

Sygn. akt XVIII C. 275/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia: 16 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XVIII Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Katarzyna Szmytke**

Ławnicy: -

Protokolant: prot. sąd. Aleksandra Kubiłowicz

po rozpoznaniu w dniu: 16.02.2016 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa: **A. J.**

przeciwko: **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej w G. przy ul. (...)**

o: **uchylenie uchwały**

1. Powództwo oddała.
2. Kosztami niniejszego procesu obciąża powódkę w całości.

/-/K. Szmytke

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 14 maja 2015 r. powódka A. J. wniosła o uchylenie uchwały nr 11/2015 z dnia 24 marca 2015 r. Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości, położonej przy ul. (...) w G., dotyczącej skierowania sprawy do Sądu przeciwko powódce celem zwrotu przez nią kosztów za montaż wkładu kominowego w przewodzie dymowym na kwotę 3.707 zł, a nadto wniosła o zabezpieczenie roszczenia poprzez wstrzymanie wykonania zaskarżonej uchwały do czasu zakończenia niniejszego postępowania oraz zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że jest właścicielką lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w G., a właściciele nieruchomości położonych przy ul. (...) tworzą dużą wspólnotę mieszkaniową. W dniu 24 marca 2015 r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła zaskarżoną uchwałę w trybie mieszanym. O jej uchwaleniu powódka została powiadomiona w dniu 3 kwietnia 2015 r., tj. w dniu doręczenia jej odpisu tej uchwały. Wkład kominowy kosztował 3.707 zł i koszt jego zakupu został w całości pokryty z funduszu remontowego. Powódka podniosła, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z obowiązującymi przepisami, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością i godzi w jej interes. Zdaniem powódki kominy stanowią część wspólną nieruchomości i nie są częściami składowymi poszczególnych wyodrębnionych lokali, a obowiązek utrzymania części wspólnych nieruchomości obciąża wszystkich jej współwłaścicieli, nie tylko jej osobę. Z kolei uzasadniając wniosek o zabezpieczenie, powódka wskazała, że brak zabezpieczenia narazi ją na stratę, a z informacji, które posiada wynika, że wspólnota zleciła przygotowanie i złożenie pozwu w przedstawionej sprawie. Wstrzymanie wykonania zaskarżonej uchwały ma uniemożliwić pozwanej skierowanie sprawy do Sądu o zapłatę przeciwko niej i prowadzenie dwóch procesów równocześnie oraz generowanie dodatkowych kosztów sądowych (k. 2-3, 10).

Postanowieniem z dnia 21 września 2015 r. Sąd oddalił wniosek powódki o udzielenie zabezpieczenia roszczenia (k. 17-18).

Na postanowienie w przedmiocie oddalenia wniosku o zabezpieczenie, powódka wniosła w dniu 6 października 2015 r. zażalenie (k. 26). Postanowieniem z dnia 10 lutego 2016 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu Wydział I Cywilny w sprawie o sygn. akt (...) oddalił zażalenie (k. 58-60).

Na rozprawie w dniu 7 stycznia 2016 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Powódka podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko, podając przy tym jednocześnie, że niniejsze postępowanie może w całości wyjaśnić sprawę, bez potrzeby prowadzenia odrębnego postępowania sądowego o zapłatę (k. 52).

Na rozprawie w dniu 16 lutego 2016 r. strony podtrzymały swoje stanowiska. Ponadto reprezentant strony pozwanej wskazał, iż dotychczas nie podjęto żadnej uchwały o obciążeniu powódki kosztami instalowania wkładu kominowego (k. 62-63).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka A. J. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w G., o powierzchni 68,45 m², dla którego Sąd Rejonowy w Gnieźnie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Mieszkanie powódki mieści się na 1 piętrze budynku. Kamienica składa się z 4 pięter.

Dowód: odpis zwykły księgi wieczystej – k. 5, zeznania informacyjne powódki – k. 52-54

Właściciele nieruchomości położonych przy ul. (...) w G. tworzą Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonych przy ul. (...) w G.. Jednoosobowym zarządcą tej Wspólnoty jest J. D., który funkcję tę pełni od dnia 9 marca 2015 r.

