

Sygn. akt: I C 12/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 listopada 2015 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tadeusz Trojanowski
Protokolant:	Marta Strzała

po rozpoznaniu w dniu 17 listopada 2015 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa A. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w K.

o uchylenie uchwały

1. oddała powództwo;
2. odstępuje od obciążania powoda kosztami procesu.

SSO Tadeusz Trojanowski

I C 12/15

UZASADNIENIE

Powód wniósł o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 10.12.2015 r. w części pierwszej pkt II zatytułowany fundusz remontowy w zakresie pkt 4,6,7 i 8(k.7 v) W uzasadnieniu pozwu podano, że zaskarżona uchwała stoi w sprzeczności z przepisami ustawy o własności lokali.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa (k.50) podając ,że zaskarżona uchwała stanowi spójną całość z uchwałą nr (...) z 17.12.2014 r., która nie została zaskarżona.

Sąd ustalił co następuje.

W budynku pozwanej wspólnoty jest ogrzewanie centralne miejskie, każde z mieszkań korzysta z tego ogrzewania(k.165) nie ma natomiast liczników energii cieplnej a rozliczanie zużycia tej energii następuje wg powierzchni lokalu(k.19).

Gmina pismem z 31.07.2000 r. przedstawiła Wspólnocie swoje poglądy na kwestię modernizacji CO prezentując także ówczesne orzecznictwo w tej sprawie(k.147-157).

Uchwała Wspólnoty z 7.08.2000 r. w pkt 4 wskazywała zasady ponoszenia kosztów w związku modernizacją CO w mieszkaniach właścicieli lokali: koszt modernizacji CO w mieszkaniach własnościowych ponoszą właściciele i

rozliczają się indywidualnie z wykonawcą, koszt modernizacji CO w mieszkaniach komunalnych ponosi jako właściciel Gmina K. wg rachunku wystawionego przez wykonawcę, koszt modernizacji CO w piwnicach, klatce schodowej, suszarni, pralni oraz innych pomieszczeń wspólnych pokryje Wspólnota z funduszu remontowego na rok 2000(k.22).

Powód zapłacił za koszt wymiany zaworów CO kwotę 360 zł(k.24). Przed 2014r. nie we wszystkich mieszkaniach zostały wymienione zawory.

Uchwała Wspólnoty nr (...) z 12.12.2001 r. w pkt 4 jako granicę własności indywidualnej i własności wspólnej w przedmiocie instalacji CO w budynku mieszkalnym przyjmowała: punkt zabudowy zaworu grzejnikowego na instalacji CO w samodzielnym lokalu mieszkalnym (k.20).

Doroczne zebranie wspólnoty w 2014 r. odbyło się w dniu 25 lutego 2014 roku. W porządku obrad było omówienie i głosowanie uchwały w sprawie sprawozdania finansowego, sprawozdania wykonania planu gospodarczego oraz absolutorium, omówienie i głosowanie uchwały w sprawie rocznego planu gospodarczego na 2014 r. , kwestia brakowania dokumentów niearchiwalnych oraz omówienie spraw związanych z prawidłowym funkcjonowaniem instalacji CO(k.17-20).W proponowanej uchwale w sprawie :uchwalenia rocznego planu gospodarczego na 2014 r. i comiesięcznych płatności na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości wspólnej widniał punkt dotyczący stawki opłaty za CO liczonej za m2 powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie .W kolejnych punktach: upoważniano zarząd do samodzielnego wprowadzania zmian do planu gospodarczego pod warunkiem że wprowadzone przez zarząd zmiany nie będą powodować zmian wysokości zaliczek i wysokości opłat na fundusz remontowy i terminów ich uiszczenia; o zmianach w planie gospodarczym zarząd powiadamiać będzie właściciele lokali umieszczając na terenie nieruchomości ogłoszenie, które powinno zawierać wynikające z przeprowadzonej nowelizacji planu gospodarczego wyszczególnienie przewidywanych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej; upoważniono zarząd wspólnoty do samodzielnego zlecenia wykonania w obrębie nieruchomości wspólnej robót remontowo budowlanych i innych prac, których potrzeba realizacji spowodowana będzie koniecznością zapewnienia bezpieczeństwa ludziom i mieniu, zlecenie przez zarząd robót remontowo budowlanych i innych prac nie wymaga powiadamiania właścicieli(k.19)

W czerwcu 2014 roku odbyło się kolejne zebranie wspólnoty na którym była mowa podwyżce opłat za CO nie było natomiast mowy o zaworach .

