

**Sygn. akt IC 1608/20**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lutego 2021 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Jacek Szerer

**Protokolant : Magdalena Paruch**

po rozpoznaniu w dniu 10 lutego 2021r. w Świdnicy

na rozprawie

**sprawy z powództwa E. K. i M. K.**

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

**o uchylenie uchwały**

I. uchyła uchwałę nr (...) podjętą w dniu 20 lipca 2020 roku przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w W. ;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 200 zł tytułem kosztów procesu.

**Sygn. akt IC 1608/20**

## UZASADNIENIE

Powodowie E. K. i M. K. wnieśli o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. w sprawie uchylenia uchwały nr (...) oraz zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazali, że komin stanowi część wspólną nieruchomości i wobec powyższego koszty remontu części wspólnych pokrywane są przez właścicieli lokali ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym. Zdaniem powodów zaskarżona uchwała jest bezprawną formą narażenia ich na koszty. Podnieśli, że remont komina przeprowadzony został trzy lata temu, a pozwana Wspólnota nie dochodziła swoich roszczeń przed sądem powszechnym, a zdecydowała się podjąć zaskarżoną uchwałę o treści w niej zawartej jedynie w celu dokuczenia powodom.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Uzasadniając swoje stanowisko wskazała, że zaskarżona uchwała podjęta została zgodnie z przepisami prawa – ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, a pozwana Wspólnota wykonała nakaz wynikający z decyzji Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w W. z dnia 26 listopada 2014 roku i zleciła wykonanie robót objętych uchwałą nr(...), a obejmujące czynności związane z oczyszczeniem i wymiana wkładu w przewodach nr 5 i 6, z których to jako jedyni korzystają powodowie, a co za tym idzie, to oni dopuścili się zniszczenia tych przewodów, co skutkowało koniecznością wykonania nakazu administracyjnego. Strona pozwana zarzuciła, że skoro z przewodów tych korzystają jedynie właściciele lokalu nr (...) pozwanej Wspólnoty, to przewody te nie stanowią części wspólnych nieruchomości i brak jest podstaw by kosztami tych robót obciążać właścicieli lokali w pozwanej Wspólnocie. Skoro jednakże z treści decyzji nr (...) Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego wynika, że kominy w budynku wielolokalowym stanowią jego część wspólną, to pozwana Wspólnota domagała się zwrotu przez powodów poniesionych kosztów wykonania nakazanych robót.

Ostatecznie na rozprawie w dniu 10 lutego 2021 roku działający w imieniu pozwanej członek Zarządu Wspólnoty M. Ż. uznał powództwo.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powodowie są właścicielami lokalu nr (...) położonego we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w W.

**Bezsporne**

Decyzją nr (...) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta W. nakazał pozwanej Wspólnocie w budynku mieszkalnym usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym przewodów kominowych poprzez m.in. : włożenie do przewodu nr 6 komina czteroprzewodowego (przewodu, do którego podłączony jest piec na paliwo stałe w piwnicy, zasilający instalację c.o. w lokalu nr (...)) wkładu stalowego żaroodpornego bądź przefrezowanie i przeszlamowanie tego przewodu oraz włożenie do przewodu nr 5 (przewodu, do którego podłączony jest komin z zamkniętą komorą spalania w lokalu nr (...)) wkładu stalowego żaroodpornego. Inspektor zakazał nadto użytkowania przewodów kominowych nr 5 i 6 do czasu usunięcia nieprawidłowości w ich stanie technicznym.

**dowód :**

- decyzja nr (...) Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta W. z dnia 26 listopada 2014r., k. 15 – 26,

Remont kominów wykonany został w 2018 roku, środki na wykonanie robót przeznaczone zostały z funduszu remontowego pozwanej Wspólnoty.

**dowód :**

- przesłuchanie powoda, k. 81 i e-protokół,

Uchwałą nr (...) Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniu 5 czerwca 2020 roku podjęła decyzję o zwrocie przez właścicieli lokalu mieszkalnego nr (...) E. i M. K. poniesionych przez Wspólnotę kosztów w kwocie 7.560 zł, a obejmujących wykonanie prac remontowych w zakresie włożenia do przewodu nr 6 komina czteroprzewodowego (przewodu, do którego podłączony jest piec na paliwo stałe w piwnicy, zasilający instalację c.o. w lokalu nr (...)) wkładu stalowego żaroodpornego oraz włożenia do przewodu nr 5 (przewodu, do którego podłączony jest komin z zamkniętą komorą spalania w lokalu nr (...)) wkładu stalowego żaroodpornego.