Dowód: pismo z dnia 7 sierpnia 2015 r. – k. 11, wyjaśnienia zarządcy nieruchomości J. D. – k. 55

Powódka od 2004 r. miała problemy w swoim mieszkaniu, które wiązały się z nieprzyjemnym, dziwnym zapachem docierającym do wnętrza jej lokalu. Powódka nie miała odpowiedniej wentylacji w mieszkaniu, przez co w lokalu występowała wilgoć. Zarządca nieruchomości wykonał okresowe oraz specjalne przeglądy kominowe, które nie wykazały żadnych nieprawidłowości. Wobec powyższego powódka zleciła niezależnemu kominiarzowi zrobienie przeglądu kominowego, a ten stwierdził, że lokatorzy z ostatniego piętra budynku są włączeni w przewód kominowy powódki, co przekładało się na to, iż wszystkie zapachy z ich mieszkania cofały się do mieszkania inicjatorki procesu, a ponadto takie rozwiązanie groziło wybuchem na terenie nieruchomości. Wspólnota Mieszkaniowa dobudowała komin wentylacyjny. Jednakże wiązały się z tym kolejne nieudogodnienia. Przy jego stawianiu trysnęły wody gruntowe. Komin wentylacyjny został postawiony w bramie wjazdowej, stoi w przeciągu, jest mokry, przez co w pełni nie może spełniać swojej funkcji.

Okolo 2010 – 2011 r. powódka dokonała zmiany ogrzewania swego lokalu – założyła centralne ogrzewanie węglowe zachowując przy tym piec kafłowe, aby w ten sposób wyeliminować problem braku wentylacji. Wszystkie czynności wykonała zgodnie z zaleceniami kominiarskimi, a ponadto samo podłączenie do komina nastąpiło przez kominiarza. Dodatkowo zrobiono otwór wentylacyjny o większej średnicy w mieszkaniu powódki. Przy wydawaniu zgody na centralne ogrzewanie węglowe w lokalu inicjatorki procesu nie nałożono na powódkę obowiązku zamontowania wkładu kominowego. Początkowo piec stał w kuchni, ale szybko się nagrzewał i groziło to wybuchem. W październiku 2011 r. powódka kupiła drugi, nowocześniejszy piec z pełnym zabezpieczeniem, który został usytuowany w łazience. Podczas uruchamiania drugiego pieca niezbędna okazała się interwencja Straży Pożarnej, która dokonała pomiaru stężenia dwutlenku węgla. Nadmierne stężenie dwutlenku węgla było przy wyciorach kominów. Powódka została zobowiązana wówczas do zaprzestania korzystania z tego pieca. Kolejne badania komina wykazały, że jest on rozszczelniony i konieczne jest zamontowanie w nim wkładu kominowego.

Powódka wystąpiła do Wspólnoty z prośbą o partycypowanie przez Wspólnotę w kosztach zainstalowania wkładu kominowego, wskazując przy tym iż, komin jest częścią wspólną. Wspólnota Mieszkaniowa nie wyraziła zgody na partycypowanie w kosztach instalacji wkładu kominowego. Powódka zwróciła się wówczas do nadzoru budowlanego o wyjaśnienie sprawy w związku z przewodami kominowymi. Decyzją z dnia 29 października 2013 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w G. nakazał mieszkańcom budynku zlokalizowanego przy ul. (...), w tym powódce oraz Miastu G., zamontować stalowy wkład kominowy w przewód dymowy znajdujący się w trzonie kominowym dobudowanym do budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w G., przy ul. (...), zamontowanie stalowego wkładu kominowego w przewód spalinowy nr 1 w III grupie kominowej. Ze względu na zagrożenie życia lub zdrowia ludzkiego, decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

Wykonując przedmiotową decyzję, Wspólnota Mieszkaniowa podjęła w dniu 9 grudnia 2013 r. uchwałę nr 11/2013 o zamontowaniu wkładu kominowego, w której również określono koszt montażu stalowego wkładu kominowego na kwotę 3.707,00 zł. Uchwała nie została zrealizowana. W czerwcu 2014 r. na zebraniu Wspólnoty przekazano mieszkańcom informację, że wcześniej podjęta uchwała dotycząca instalowania wkładu kominowego zostanie dopiero zrealizowana. Ponadto stwierdzono, iż powódka zostanie obciążona kosztami zamontowania tego wkładu. Powódka nie była obecna na zebraniu w czerwcu 2014 r. Efektem tego zebrania było zamontowanie wkładu kominowego.

W grudniu 2014 r. powódka została poinformowana listownie przez Wspólnotę Mieszkaniową, iż powinna zapłacić rachunek za zamontowanie wkładu kominowego. Powódka w związku z tym pismem skontaktowała się z ówczesnym administratorem budynku – L. G. i dowiedziała się, że na zebraniu Wspólnoty w czerwcu 2014 r. stwierdzono w dyskusji, że zostanie obciążona kosztami montażu wkładu kominowego. Powódka nie uregulowała rachunku.

