

Sygn. akt I Ca 239/16

POSTANOWIENIE

Dnia 11 sierpnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Łomży I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Włodzimierz Wójcicki (spr.)
Sędziowie:	SSO Joanna Rawa SSO Janusz Wyszyński
Protokolant:	Katarzyna Milewska

po rozpoznaniu w dniu 11 sierpnia 2016 r. w Łomży

na rozprawie sprawy

z wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K.

z udziałem A. C. i T. C.

o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Wysokiem Mazowieckiem

z dnia 9 maja 2016 r. sygn. akt I Ns 162/16

postanawia:

I. apelację oddalić;

II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. na rzecz T. C. kwotę 240 złotych tytułem kosztów postępowania odwoławczego.

Joanna Rawa W. J. W.

Sygn. akt I Ca 239/16

UZASADNIENIE

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w K. wniosła o rozstrzygnięcie prawidłowości działań jednego z członków wspólnoty tj. A. C. i T. C. zmierzających do wydzielenia instalacji grzewczej związanej z zajmowanym przez nich lokalem z ogólnej instalacji budynku, podjętych bez zgody pozostałych właścicieli lokali. Jako podstawę roszczenia wskazano art. 24 i 25 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Uczestnicy A. C. i T. C. wnosili o ustalenie, iż ich działania polegające na wydzieleniu instancji grzewczej były zgodne z prawem, ewentualnie wnosili o oddalenie wniosku. Wnosili o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 9 maja 2016 r. sygn. akt I Ns 162/15 oddalił wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej w K. oraz zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki T. C. kwotę 257 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 240 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

Sąd Rejonowy ustalił, że Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w K. obejmuje dwupiętrowy jednoklatkowy budynek wielorodzinny składający się z dziewięciu lokali mieszkalnych. A. i T. C. nabyli umową z 26.03.2014 r. odrębną własność dwóch lokali mieszkalnych (numer (...)) w przedmiotowym budynku. A. i T. C., bez zgody pozostałych członków Wspólnoty, w drugiej połowie 2014 r. odłączyli zajmowane mieszkanie od zainstalowanej w budynku sieci centralnego ogrzewania - zamontowali w piwnicy znajdującej się pod tym mieszkaniem kocioł grzewczy o mocy 14 kw opalany ekogroszkiem i wstawili zbiornik na wodę o pojemności 220 litrów; na zewnątrz przy ścianie budynku zamontowali stalowy komin wychodzący ponad dach budynku do którego został podłączony kocioł c.o.; wewnętrzna instalacja c.o. w mieszkaniach nr (...) została przebudowana przez odcięcie od wspólnych pionów prowadzących ciepło do wspólnych mieszkań. Komin został zamontowany porównywalnie do istniejącego już komina na tej ścianie budynku. Ponadto Sąd Rejonowy ustalił, że Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w K. uchwałą nr (...)z 25 kwietnia 2005 r. wybrała dwuosobowy zarząd w osobach S. J. i J. M.. Wspólnota ta nie odbywa regularnych zebrań właścicieli lokali. Właściciele lokali nie podejmują uchwał w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi. Zebranie właścicieli lokali w dniu 14 stycznia 2016 r. w miejsce dotychczasowego dwuosobowego zarządu powołało jednoosobowy zarząd w osobie S. J..

Oddalając powództwo Sąd Rejonowy uznał, że sięganie do przepisów kodeksu cywilnego dotyczących współwłasności, jak tego chce wnioskodawca, w okolicznościach sprawy nie ma racji bytu. Zgodnie bowiem z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r., poz. 1892 ze zm.) do własności lokali przepisy Kodeksu cywilnego stosuje się jedynie w zakresie nieuregulowaną ustawą. W okolicznościach sprawy natomiast, z uwagi na wielkość Wspólnoty Mieszkaniowej, tj. liczbę wyodrębnionych lokali, która wynosi ponad 7 i okoliczność, że właściciele lokali nie uregulowali umownie sposobu zarządu, zastosowanie będą miały przepisy ww. ustawy – zgodnie z jej art. 18 ust. 3, art. 20 i n. Sąd Rejonowy wskazała, że ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali reguluje w sposób wyczerpujący tryb postępowania w przypadku podjęcia czynności zarządu – tu odłączenia lokalu od zainstalowanej w budynku sieci centralnego ogrzewania. Ocena przez Sąd, czy dana czynność została podjęta zgodnie z prawem jest możliwa, lecz w trybie przewidzianym w ustawie. Wspólnota Mieszkania w K. nie podjęła jednak czynności otwierających drogę do oceny działań T. i A. C. przez Sąd. Sąd Rejonowy uznał, że wniosek Wspólnoty zmierza w istocie do wymuszenia w drodze sądowej treści uchwały, której tryb podejmowania regulują stosowane przepisy ustawy. Brak było zatem podstaw prawnych w przepisach ustawy o własności lokali do uwzględnienia wniosku strony powodowej. Dlatego Sąd Rejonowy orzekł jak w punkcie 1 postanowienia. O kosztach Sąd Rejonowy orzekł na zasadzie art. 520 § 2 kpc w zw. z § 8 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2013 r., poz. 461 ze zm.).