W czerwcu zarząd wspólnoty postanowił dokonać wymiany zaworów opierając się na upoważnieniach ustalonych w lutym 2014 r.

W lecie 2014 r. od lipca do września wykonano prace wymiany zaworów w 7 mieszkaniach. Pierwotne zawory z okresu budowy budynku nadawały się na złom. Starych zaworów nie można było ruszać bo się rozszczelniała instalacja.

W dniu 17.09.2014 r. podpisano zbiorczy protokół odbioru technicznego robót-wymiany zaworów i głowic termostatycznych przy grzejnikach w mieszkaniach (...) (k.133). Obecnie zawory termostatyczne są przy każdym grzejniku we wszystkich mieszkaniach. Budynek przy ul (...) jest jednym z ostatnich budynków gdzie modernizacja instalacji ciepłej zostanie wykonana jako ostatnia(k.139).

Powód o wymianie zaworów dowiedział się przypadkiem w październiku 2014 r. interweniował u zarządcy w sprawie zaworów, czego skutkiem było zwołanie w grudniu 2014 r. kolejnego zebrania wspólnoty.

Pismem z dnia 3.12.2014r. poinformowano właścicieli o zebraniu wyznaczonym na 10.12.2014 r. podając że w planowanym porządku zebrania są: omówienie i głosowanie uchwały nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie projektu regulacji instalacji CO oraz omówienie i głosowanie uchwały nr (...) w sprawie nowelizacji rocznego planu gospodarczego na 2014 r.(k11).

Na zebraniu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej K. przy ul. (...) w dniu 10.12.2014 r. wybrano przewodniczącego zebrania M. K. (1) i protokolanta (...). Protokół z zebrania powstał po upływie tygodnia(k.165) .Na zebraniu odczytano treść pisma powoda w sprawie modernizacji centralnego ogrzewania w

mieszkaniach nr (...). Omówiono uchwałę nr (...) z 12.12.2001 r w zakresie jej punktu 4 rozważając, że w uchwale tej nie było konkretnie sprecyzowane co należy do części wspólnej czy instalacja CO do zaworu czy z zaworem włącznie, ustalając że zostanie przygotowana uchwała w drodze indywidualnego zbierania głosów w sprawie ustalenia części wspólnej instalacji CO. Podjęto uchwałę nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie projektu regulacji instalacji CO.

Podjęto także zaskarżoną uchwałę nr (...) w sprawie nowelizacji planu gospodarczego Wspólnoty Mieszkaniowej na rok 2014 przy rozkładzie głosów: 65,90% udziałów za i 9,27% udziałów przeciw. Powód nie przystąpił do głosowania. Treść uchwały: Znowelizować plan gospodarczy na rok 2014 do postaci przedstawionej w załączniku do niniejszej uchwały. Wykonanie uchwały powierzyć Zarządowi wspólnoty Mieszkaniowej. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. W załączniku do uchwały znalazły się kwestionowane przez powoda zapisy: Wymiana zaworów i głowic termostatycznych. Wykonanie projektu regulacji instalacji CO dla budynku wspólnoty zgodnie z ofertą firmy (...) z dnia 27.11.2014r. Wykonanie opracowania weryfikacji mocy grzewczej dla potrzeb CO. Wykonanie kosztorysu inwestorskiego i przedmiaru robót związanych z regulacją instalacji CO(k.6-7). Całkowity koszt wynikający z pkt 4,6,7 i 8 oszacowano na kwotę 8.418,50 zł.