W uzasadnieniu uchwały pozwana Wspólnota wskazywała, że powodowie jako jedyni korzystają z przewodów kominowych nr 5 i 6 i jako jedyni użytkownicy dopuścili się zniszczenia tych przewodów, w wyniku czego koniecznym stało się wykonanie nakazu administracyjnego opisanego w uchwale.

Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele lokali posiadający 68,56% głosów. Powodowie otrzymali od Zarządcy zawiadomienie o treści podjętej uchwały pismem z dnia 5 czerwca 2020 roku.

**dowód :**

- uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. nr (...), k. 6,

- zawiadomienie z dnia 5 czerwca 2020r., k. 7,

- uzasadnienie, k. 8,

- przesłuchanie powoda, k. 81 i e-protokół,

Uchwałą nr (...) Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniach od 20 lipca 2020r. do 23 lipca 2020 roku pozwana Wspólnota postanowiła uchylić własną uchwałę nr (...)podjętą

w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniu 5 czerwca 2020 roku w sprawie zwrotu poniesionych kosztów przez Wspólnotę Mieszkaniową oraz podjęła decyzję o zwrocie przez właścicieli lokalu mieszkalnego nr (...) – E. i M. K. poniesionych przez Wspólnotę Mieszkaniową kosztów wykonania prac remontowych w zakresie oczyszczenia i przeszlamowania przewodu nr 6 i włożenia do przewodu nr 5 wkładu stalowego żaroodpornego - w kwocie 7.560 zł.

Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele lokali posiadający 68,56% głosów.

Powodowie otrzymali od Zarządcy zawiadomienie o treści podjętej uchwały.

#### **dowód :**

- uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. nr (...), k. 4,

- zawiadomienie, k. 5,

- przesłuchanie powoda, k. 81 i e-protokół,

#### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie wymienionych wyżej dokumentów, których autentyczności i prawdziwości zapisów w nich zawartych strony nie kwestionowały, a także przesłuchania stron. Dowody te Sąd ocenił mając na uwadze zasady doświadczenia życiowego oraz logicznego rozumowania.

Zgodnie z treścią art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 1910 ze zm.) 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 niniejszej sprawie głosy oddane zostały w drodze indywidualnego zbierania głosów. Stosownie do treści art. 23 ust. 2 cytowanej wyżej ustawy, 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. Z powyższego wynika, że skuteczność uchwał (co do zasady) wymaga uzyskania większości głosów właścicieli lokali, liczonej według wielkości udziałów. W przedmiotowej sprawie za podjęciem uchwały opowiedziało się 68,56% właścicieli. Uchwały od chwili ich podjęcia wiążą wszystkich właścicieli lokali oraz zarząd (zarządcę) w zakresie, w jakim dotyczą zarządzania nieruchomością wspólną. O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie (art. 23 ust. 3).

Każdy właściciel lokalu – zarówno ten, który nie brał udziału w głosowaniu nad uchwałą (na zebraniu lub w trybie indywidualnego zbierania głosów), jak i ten, który brał udział w głosowaniu, w tym właściciel, który głosował za uchwałą – może zaskarżyć ją do sądu z powodu niezgodności z przepisami prawa lub z umową dotyczącą zarządu nieruchomością wspólną, albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania lub w inny sposób narusza jego interesy (art. 25 ust. 1 powołanej ustawy).

Niezgodność z przepisami prawa, o której stanowi ust. 1 to przede wszystkim niezgodność z przepisami ustawy o własności lokali oraz Kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim ma zastosowanie do odrębnej własności.

Podstawą zaskarżenia uchwały może być także naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a przez to naruszenie istotnych interesów albo pokrzywdzenie właścicieli lub skarżącego właściciela.

Zaskarżając uchwałę w niniejszej sprawie powodowie zarzucili, iż pozostaje ona w sprzeczności z przepisami prawa, a także narusza ich interes.

W niniejszej sprawie strona pozwana reprezentowana przez członka Zarządu – M. Ż. na rozprawie w dniu 10 lutego 2021 roku uznał powództwo wyrażając zgodę na uchylene przedmiotowej uchwały.

Przepis art. 213 § 2 k.p.c. stanowi, że sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa.

