraz o obciążenie strony pozwanej kosztami procesu w tym kosztami zastępstwa procesowego.

Zgodnie z przepisem art. 213 § 2 k.p.c., sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współzycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Uznanie powództwa jest aktem dyspozycyjnym pozwanego, który nie tylko uznaje samo żądanie powoda, ale i to, że uzasadniają je przytoczone przez powoda okoliczności faktyczne i godzi się na wydanie wyroku uwzględniającego to żądanie (por. M. Jędrzejewska, [w:] T. Ereciński, J. Gudowski, M. Jędrzejewska, Komentarz do Kodeksu postępowania cywilnego. Część pierwsza. Postępowanie rozpoznawcze, tom 1, Warszawa 2002, s. 467). Skutkiem uznania powództwa jest bowiem pominięcie postępowania dowodowego w zakresie okoliczności objętych uznaniem i wydanie wyroku uwzględniającego powództwa w zakresie objętym jego uznaniem (por. M. Jędrzejewska, [w:] T. Ereciński, J. Gudowski, M. Jędrzejewska, Komentarz do Kodeksu postępowania cywilnego. Część pierwsza. Postępowanie rozpoznawcze, tom 1, Warszawa 2002, s. 469).

W tym zakresie Sąd był więc związany uznaniem, gdyż nie było żadnych podstaw do przyjęcia, że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współzycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Twierdzenie strony pozwanej że zaskarżona uchwała była zgodna z zasadami współzycia społecznego ale sprzeczna z prawem nie wyklucza bowiem jej uchylenia.

Mając powyższe na względzie, na podstawie przytoczonego przepisu, orzeczono jak w punkcie I sentencji.

O kosztach Sąd orzekł na zasadzie art. 98 kpc. Z uwagi na powyższe na podstawie §6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku (Dz.U.2013.490 j.t.) w związku z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804) Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 414 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania w tym 214zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Hanna Ratajczak