Dowód: zeznania informacyjne powódki – k. 52-54, pismo z dnia 7 sierpnia 2015 r. – k. 11, decyzja z dnia 29 października 2013 r. – k. 27-31

W dniu 9 marca 2015 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej. Na tym zebraniu powołano nowego zarządcę w osobie J. D.. Również podjęto szereg innych uchwał. Ponadto omawiano sprawę skierowania do sądu pozwu przeciwko powódce celem zwrotu kosztów za montaż wkładu kominowego. Obecni na zebraniu współwłaściciele podtrzymali swoje wcześniejsze stanowisko, że za montaż wkładu kominowego powinna zapłacić powódka.

Na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości w G. przy ul. (...), w dniu 24 marca 2015 r. została podjęta uchwała nr 11/2015 w sprawie skierowania sprawy do sądu przeciwko powódce celem zwrotu przez nią Wspólnocie kosztów za montaż wkładu kominowego w przewodzie dymowym w kwocie 3.707.00 zł. Wykonanie uchwały powierzono Zarządowi Wspólnoty.

Podczas głosowania nad uchwałą 11/2015 - 88,61 % głosów oddano za uchwałą, zaś 4,87 % przeciw.

Zaskarżona uchwała nie została do dnia wyrokowania zrealizowana z uwagi na zainicjowanie przez powódkę przedmiotowego postępowania sądowego.

Dowód: protokół nr 1/2015 z zebrania z dnia 9 marca 2015 r. – k. 12-15, uchwała nr 11/2015 – k. 4, wyjaśnienia a za pozwaną Wspólnotę złożone przez J. D. – k. 55

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych powyżej dowodów z dokumentów oraz wyjaśnień stron a w szczególności inicjatorce niniejszego procesu.

Autentyczność dokumentów prywatnych i urzędowych oraz prawdziwość treści dokumentów urzędowych nie była kwestionowana przez żadną ze stron w oparciu o treść art. 232 k.p.c. w zw. z art. 252 k.p.c. i art. 253 k.p.c. Także Sąd nie znalazł podstaw do tego, aby uczynić to z urzędu. Dokumenty te okazały się przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy. Fakt, iż żadna ze stron nie kwestionowała treści kserokopii dokumentów znajdujących się w aktach sprawy pozwolił na potraktowanie tych kopii jako dowodów pośrednich istnienia dokumentów o treści im odpowiadającej.

Wyjaśnienia powódki Sąd uznał za wiarygodne, spójne i logiczne w części w jakiej opisała chronologię zdarzeń związanych z przyczynami postawienia kominu przez Wspólnotę Mieszkaniową przebiegiem czynności z tym związanych oraz montażem wkładu kominowego, albowiem jej wypowiedzi w tej części korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym (dokumentami) i nie zostały zanegowane przez stronę pozwaną.

Sąd nie podzielił jednak stanowiska powódki, iż Wspólnota podjęła uchwałę w przedmiocie obciążenia jej kosztami montażu wkładu kominowego oraz że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa, a także, że powódka zepsuła komin, albowiem w tej części te zeznania nie znalazły potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym oraz stanowiły wyraz jej subiektywnego przekonania, odczucia co do przedmiotu niniejszego postępowania. W tym też zakresie Sąd odmówił wiarygodności jej wypowiedziom procesowym.

Sąd zważył, co następuje

Przed przejściem do zasadniczych rozważań, na wstępie należy zaznaczyć, że zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892), 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.

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 treścią art. 25 ust. 2 cytowanej ustawy, zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy. Powódka domagała się w trybie zabezpieczenia wstrzymania wykonania uchwały nr 11/2015, jednakże Sąd odmówił jej udzielenia takiego zabezpieczenia. Nie budzi wątpliwości okoliczność zachowania przez powódkę 6-tygodniowego terminu do zaskarżenia uchwały, skoro pozew w niniejszej sprawie wniesiony został 14 maja 2015 r., zaś sporną uchwałę nr 11/2015 podjęto 24 marca 2015 r. Powódka w dniu 3 kwietnia 2015 r. została powiadomiona o treści zaskarżonej uchwały.