Uznanie powództwa stanowi czynność materialno – dyspozycyjną pozwanego, której dopuszczenie przez ustawodawcę jest przejawem realizacji w postępowaniu cywilnym zasady dyspozycyjności. Czynność ta polega na złożeniu przez pozwanego oświadczenia, że powództwo jest uzasadnione. W ten sposób pozwany uznaje zarówno żądanie jak i jego podstawę faktyczną. Tym samym pozwany potwierdza istnienie roszczenia procesowego będącego przedmiotem danego procesu. Zgodnie z utrwalonym poglądem judykatury uznanie powództwa będące aktem dyspozycyjnym, obejmuje uznanie zarówno żądania, jak i okoliczności faktycznych uzasadniających to żądanie. Tym samym pozwany godzi się na wydanie wyroku uwzględniającego żądanie powoda (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 marca 2011 roku, III CSK 127/10, OSN 2012, Nr A, poz. 17, LEX nr 846586; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2011 roku, II CSK 70/11, LEX nr 1095816; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2011 roku, II CSK 671/10, LEX nr 1102854).

Sąd jest związany uznaniem. Obowiązany jest jednak dokonać oceny, czy czynność ta nie jest sprzeczna z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Ocena, czy zachodzi niedopuszczalność uznania powództwa, powinna nastąpić w zasadzie wyłącznie w świetle materiału procesowego znajdującego się w aktach sprawy.

W niniejszej sprawie Sąd uznał, iż nie zachodzą przesłanki niedopuszczalności uznania powództwa. Sąd uchylił uchwałę Wspólnoty albowiem naruszony został przepis art. 3 ust. 2 u.w.l. Nie ulega wątpliwości, że zgodnie z tym przepisem nieruchomości wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. A zatem grunt, na którym znajduje się budynek, jak i sam budynek, czyli m.in. ściany zewnętrzne i nośne, stropy, klatki schodowe, korytarze, dach oraz inne elementy konstrukcyjne, stanowią część nieruchomości wspólnej. Także kanały wentylacyjne i spalinowe uznać należy za element konstrukcyjny budynku. Elementy konstrukcyjne budynku są zawsze częścią nieruchomości wspólnej. Z faktu, że kanał wentylacyjny nr 5 i 6 prowadzi tylko i wyłącznie do lokalu nr (...) stanowiącego własność powodów, nie można wnioskować, że nie jest to część nieruchomości wspólnej. Skoro zatem kominy są elementem nieruchomości wspólnej, to ich remont należy do wspólnoty mieszkaniowej, a koszty tego remontu obciążają wszystkich właścicieli lokali w stosunku do ich udziału w nieruchomości wspólnej. Pogląd ten utrwalony został także w orzecznictwie. Wojewódzki Sąd Administracyjny w L. w wyroku z dnia 10 stycznia 2019 roku, sygn. II SA/Lu 77/18 wskazał, że kominy i przewody instalacji wentylacji grawitacyjnej należą do części wspólnych budynku i żaden z właścicieli wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nie ma indywidualnego tytułu prawnego do komina czy kanału kominowego. Sam fakt korzystania z takiego komina czy kanału kominowego przez właściciela wyodrębnionego lokalu nie przesądza o przynależności do tego lokalu w znaczeniu prawnym. Co istotne, pozwana Wspólnota w zaskarżonej uchwale wskazywała, że kominy w budynku wielorodzinny stanowią jego część wspólną, jednakże uznała, że skoro z kanałów tych korzystają jedynie powodowie, to ich winien obciążać obowiązek fiskalny za wykonanie robót zleconych decyzją nr (...) Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta W. z dnia 26 listopada 2014r.

Już tylko na marginesie wskazać należy, że w sytuacji, gdy pozwana Wspólnota uznała, wobec twierdzeń o niewłaściwym użytkowaniu kominów przez powodów, iż koszty remontu winny obciążać użytkowników przewodów (tu powodów), to winna dochodzić zapłaty przez powodów tej kwoty w innym postępowaniu. Niedopuszczalnym bowiem jest obciążenie kosztami remontu części wspólnych nieruchomości tylko poszczególnych właścicieli lokali.

W tej sytuacji powództwo podlegało uwzględnieniu.

Orzeczenie o kosztach oparto o przepis art. 98 § 1 i 3 k.p.c., który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Zgodnie z art. 27 pkt 9 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. 2020, poz. 755 ze zm.) opłata stała w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej wynosi 200 zł.

Mając zatem na względzie powyższe na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 27 pkt 9 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych zasądzono od strony pozwanej na rzecz powodów kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt II wyroku).