

Sygn. akt I C 213/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 lutego 2017 roku

Sąd Okręgowy w Elblągu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Dorota Zientara

Protokolant: sekr. sądowy Joanna Michaliszyn

po rozpoznaniu w dniu 2 lutego 2017 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. G. i P. G.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w O.

o uchylenie uchwały

1. oddała powództwo;

2. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w O. solidarnie na rzecz powodów A. G. i P. G. kwotę 577 zł /pięćset siedemdziesiąt siedem złotych/ tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 213/16

UZASADNIENIE

Powodowie A. i P. małżonkowie G. wystąpili z pozwem przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w O., domagając się uchylenia w części uchwały nr(...) z dnia 23.03.2016 r., podjętej przez pozwaną, w zakresie dotyczącym ustalenia zasady rozliczania kosztów ponoszonych na ogrzewanie lokali mieszkalnych oraz lokalu użytkowego, ponadto domagali się zasądzenia na ich rzecz kosztów procesu według norm prawem przepisanych.

Zarzucili, że postanowienia zawarte w § 1 pkt 4 tej uchwały są sprzeczne z prawem oraz zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Wskazali, pozwana wprowadziła zasadę, iż koszt ogrzania jedyne lokalu, użytkowego znajdującego się we wspólnej nieruchomości i stanowiącego własność powodów, jest o 50% wyższy aniżeli lokali mieszkalnych. Argumentowali, iż według dotychczasowych zasad rozliczania, koszt ten był wyższy o 15% .

Zdaniem powodów przyjęte rozwiązanie nie znajduje podstawy w dyspozycji art. 12 ust 2 i 3 ustawy o własności lokali, gdyż przepis ten przewiduje możliwość zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych, m.in., z tytułu opłat za ogrzewanie, ale jedynie w zakresie odnoszącym się do kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, nie zaś kosztów mediów dostarczanych do konkretnego lokalu. Poza tym powodowie podkreślali, iż pozwana w kwestionowanej części uchwały nie powołała żadnych podstaw, powalających na zweryfikowanie prawidłowości ustalenia zwiększonego o 50 % współczynnika kosztów ogrzewania lokalu użytkowego.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w O. w odpowiedzi na pozew domagała się oddalenia powództwa oraz zasądzenia solidarnie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu według norm prawem przepisanych.

W ocenie pozwanej istnieją obiektywne przesłanki uzasadniające zwiększenie o 50% współczynnika służącego do obliczania kosztów ogrzewania dla lokalu użytkowego powodów. Argumentowała, że lokal położony jest nad nieogrzewaną halą garażową, przy jednoczesnym wydzieleniu tego lokalu czterema ścianami zewnętrznymi budynku – co ma wpływ na zwiększenie zużycia energii cieplnej w okresie grzewczym. Podniosła, że lokal powodów jest o 80 cm wyższy w stosunku do lokali mieszkalnych w tym samym budynku, co również powoduje zwiększenie kosztów ogrzewania. Wedle twierdzeń pozwanej powodowie nie wyrażali zgody na założenie indywidualnych podzielników ciepła, co skutkowałoby tym, że każdy z członków wspólnoty ponosiłby koszty rzeczywiste związane z zapotrzebowaniem na energię cieplną we własnym lokalu. W konsekwencji nieuzasadniony jest zarzut powodów, że zaskarżona uchwała pozostaje w sprzeczności z przepisami prawa, czy też zasadami prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną.

Sąd Okręgowy w Elblągu na zgodny wniosek stron postanowieniem z dnia 28.07.2016 r. zawiesił postępowanie, które zostało podjęte w dniu 2.12.2016 r.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 23.03.2016 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w O. podjęła, m.in., uchwałę nr (...) zawierającą aneks do regulaminu rozliczeń ogrzewania. W § 1 pkt. 4 uchwały wskazano, iż „koszt jednostkowy ogrzewania do rozliczenia oblicza się przez podzielenie sumy kosztów zmiennych w okresie zużycia przez sumę metrów kwadratowych powierzchni dodatkowej całej nieruchomości pomnożony przez metr kwadratowy lokalu mieszkalnego, a dla lokalu użytkowego wskaźnikiem 1,5 minus w sezonie grzewczym zużycie ciepła na podgrzanie wody.”. Za podjęciem przedmiotowej uchwały głosowali właściciele posiadający 60,61% udziałów w nieruchomości wspólnej. Część głosów została oddana na zabranie w dniu 23.03.2016 r., część w drodze indywidualnego zbierania głosów.