Powód poinformował właścicieli, że nie zgadza się z decyzjami podjętymi na zebraniu wspólnoty, Przewodniczący przypomniał, że uchwały można zaskarżyć. Powód zapytał co z zaworami założonymi w mieszkaniach nr (...)-właściciele nie podjęli tematu w tej sprawie.

W zebraniu brała udział pani S. Ł. pracownik administracji. W toku zebrania doszło do utarczki słownej z udziałem powoda z innym uczestnikiem zebrania. Tych okoliczności nie odnotowano w protokole.

W dniu 3.01.2015 r. na tablicy ogłoszeń pojawiła się uchwała (...) po interwencji powoda zmieniono jej nagłówek pomijając frazę: „oraz pisma zarządu wspólnoty z dnia 11.08.2014 r.”(k.25). Uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów, nie została zaskarżona. Treść uchwały: Uchylić w całości uchwałę nr (...) z 12.12.2001 r. w sprawie ustalenia granic własności. Ustalono także że do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zalicza się koszty wymiany, naprawy i konserwacji poziomów i pionów instalacji centralnego ogrzewania z gałązką do zaworu przed grzejnikiem włącznie (bez grzejnika) –k.26.

Pismem z dnia 8.01.2015 r. udzielono powodowi żądanych przez niego dokumentów, które dołączono do pozwu.

Dowody:

- uchwała nr (...) -k.6-10
- protokół z zebrania wspólnoty -k.8,92
- zawiadomienie o zebraniu z 3.12.2014r.z załącznikami –k.11
- pismo z 8.01.2015r. –k.16
- zawiadomienie o zebraniu z 18.02.2014r.z załącznikami k.17
- uchwała z 12.12.2001r. –k.20
- uchwała z 7.08.2000r. k.22
- protokół z technicznego odbioru robót k.133
- faktura dla powoda za wymianę zaworów -k.24
- uchwała nr (...) bez dopisku w tytule - k.25

- uchwała nr (...) z dopiskiem "oraz pisma..." -k.26, zdjęcie k.136

-zawiadomienie o wpisie k.28

-pismo z 31.07.2000r z załącznikami -k.147

-zeznania świadka R. S. k.138

-zeznania świadka M. K. k.139

-zeznania powoda k.165

-zeznania pozwanej k.166.

Dokumenty-oryginały i kopie składane do akt- jako nośniki informacji -nie budziły ostatecznie wątpliwości Sądu z wyjątkiem niżej omówionego protokołu zebrania i odnośnie zapisku prawnika na uchwale : z porównania podjętej uchwały z 2000 roku(k.22) i załącznika do pisma z 31.07.2000 r (k.151) wynika, iż blankiet z k.151 omawiany przez powoda był pierwotnym projektem uchwały z adnotacją prawnika; zaznaczony zapis „znikł” w ostatecznej wersji. Powołać należy art. 6 kc i zasadę, iż kwestionowane fakty należy udowodnić, z tym że w kwestii owego dopisku zastosowano domniemanie faktyczne. Zeznania w sferze faktów były spójne z wyjątkiem przebiegu zebrania; ponieważ było ono burzliwe, zrozumiałym jest iż każdy z jego uczestników zapamiętał je inaczej.

Sąd zważył co następuje.

Żądanie powoda nie jest zasadne. Zgodnie z art.25 ustawy o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusz jego interesy. Zaskarżona uchwała jest zgodna z przepisami prawa:art.3ust.2 ustawy o własności lokali nie został naruszony. Powód nie wykazał- i w pozwie nie naprowadzał innych przesłanek uchylecia uchwały. Nie wykazano by uchwała była sprzeczna jakaś umową , naruszała zasady prawidłowego zarządu lub w inny –sprzeczny z z prawem – sposób naruszała jego interesy. „Modernizacja” z założenia jest korzystna a przypadku różnych wariantów zarządzania mieniem wspólnoty należałoby wykazać, że sposób przyjęty w kwestionowanej uchwale jest ewidentnie mniej korzystny.

