

Sygnatura akt II C 551/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lutego 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR K. T.

Protokolant st. sekr. sąd.M. R.

po rozpoznaniu w dniu 8 lutego 2017 roku w Łodzi

sprawy w powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...)

przeciwko J. M.

o nakazanie

1. nakazuje pozwanej udostępnienie powódce lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...), w celu wyposażenia budynku w dodatkowa instalację ciepłej wody użytkowej, to jest ułożenia w tym lokalu pionu instalacji ciepłej wody użytkowej, zasilającego lokale mieszkalne numer(...);
2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 167 (sto sześćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt II C 551/16

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 12 sierpnia 2016 roku powódka Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), reprezentowana przez pełnomocnika niezawodowego, domagała się wydania, w oparciu o art. 13 ust. 2 ustawy o własności lokali, nakazu udostępnienia przez pozwaną J. M. lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...)- w celu wyposażenia budynku w dodatkową instalację ciepłej wody użytkowej, tj. ułożenia w lokalu pionu instalacji ciepłej wody użytkowej, zasilającego lokale mieszkalne nr (...).

(pozew- k. 2)

W odpowiedzi na pozew, pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Podniosła zarzuty: sporządzenia wezwania przesądowego przez osobę nieuprawnioną, podpisania umowy o wykonanie instalacji ciepłej wody użytkowej przez osoby nieuprawnione, braku zaproszenia pozwanej na zgromadzenie wspólnoty, na którym podjęto uchwałę o umocowaniu zarządu do podpisania umowy. Zarzuciła nadto, iż właścicielom lokali nie przedstawiono innych ofert na wykonanie instalacji, niż ta, która została wybrana poprzez zawarcie umowy o wykonanie instalacji ciepłej wody użytkowej, nie poinformowano ich o przyszłych kosztach eksploatacji przyłącza ciepłej wody, oraz że poprowadzenie pionu w jej lokalu będzie się wiązać z dewastacją kuchni, która została wykonana w zabudowie (na wymiar) i nie będzie możliwy jej ponowny montaż.

(odpowiedź na pozew- k. 30)

Na rozprawie pozwana podniosła nadto zarzut braku umocowania pełnomocnika powódki, polegający na tym, że pełnomocnik nie jest osobą należącą do kręgu osób, które mogą być pełnomocnikami zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.

(protokół rozprawy- k. 56)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...). Właściciele lokali w budynku przy ulicy (...) tworzą wspólnotę mieszkaniową.

(niesporne oraz odpis księgi wieczystej lokalu- k. 18)

W styczniu 2016 roku, na zlecenie powódki, został sporządzony projekt budowlany budowy instalacji ciepłej wody i cyrkulacji w ww budynku.

(projekt- k. 10- 15)

Wskutek głosowania odbywającego się w okresie 23 kwietnia- 12 maja 2016 roku, Wspólnota podjęła uchwałę nr 4/2016 o upoważnieniu zarządu Wspólnoty do zlecenia firmie A- Z (...) budowy instalacji ciepłej wody użytkowej w ww budynku.

(uchwała- k. 5- 6)

Uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów. Uchwała nie została zaskarżona, w szczególności przez pozwaną. Pozwanej upłynął termin zaskarżenia uchwały, o której treści została powiadomiona mailem 6 czerwca 2016 roku.

(niesporne- k. 30 i 57)

W dniu 30 maja 2016 roku Wspólnota reprezentowana przez 3 członków zarządu, podpisała umowę, o jakiej mowa powyżej.

(umowa- k. 8- 9; uchwały o wyborze członków zarządu nr: (...) - k. 19- 22 oraz 4/2015- k. 43- 46)

W dniu 20 czerwca 2005 roku pomiędzy powodową Wspólnotą, reprezentowaną przez dwóch członków, a T. D. (pełnomocnikiem powódki w niniejszej sprawie) podpisana została umowa „o administrowanie nieruchomością” położoną w Ł. przy ulicy (...). W dniu 10 sierpnia 2016 roku sporządzony został aneks do tej umowy, obejmujący zlecenie T. D. reprezentowanie Wspólnoty w sprawie o wydanie nakazu udostępnienia lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku przy ulicy (...).

(umowa- k. 23 oraz aneks- k. 24)

W dniu 15 lipca 2016 roku T. D. wezwał pozwaną (ponownie) do udostępnienia lokalu celem zamontowania pionu instalacji ciepłej wody użytkowej. Pozwana nie udzieliła odpowiedzi na wezwanie.

(wezwanie- k. 17, niesporne)

Sąd Rejonowy zważył, co następuje.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Zgodnie z art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, na żądanie zarządu właściciel lokalu jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokalu w dodatkowe instalacje. W razie braku dobrowolnego udostępnienia lokalu, wspólnota mieszkaniowa jest uprawniona do wniesienia przeciwko właścicielowi takiego lokalu pozwu o nakazanie. Przedmiotem badania przez sąd w takiej sprawie jest to, czy w istocie zachodzi któraś z wymienionych w art. 13 ust. 2 cyt. ustawy okoliczność. Należy zaznaczyć, że okoliczności te mogą wynikać z różnych zdarzeń prawnych. Mogą to być zatem (m.in.) przepisy Prawa budowlanego (w odniesieniu do konserwacji, czy remontów), czy też, jak w

tej sprawie, uchwały wspólnoty mieszkaniowej, której członkowie chcą wyposażyć budynek w dodatkowe instalacje (gazowe, wodne, inne). W sprawie przedmiotowej udostępnienie lokalu przez pozwaną ma nastąpić w celu założenia instalacji, na skutek uchwały powodowej Wspólnoty. Jak wynika z art. 25 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy (ust. 1). Co istotne, ustawa wprowadza odrębny tryb postępowania w tym przedmiocie, gdyż w ust. 1a art. 25 wskazuje, że powództwo, o jakim 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. Sąd, w postępowaniu toczącym się na podstawie art. 13 ust. 2 ustawy o własności lokali, nie bada zatem prawidłowości uchwały, w oparciu o którą podjęto decyzję o założeniu dodatkowej instalacji, gdyż zastrzeżony dla tego celu jest tryb z art. 25 ust. 1 i 1a ustawy. W niniejszej sprawie Sąd miał zatem jedynie obowiązek zbadać, czy taka uchwała została podjęta. Odrębny tryb z art. 25 ustawy dotyczy, jak wynika z treści tego artykułu, wszystkich ewentualnych nieprawidłowości związanych z uchwałą. Powódka odniosła się jednak w piśmie z 23 listopada 2016 roku (data pisma- k. 41) oraz na rozprawie do wszystkich zarzutów zgłaszanych przez pozwaną i złożyła (także uprzednio, w pozwie) dokumenty na okoliczność prawidłowego trybu podjęcia uchwały oraz umocowania zarządu powodowej Wspólnoty. Co do zarzutu nieumocowania pełnomocnika powódki należy przytoczyć tezę uchwały z dnia 9 lutego 2017 roku w sprawie III CZP 106/16, w której Sąd Najwyższy wskazał, że w braku odmiennego zastrzeżenia osoba, której właściciele lokali w umowie lub w uchwale (...) powierzyli zarząd nieruchomością wspólną, jest w granicach tego zarządu umocowana do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej w postępowaniach sądowych.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98§1 i 2 kpc. Pozwana dała powód do wytoczenia powództwa, gdyż pomimo wezwania do dobrowolnego udostępnienia lokalu, nie uczyniła tego, co spowodowało konieczność wystąpienia przez powódkę z pozwem. Na koszty powódki złożyła się uiszczona opłata od pozwu w kwocie 150 zł.