W drodze indywidualnego zbierania głosów, w okresie pomiędzy dniem 26.08.2016 r. a 06.09.2016 r., pozwana podjęła uchwałę nr (...) w sprawie „opomiarowania centralnego ogrzewania w lokalach”. Wedle postanowień § 1 uchwały współwłaściciele lokali położonych w nieruchomości wspólnej godzili się na zamontowanie liczników ciepła na centralne ogrzewanie (pkt 1), którego koszt jednostkowy został określony na 540 zł, obciążono nim każdego właściciela (pkt 2). Za przyjęciem przedmiotowej uchwały głosowali właściciele posiadający łącznie 60,61 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

W dniu 27.09.2016 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w O. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie „uchylenia uchwały nr (...)”. Wskazano w niej, iż „współwłaściciele nieruchomości przy ul. (...) w O. wyrażają zgodę na uchylenie uchwały nr 4/2016, w związku z podjęciem uchwały nr(...) w sprawie opomiarowania centralnego ogrzewania w lokalach”. Za przyjęciem przedmiotowej uchwały głosowali właściciele posiadający łącznie 78,59 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Intencją pozwanej było uchylenie uchwały nr (...) w kwestionowanym przez powodów zakresie i jej całkowite wyeliminowanie z obrotu prawnego.

Powodowie pozostają członkami pozwanej wspólnoty, są właścicielami dwóch lokali mieszkalnych, jednego lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w hali garażowej w budynku wielorodzinnym posadowionym w O. przy ul. (...). W lokalu użytkowym powodów obecnie prowadzony jest gabinet stomatologiczny, w którym usługi świadczone są przez 6 dni w tygodniu. Lokal użytkowy powodów jest położony bezpośrednio nad nieogrzewaną halą garażową.

Pozwana, przed podjęciem uchwały nr (...) o zwiększeniu do 50% współczynnika stanowiącego podstawę dla obciążania powodów kosztami energii cieplnej w ich lokalu użytkowym, nie dokonała pomiarów, obliczeń, mających uzasadnić zwiększenie tego współczynnika. Zmianę współczynnika uzasadniała koniecznością „obniżenia kosztów generowanych przez wspólnotę wskutek pięcioletniej obserwacji funkcjonowania pozwanej”.

Ustalony w kwestionowanej uchwale nr (...), zwiększony do 50% współczynnik rozliczania kosztów zużytej energii cieplnej, nie znalazł nigdy zastosowania dla określenia kosztów obciążających powodów z tego tytułu. Przed rozpoczęciem sezonu grzewczego 2016/2017, w następstwie podjętej uchwały nr (...), we wszystkich lokalach budynku

wielorodzinnego przy ul. (...) w O., zainstalowane zostały indywidualne liczniki zużycia energii cieplnej. Lokal użytkowy powodów w takowy licznik został również wyposażony. Powodowie uiszczają opłaty za ciepło zgodnie ze wskazaniami licznika.

(dowód: uchwała nr (...)z dnia 23.03.2016 r., k. 10-10 vere; uchwała nr 7/2016 podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów, k. 77-77 verte; uchwała nr (...) z dnia 27.09.2016 r., k. 78-79; zeznania powoda P. G., k. 90 verte-91; zeznania członów zarządu pozwanej E. B., k. 91-91verte; A. Ł., k. 91 verte-92; M. K., k. 92).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawy powództwa upatrywać należało w dyspozycji art. 25 ust 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2015, poz. 1892; zwana dalej ustawą), który stanowi, iż 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.

Uchylenie uchwały może więc nastąpić tylko w przypadku stwierdzenia przez sąd, że zachodzi przesłanka z powołanego przepisu art. 25 ustawy. Żadne inne przyczyny, dla których właściciel jest niezadowolony z uchwały nie mają prawnego znaczenia przy ocenie zasadności roszczenia o jej uchylenie (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 19.02.2015 r., I ACa 914/14, system (...) Prawnej Lex (...) nr (...)).

Celem powództwa z art. 25 u.w.l. jest uchylenie uchwały podjętej przez właścicieli lokali, to jest zniweczenie stosunków prawnych z niej wynikających. Warunkiem takiego powództwa jest zatem istnienie (powstanie) takich - wymagających uchylenia stosunków - wynikających z uchwały, **która istnieje** (por. wyrok Sadu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 07.06.2016 r., I ACa 307/16, (...) Prawnej Lex Gamma nr (...)).

W tym miejscu, w ocenie Sądu, konieczne jest przedstawienie zwięzłej chronologii zdarzeń, jakie miały miejsce po zainicjowaniu przez powoda niniejszego procesu o uchylenie określonej części uchwały nr (...)

Strona powodowa domagała się uchylenia w części uchwały nr(...) podjętej przez pozwaną w dniu 23.03.2016 r., w zakresie regulującym wysokość ponoszonych przez powodów opłat za energię ciepłą dostarczaną do ich lokalu użytkowego na parterze, przy zastosowaniu współczynnika dla obliczeń wyższego o 50% w zestawieniu z metodologią wyliczania kosztów obciążających właścicieli lokali mieszkalnych.

W toku procesu, na zgodny wniosek stron, Sąd postanowieniem z dnia 28.07.2016 r. postępowanie zawiesił. Postępowanie podjęte zostało w dniu 02.12.2016 r.