Powód podnosił, iż tytuł uchwały jest błędny. W lakonicznej odpowiedzi na pozew pozwany nie odniósł się do tej kwestii. Proces jest kontrydiktoryjny a zatem Sąd nie ustala z urzędu treści poprzednich uchwał i faktu ich podjęcia, jednakże sam tytuł aktu prawnego nie ma decydującego znaczenia, istotna jest jego treść. W ocenie Sadu dokonano jednak nowelizacji, skoro obie strony w toku procesu powoływały się na ustalenia z 25.02.2014 r. Skoro-o czym niżej- w pozwanej wspólnotcie cała instalacja grzewcza jest przedmiotem współwłasności przymusowej , to wspólnota mogła podjąć przedmiotową uchwałę. Istotnie w niniejszej sprawie wpierv zamontowano zawory a dopiero potem podjęto uchwałę w tym zakresie, ale zarząd umocowany był w określonych sytuacjach do podejmowania stosownych działań w ocenie Sądu także obejmujących kwestię zaworów; niesprawnie działający zawór może wpływać także bezpieczeństwo mieszkańców budynku, nie można wykluczyć dalej idących następstw niż tylko drobne wycieki z instalacji. Nawet gdyby przyjąć, iż daną uchwałę podjęto z mocą wsteczną to polski system prawny nie wyklucza takiego rozwiązania-art.3kodeksu cywilnego in fine.

Wspólnota ma także prawo zmieniać swoje uchwały. Zaskarżona uchwała zmieniała w istocie uchwałę z 2000 roku, nastąpił jednak nie tylko upływ czasu ale i zmieniła się sytuacja: kolejne gminne lokale zostały wykupione a Gmina faktycznie nie wykonała uchwały, ale skoro taki stan utrzymywał się przez kilkanaście lat, mogło to być przesłanką do podjęcia kolejnej uchwały.

Wdacie podejmowania zaskarżonej uchwały wiązała formalnie uchwała z 2001 roku ale była ona sprzeczna z aktualną a zatem prawidłową- wykładnią art.3 ust2 ustawy powołanej ustawy. Zatem to uchwale z 2001 można postawić zarzut nieważności z art.58 kc.

Uchwała z 17.12.2014 roku nie została zaskarżona, jest zgodna z omawianym przepisem ustawy o własności lokali a zatem na datę zamykania rozprawy pozostawała w obrocie prawnym .Zważyć należy, iż nie zmieniała ona uchwały z 2001 roku tylko ją uchylała a zatem granice własności w przedmiotowej nieruchomości nie są obecnie regulowane uchwałą; w omawianej w tym miejscu uchwale z 2014 roku ustalono jedynie kwestie kosztów wymiany, naprawy i konserwacji instalacji CO. Na marginesie nadmienić można iż postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia wydano zostało, z założenia, we wstępnej fazie procesu, a zatem ustalenia Sądu mogły ulec zmianie.