Zaskarżona uchwała jest niewątpliwie czynnością prawną. Zgodnie z treścią art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. To na powódce spoczywał ciężar wykazania przesłanek z art. 25 komentowanej ustawy, czemu zdaniem Sądu powódka nie zadośćuczyniła. Jak wskazuje się w literaturze i orzecznictwie przedmiotu, uchwałę można uchylić nie tylko z uwagi na jej merytoryczną wadliwość, ale i z uwagi na uchybienia formalne, którymi jest dotknięta.

W niniejszej sprawie powódka nie podnosiła zarzutów związanych z uchybieniem formalnym zaskarżonej uchwały, tym samym Sąd nie badał takich przesłanek. Powódka sygnalizowała uchybienia merytoryczne poprzez sprzeczność uchwały z obowiązującymi przepisami, a także naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością. Ponadto powódka podniosła, że zaskarżona uchwała godzi w jej interes.

Zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali, 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. Do podjęcia uchwały wymagana jest zwykła większość głosów właścicieli lokali liczona według wielkości udziałów, zgodnie z regułą wyrażoną w art. 23 ust. 2 ustawy, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

W analizowanej sprawie, uchwała z dnia 24 marca 2015 r., której uchylenia domaga się powódka, zapadła zwykłą większością głosów, w wyniku głosowania: 88,61 % „za” i 4,87 % „przeciw”. Powódka nie była obecna na tym zebraniu, jednakże odpis uchwały został jej doręczony w dniu 3 kwietnia 2015 r. Powódka wskazywała, że podjęcie uchwały nastąpiło w trybie mieszanym, nie było to kwestionowane przez stronę pozwaną.

Jedną z przesłanek zaskarżenia uchwały jest naruszenie przez nią interesu właściciela. Nie jest możliwe, ani celowe opracowywanie katalogu uchwał, które mogą być kwalifikowane jako naruszające zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy właściciela. Spełnienie każdej z przesłanek z art. 25 u.w.l. powoduje zasadność zaskarżenia uchwały, a zakresy przesłanek nie są rozdzielne. Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy 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. Z uwagi na samodzielny charakter powołanych przesłanek wystarczy zatem istnienie jednej z określonych w art. 25 ust. 1 ustawy podstaw do uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej, aby uznać pozew za uzasadniony. Uchwała, która narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną może być także uchwałą niezgodną z prawem albo i z umową właścicieli lokali, przesłanką może być nadto inny sposób naruszenia interesu właściciela lokalu składającego skargę. Istnieją zatem cztery samodzielne podstawy zaskarżenia uchwały wspólnoty do sądu.

Powódka wnosząc o uchylenie uchwały z dnia 24 marca 2015 r. podnosiła, iż uchwała ta naruszyła przepisy obowiązującego prawa, przy czym nie wskazano żadnych konkretnych przepisów, które w ocenie powódki zostały tą uchwałą naruszone.

Biorąc pod uwagę uchwałę nr 11/2015 z dnia 24 marca 2015 r., w której Wspólnota podjęła decyzję w sprawie skierowania sprawy do sądu przeciwko powódce celem doprowadzenia do zwrotu przez nią kosztów za montaż wkładu kominowego w przewodzie dymowym w kwocie 3.707,00 zł, to stwierdzić należy, że treść tej uchwały nie pozostaje w sprzeczności z przepisami ustawy o własności lokali. Z żadnego przepisu cytowanej ustawy nie wynika bowiem, aby pozwana nie miała prawa wytoczyć tego rodzaju powództwa i aby wytoczenie powództwa pozostawało w sprzeczności z przepisami ustawy.

Z drugiej strony, należy podkreślić, iż z zaskarżonej uchwały nie wynika jaki był sens podjętej uchwały. Jeżeliby uznać natomiast, że uchwała została podjęta celem wyrażenia zgody na wytoczenie przez pozwaną powództwa, to mogłoby to oznaczać, iż Wspólnota Mieszkaniowa uznała, że wytoczenie powództwa o zapłatę jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd. Tym samym należy, przeanalizować przepisy cytowanej ustawy o czynnościach zwykłego zarządu i czynnościach przekraczających zwykły zarząd.

Zgodnie z art. 22 ust. 1 ustawy o własności lokali, czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie.

Stosowanie zaś do art. 22 ust. 2 cytowanej ustawy, 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 dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu - w formie prawem przewidzianej.

Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności (art. 22 ust. 3):

- 1) ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej;
- 2) przyjęcie rocznego planu gospodarczego;
- 3) ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu;
- 4) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
- 5) 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;
- 5a) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;

6) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej;

6a) nabycie nieruchomości;

7) wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16;

8) 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;

9) 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;

10) 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.