Apelację od powyższego orzeczenia wniosła Wspólnota Mieszkaniowa w K. przy ul. (...). Nie precyzując zarzutów, podniosła że postępowanie dotyczyło rozstrzygnięcia prawidłowości działań członków wspólnoty państwa T. i A. C. zmierzających do wydzielenia instalacji grzewczej związanej z zajmowanymi przez nich lokalami z ogólnej części budynku. Wskazała, że działania te podjęte zostały bez zgody pozostałych członków wspólnoty. Członkowie wspólnoty uznają je jako naruszające interesy pozostałych współwłaścicieli lokali oraz zasady prawidłowego zarządzenia nieruchomością wspólną. Skarżący podniósł, że Sąd Rejonowy nie uwzględnił unormowania art. 24 ustawy o własności lokali, stanowiącego że w razie braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust., może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie, mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli. Dlatego

zdaniem skarżącego Sąd w oparciu o powyższy przepis powinien merytorycznie rozstrzygnąć sprawę. Zdaniem skarżącego orzeczenia Sądu sankcjonuje działania niezgodne z prawem. Do apelacji skarżący dołączył uchwałę Nr(...)r. datowaną na 25.10.2015 r. w sprawie określenia stanowisk członków wspólnoty dotyczących działań państwa T. i A. C. zmierzających do wydzielenia instalacji grzewczej z ogólnej instalacji budynku. W uzasadnieniu apelacji skarżący wyjaśnił, że uchwała ta nie została przekazana do Sądu, gdyż w kwestiach informacji merytorycznych, nie wносиła ona nic nowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i podlegała oddaleniu.

Sąd Okręgowy w całości podziela ocenę prawną roszczenia wnioskodawcy zaprezentowaną przez Sąd Rejonowy. Apelacja wnioskodawcy nie dostarczyła żadnych argumentów, które mogłyby podważyć słuszność zapadłego w I instancji orzeczenia.

Jak wynika z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r., poz. 1892 ze zm.) – dalej jako ustawa ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Jak słusznie zauważył Sąd I instancji Wspólnota Mieszkaniowa w K. zalicza się do tak zwanych wspólnot dużych funkcjonujących w oparciu o zasady uregulowane w przepisach ww. ustawy. Właściciele lokali w takiej wspólnocie mają obowiązek podjęcia uchwały o wyborze zarządu – zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy. W gestii wybranego przez właścicieli lokali zarządu pozostają wszelkie czynności zwykłego zarządu, które zarząd podejmuje samodzielnie (art. 22 ust. 1 ustawy). Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności (art. 22 ust. 2 ustawy). Do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu należą między innymi z mocy ustawy zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej i udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej (art. 22 ust. 3 pkt 4 i 5 ustawy).

W tej sytuacji Sąd Rejonowy słusznie przyjął, że z przyczyn formalnych niemożliwym było merytoryczne ustosunkowanie się do działań uczestników postępowania poddanych ocenie prawnej przez wnioskodawcę. Materia której dotyczy przedmiotowa sprawa, tj. odłączenie mieszkania zajmowanego przez uczestników postępowania od zainstalowanej w budynku sieci centralnego ogrzewania oraz przebudowanie i zainstalowanie innego rodzaju ogrzewania, zalicza się do czynności przekraczających zwykły zarząd. Wyrażanie zatem zgody na dokonanie ww. czynności, czy też na dokonanie czynności zmierzających do zmiany zaistniałego stanu rzeczy, wymaga zgodnie ze wskazanymi przepisami uchwały wspólnoty. Dlatego uwzględnienie wniosku przez Sąd prowadziłoby w istocie do ingerowania w sprawy zastrzeżone do wyłącznej kompetencji Wspólnoty i to takie, o których może decydować wyłącznie w formie uchwał. Innymi słowy Sąd w sytuacji wspólnoty funkcjonującej w oparciu o zasady uregulowane w przepisach ustawy o własności lokali nie może rozstrzygać o czynnościach zastrzeżonych do kompetencji wspólnoty.