Odnosnie naruszeń formalnych stwierdzić należy co następuje .Ugruntowany jest pogląd, że uchybienia formalne przy podejmowaniu uchwały nie są przesłanką do uchylenia uchwały o ile nie miały wpływu na wynik uchwały. Zarzucane w tym zakresie przez powoda uchybienia takiego wpływu nie miały. Jak wynika z protokołu powód i na początku zebrania i pod koniec przekonywał zebranych do swoich racji, jednakże nie przekonał głosujących. Głosująca większość procedowała zatem z pełną świadomością. Wywieszenie uchwały z błędną frazą w tytule nie miało żadnego wpływu na jej treść, tym bardziej bez znaczenia jest sprostowana omyłka dotycząca podanej w toku procesu liczby lokali w których wymieniono zawory. To, że protokół został sporządzony po upływie tygodnia jest bez znaczenia dla już podjętej uchwały, liczy się treść dokumentu a nie data jego sporządzenia. Pominięcie w protokole osoby pani S. Ł. nie miało żadnego znaczenia. Przyjmując za prawdziwe fakty opisane w zarzucie nr 1 z pisma procesowego powoda z 1.06.2015r.(k.98) stwierdzić należy że nie ma to żadnego znaczenia, powód nawet nie naprowadzał, by obecność tej osoby miała jakikolwiek wpływ na wynik głosowania. Przyjmując za prawdziwe twierdzenia powoda z zarzutu nr 2 ocenić należy że nie ma znaczenia czy powód miał się wypowiedzieć w odrębnym punkcie obrad czy w punkcie wolne wnioski; już na początku zebrania obecni poznali wstępne stanowisko powoda. Istotny jest zarzut nr 3, jednakże zeznający jako świadek przewodniczący zebrania zeznał, że kwestia części wspólnej była omawiana. Wobec rozbieżności w tym zakresie należy przyjąć iż temat ten był poruszony, aczkolwiek protokół mógł zawierać niezbyt wierny fragment opisu burzliwego wszak zebrania. Jak podano toku procesu: "pyskówki" nie są odnotowywane(k.166).Wymian zdań w przedmiocie przejęcia zaworów powoda-w niewyrażonym domyśle, by przekonać go do podjęcia uchwały- nie została wykazana; nawet gdyby hipotetycznie była, nie miała by wpływu na podjęcie uchwały. Kwestia pełnomocnictw i ich zakresu nie wpłynęła na wynik głosowania- w pierwotnym proponowanym porządku obrad ogólnie ujęto tematykę zebrania , zebranie w części decyzyjnej nie wyszło poza ten porządek, a kwestie granic ujęto w odrębnej uchwale przy zbieraniu głosów obiegiem. Zarzut powoda, że były jednostkowe protokoły odbioru zaworów nie został wykazany, nie naprowadzono jednakże jakie znaczenie miałyby mieć istnienie owych jednostkowych protokółów. Dokumenty zawierające poglądy z lat dwutysięcznych mają obecnie znaczenie tylko historyczne. Czy sprawne zawory służą bezpieczeństwu mienia jest kwestią ocenną. Nawet gdyby przyjąć pogląd przeciwny i założyć, że uchwała zadziała wstecz, to oceniając całokształt materiału należy stwierdzić że zakładanie zaworów jest korzystne dla wspólnoty tak jak każda z założenia modernizacja, a cała instalacja jest przecież- jak wykazano niżej- częścią wspólną .Odnosnie „zawłaszczenia”(k.100) stwierdzić należy iż opisywane działanie wspólnoty nie jest taką czynnością, ale jest wyrazem dążenia do przywrócenia „prawnego stanu umownego” do zgodności z przepisami ustawy właściwie interpretowanymi.

W celu ustalenia wykładni przepisów mających zastosowanie w niniejszej sprawie należało rozważyć orzeczenia innych sądów w podobnych sprawach, mając oczywiście na uwadze zasadę, że Sąd orzeka autonomicznie w każdej indywidualnej sprawie. Poglądy prezentowane w roku 2000 ,w zakresie w jakim są sprzeczne ewoluującym orzecznictwem, nie mogą być obecnie brane pod uwagę z uwagi na wpływ czasu i różnorodność ocenianych stanów faktycznych.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 2.10.2009 r., I ACa 514/09 dotyczył przesunięć finansowych, w tamtej sprawie przedmiotem były „nadwyżki zaliczek wpłacanych na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną”.

Uchwała SN z 28.08.1997 r. III CZP 36/97 dotyczy możliwości odłączenia się od zbiorczej instalacji c.o. i kwestii zakłócenia pracy całej instalacji po takim odłączeniu.

Uchwała SN z 19.05.2006r. ,III CZP 28/06 dotyczy możliwości podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na ustalenie przez zarząd części kosztów związanych z eksploatacją instalacji c.o. służącej do użytku właścicieli poszczególnych lokali.

Orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 12.12.2012 r. ,I ACa 641/12 odnosi się do kwestii nadwyżki na c.o., która została zwrócona właścicielom. Sąd Apelacyjny w Białymstoku stwierdził, że: „brak opomiarowania w danym lokalu powoduje włączenie go przymusowo do części wspólnej nieruchomości, niepodobna bowiem w takiej sytuacji ustalić indywidualnego zużycia mediów. Co za tym idzie, opłaty za dostawy wody do takiej instalacji, a w konsekwencji także koszty odprowadzania ścieków, które są ich pochodną, stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 pkt 2 u. w. l.”

Jednoznacznie w omawianym przedmiocie wypowiedział się Sąd Apelacyjny w Katowicach w najnowszym orzeczeniu-wyrok z 28 .08.2014r..I ACa379/14:tytuł:”Instalacja ciepła jako przedmiot współwłasności przymusowej”.

Teza: „Przedmiot współwłasności przymusowej stanowi tylko taka instalacja ciepła, a więc oprzyrządowanie techniczne służące do ogrzewania poszczególnych lokali oraz całego budynku wyposażonego w jednolity system ogrzewania, która jest urządzeniem niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali” .Powód powoływał się na ten wyrok w pozwie, przywołując pogląd, że wspólnota mieszkaniowa nie może za pieniądze z funduszu remontowego wymienić podzielników ciepła w niektórych lokalach; wskazał że powołane orzeczenie należy stosować per analogiam także do zaworów CO.

Wnioskowanie powoda jest błędne .W stanie faktycznym ocenianym przez Sąd Apelacyjny powód posiadał własną niezależną instalację grzewczą. Należy zatem stosować zasadę a contrario. Skoro w uzasadnieniu powoływanego wyroku stwierdzono:”... gdy nie wszystkie lokale wyposażone są w urządzenia pomiarowe, o jakich mowa w uchwale, przyjąć należało, że nie stanowią one elementu nieruchomości wspólnej”, to niniejszej sprawie ponieważ wszystkie lokale wyposażone są w „urządzenia „-elementy składowe instalacji grzewczej, to stanowią one „elementy nieruchomości wspólnej”.

Także Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z 19.07.2013 r. I ACa 222/13 wypowiedział się czy instalacja grzewcza stanowi element nieruchomości wspólnej. Z obszernego uzasadnienia wynika, że o ile w lokalach założone są liczniki, to instalacja grzewcza w lokalu nie stanowi elementu nieruchomości wspólnej. Również z tego orzeczenia wynika zatem, iż jeżeli liczników nie ma-tak jak w niniejszej sprawie- cała instalacja grzewcza jest przedmiotem współwłasności przymusowej.

Uwzględniając powyższe Sąd nie podzielił stanowiska powoda, iż podjęta uchwała jest sprzeczna z przepisami prawa .

Zdaniem Sądu orzekającego instalacja centralnego ogrzewania jest częścią wspólną nieruchomości pozwanej wspólnoty – a zatem podjęta zaskarżona jest zgodna z prawem.

O kosztach orzeczono na zasadzie art.102 kpc , koszty stanowią koszty zastępstwa procesowego w kwocie 180 zł i przyznane w toku procesu koszty stawiennictwa strony pozwanej, uwzględniając rozbieżności w orzecznictwie i doktrynie przy niezmienionym stanie prawnym. Poglądy na wykładnię pojęcia instalacji ciepłej jako przedmiotu współwłasności przymusowej kształtowały się w szeregu orzeczeń a powód wnosząc samodzielnie powództwo był subiektywnie przekonany o swojej prawidłowej wykładni omawianego pojęcia i o tym że działa dla dobra wspólnoty. Przy złożonym omówionym stanie faktycznym i przepisach wymagających wnikliwej interpretacji , zachodzi szczególny przypadek pozwalający na zastosowanie wskazanej normy dotyczącej kosztów