Z art. 16 ustawy o własności lokali wynika, że wspólnota mieszkaniowa może wytoczyć powództwo o wyrażenie zgody na sprzedaż lokalu w trybie licytacji publicznej, jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat oraz w innych okolicznościach wymienionych w tych przepisach.

Zatem w świetle ww. przepisów stwierdzić można, iż art. 22 ust. 3 cytowanej ustawy zawiera otwarty katalog czynności, przekraczających zakres zwykłego zarządu. Tym samym można by uznać, że zaskarżona przez powódkę uchwała stanowiła w rzeczywistości wyrażenie zgody na wytoczenie przez pozwaną powództwa o zapłatę kwoty 3.707 zł za montaż wkładu kominowego. Taka sytuacja jest możliwa, jeśli pozwana przyjęła, że wytoczenie powództwa o zapłatę z powyższego tytułu jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd. W ocenie Sądu nawet w takich okolicznościach uchwała o wyrażenie zgody na wytoczenie powództwa nie narusza jednak żadnego przepisu prawa, a w szczególności ustawy o własności lokali.

Zupełnie odrębnym zagadnieniem jest to, kto powinien ponosić koszty montażu wkładu kominowego. Jednakże to nie stanowiło istotnego przedmiotu niniejszego postępowania. Sąd podkreśla, iż przedmiotem niniejszego postępowania była ocena, czy zaskarżona uchwała jest sprzeczna z obowiązującymi przepisami czy narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością. Postępowanie dowodowe wykazało, że rzeczona uchwała jest zgodna z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa oraz w żaden sposób nie naruszono zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością. Wspólnota Mieszkaniowa ma prawo podjąć uchwały w sprawach przekraczających zwykły zarząd. Ponadto każdy w tym i owa Wspólnota ma prawo do sądu.

Z kolei co do zarzutu powódki, iż powyższa uchwała godzi w jej interes, to nie zostało wykazane, aby takie okoliczności miały miejsce, albowiem nie może godzić w interes powódki konstytucyjne prawo do skorzystania przez kogokolwiek z drogi sądowej w celu realizacji swoich praw.

Podnoszone przez powódkę argumenty, iż kominy stanowią część wspólną nieruchomości i nie są częściami składowymi poszczególnych wyodrębnionych lokali, wobec powyższego obowiązek utrzymania części wspólnych obciąża wszystkich współwłaścicieli, a nie tylko jej osobę, nie są w ocenie Sądu przedmiotem wyrażonej przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwały, tym samym nie mogą stanowić podstawy rozstrzygnięcia niniejszego postępowania. Okoliczności mające wpływ na to, czy kominy stanowią część wspólną nieruchomości czy też są częściami składowymi poszczególnych wyodrębnionych lokali, a w związku z tym kto powinien ponieść koszty montażu wkładu kominowego w przewodzie dymowym w wysokości 3.707,00 zł, mogą być/ będą przedmiotem innego postępowania sądowego, jeżeli Wspólnota Mieszkaniowa ostatecznie takowe zainicjuje. Na obecnym etapie nie doszło do wszczęcia postępowania sądowego przeciwko powódce odnośnie przedmiotu ocenianej uchwały. Ponadto należy mieć na względzie, iż pozwana Wspólnota nie podjęła dotąd uchwały o obciążeniu powódki kosztami instalowania

wkładu kominowego. Jeżeli Wspólnota Mieszkaniowa zainicjuje postępowanie sądowe w przedmiocie obciążenia powódki kosztami montażu wkładu kominowego w przewodzie dymowym w wysokości 3.707,00 zł, to Sąd w takim postępowaniu będzie badał, oczywiście i to kogo takie koszty powinny obciążać, jaki charakter ma montaż wkładu kominowego (w szczególności czy dotyczy on części wspólnych budynku czy też nie).

Mając powyższe na uwadze, Sąd w pkt 1 wyroku oddalił powództwo o uchylenie uchwały nr 11/2015 z dnia 24 marca 2015 r. Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) w przedmiocie skierowania sprawy do sądu przeciwko A. J. (powódce) celem zwrotu przez nią kosztów za montaż wkładu kominowego w przewodzie dymowym w kwocie 3.707,00 zł.

O kosztach postępowania orzeczono w pkt 2 sentencji wyroku. Mając na uwadze merytoryczny wynik sprawy - jej kosztami, wyłożonymi przez A. J. - Sąd obciążył inicjatorkę procesu w całości.

/-/ K. Szmytke