Zauważyć należy, że kognicja sądów w sporach między właścicielami lokalu, a wspólnotą mieszkaniową wynika z zapisów ww. ustawy. W odniesieniu do kwestii, o których wspólnota rozstrzyga w formie uchwały ustawodawca przewidział w art. 25 ustawy tryb zaskarżenia uchwały, który może być skutecznie dochodzony w razie niezgodności uchwały z przepisami prawa lub umową właścicieli, albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu. Przywołana regulacja stanowi gwarancję ochrony interesów właściciela lokalu w sytuacji podjęcia uchwały przez wspólnotę.

Natomiast możliwość wystąpienia na drogę sądową przez zarząd w przypadku, gdy uchwała w danej sprawie nie została podjęta przewiduje powoływany w apelacji art. 24 ustawy. Umożliwia on uzyskanie orzeczenia sądu zastępującego uchwałę wspólnoty mieszkaniowej. W rozpoznawanej sprawie nie miał on jednak również zastosowania. Przepis ten stanowi swoistą drogę umożliwiającą dokonanie określonych czynności przez zarząd (lub zarządcę) w przypadku, gdy nie została podjęta uchwała w danej sprawie, a zgodnie z ustawą powinna być podjęta, jak chociażby w przypadku czynności przekraczających zwykły zarząd. W tym miejscu należy podkreślić, że wystąpienie do sądu przez zarząd z wnioskiem o rozstrzygnięcie w przedmiocie danej czynności, powinno być poprzedzone próbą podjęcia stosownej uchwały, w przypadkach, w których jest to wymagane. Za niedopuszczalne jest zatem skorzystanie

z art. 24 ustawy bez wyczerpania trybu podejmowania uchwały przewidzianego w ustawie (art. 23 ustawy), tj. między innymi bez zwołania zebrania ogółu właścicieli lokali bądź też bez podjęcia próby zbierania (dozbierania) głosów w trybie obiegowym lub mieszanym. Zarząd będzie uprawniony do wystąpienia na drogę sądową w przypadku braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali na podjęcie danej uchwały zarówno w sytuacji gdy większość właścicieli lokali głosowała przeciw uchwale, jak i wstrzymała się od głosowania. Kontrola sądowa w trybie art. 24 ustawy umożliwia więc skuteczne zarządzanie nieruchomością wspólną przez zarząd (lub zarządcę), nawet w przypadku sprzeciwu właścicieli lokali wobec podjęcia danej czynności.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w K. nie podjęła uchwały, która mogłaby być podstawą orzekania w postępowaniu sądowym. Wynika to zarówno z uzasadnienia wniosku oraz z twierdzeń S. J., który na posiedzeniu w dniu 25 kwietnia 2016 r. wskazał, że nie została podjęta uchwała w przedmiocie instalacji grzewczej (k. 97 v, nagranie od 00:03:24 do 00:47:59 minuty). Dopiero na etapie postępowania międzyinstancyjnego została dołączona uchwała datowana na 25 października 2015 r., ale przede wszystkim był to dowód spóźniony (art. 381 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc). Niezależnie od tego zauważyć należy, że uchwała ta nie została zaskarżona w trybie art. 25 ustawy. Ponadto z samej uchwały nie wynika, że nie została ona podjęta, to jest że nie została uchwalona wymaganą większością właścicieli lokali, a co za tym idzie, nie wynika z niej czy został wyczerpany tryb umożliwiający wystąpienie z wnioskiem do sądu na podstawie art. 24 ustawy. Dopiero wykazanie, że wspólnota odmówiła podjęcia uchwały odnośnie odłączenia mieszkania zajętego przez uczestników postępowania od zainstalowanej w budynku sieci centralnego ogrzewania oraz przebudowania i zainstalowania innego rodzaju ogrzewania – działając w zakresie swych kompetencji (decydowania o czynnościach przekraczających zakres zwykłego zarządu), otwiera możliwość podważenia stanowiska wspólnoty w drodze stosownego żądania opartego na podstawie art. 24 ustawy o własności lokali.

Mając na względzie przytoczoną wyżej argumentację Sąd Okręgowy na mocy art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc apelację oddalił.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie 520 § 2 kpc w zw. z § 5 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800).