Jak wynika z ustalonych okoliczności, w okresie zawieszenia postępowania, pozwana podjęła dwie uchwały, tj. najpierw, w drodze indywidualnego zbierania głosów w okresie od 26.08.2016 r. do 06.09.2016 r., uchwałę (...) w sprawie „opomiarowania centralnego ogrzewania w lokalach”. Następnie zaś w dniu 27.09.2016 r. podjęto uchwałę nr (...)w sprawie „uchylenia uchwały nr (...)”, w której treści wskazano, iż współwłaściciele nieruchomości przy ul. (...) w O. „wyrażają zgodę” na uchylenie uchwały nr(...), w związku z podjęciem uchwały nr (...)

Po podjęciu postępowania, strony procesu prezentowały odmienne zapatrywania co do skutków prawnych uchwały nr (...)z dnia 27.09.2016 r. Strona powodowa dalej optowała za tezą, że powództwo jest usprawiedliwione, gdyż w treści uchwały nr (...)nie wskazano wprost, iż uchwała nr (...) zostaje uchylona, a jedynie zawarty został zwrot, że „współwłaściciele wyrażają zgodę na jej uchylenie”. Taki zaś zwrot, zdaniem powodów, nie dawał pewności „czy pozwana nie zrezygnuje w przyszłości z opomiarowania i nie wróci do rozliczania kosztów zużytej energii cieplnej według współczynnika”. Strona pozwana z kolei konsekwentnie podkreślała, iż intencją dla podjęcia uchwały nr (...) było całkowite wyeliminowanie z obrotu prawnego uchwały nr (...). Wedle pozwanej, uchwała nr (...) nie funkcjonuje

już w obrocie prawnym, zaś przed podjęciem uchwały nr (...) zarząd pozwanej wyraźnie informował właścicieli lokali, że „ma ona prowadzić do uchylenia uchwały nr (...) o podwyższeniu opłat”.

Mając na uwadze całokształt okoliczności ustalonych w sprawie, przychylić należy się do stanowiska strony pozwanej, wedle którego uchwała nr (...) z zaskarżonej części, od dnia 27.09.2016 r. nie funkcjonuje w obrocie prawnym, co jest następstwem podjęcia uchwały nr (...). Faktem pozostaje, że samo sformułowanie w treści uchwały nr (...) zwrotu, iż współwłaściciele „wyrażają zgodę” na uchylenie uchwały nr (...), nie stwierdza kategorycznie, iż uchwała nr (...) zostaje uchylona. Niemniej jednak zasadnicze znaczenie dla oceny intencji, jakie legły u podstaw podjęcia uchwały nr (...), przypisać należało zeznaniom E. B. i A. Ł., członkom zarządu pozwanej wspólnoty oraz okoliczności podjęcia – przed uchwałą nr (...)– uchwały nr (...), którą współwłaściciele wyrazili zgodę na opomiarowanie centralnego ogrzewania w lokalach. Logiczną konsekwencją wyrażenia, w uchwale nr (...), zgody na zamontowanie indywidualnych podzielników monitorujących stan zużycia energii cieplnej w poszczególnych lokalach budynku wielorodzinnego, w tym lokalu użytkowym powodów, było „odpadnięcie” podstawy dla określania kosztów zużytej energii cieplnej według metodologii wynikającej z § 1 pkt. 4 uchwały nr (...) i stosowanego tamże współczynnika dla lokalu użytkowego strony powodowej.

E. B. zeznała, iż postanowienia uchwały nr (...) nigdy „nie weszły w życie”, „nigdy nie został wystawiony rachunek obciążający powodów według wyższego współczynnika”, indywidualne mierniki zużycia energii cieplnej zostały zamontowane w każdym lokalu w październiku 2016 r. i według tego zużycia powod uiszcza opłaty. Zeznała również, iż stosowanie obydwu metod rozliczania (wynikających z uchwały nr (...)i nr (...)) byłoby niezgodnie z prawem.

Sam powód P. G. zeznający w charakterze strony podkreślał, iż „nie zauważył działania kwestionowanej pozwem uchwały, opomiarowanie lokali zostało wykonane przed rozpoczęciem sezonu grzewczego, stąd za ciepło płaci „tyle, ile wynika z liczników”.

W tym stanie rzeczy uznać należało, że roszczenie powodów dotyczy uchwały usuniętej z obrotu prawnego po zawiśnięciu sprawy, co skutkowało musiałoby oddaleniem powództwa, z uwagi na brak substratu orzekania. Nie uzasadnia to jednak uznania powodów za przegrywających sprawę.

Zgodnie z art. 12 ust 2 i 3 ustawy o własności lokali pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

Zasadnie strona powodowa już w uzasadnieniu pozwu podkreślała, że w istocie art. 12 ust 2 i 3 cytowanej ustawy dotyczy kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, nie zaś kosztów – jak w tej sprawie – indywidualnego zwiększonego zużycia energii cieplnej w lokalu użytkowym powodów. Na aprobatę zasługiwało także stanowisko powodów, w którym kwestionowali oni postępowanie pozwanej polegające na niewskazaniu obiektywnych kryteriów i przesłanek przemawiających za zastosowaniem kwestionowanego współczynnika. W ocenie Sądu istniały podstawy, by przyjąć iż uchwała nr (...) w zaskarżonej części była sprzeczna z przepisami prawa i naruszała uzasadniony interes ekonomiczny strony powodowej. Wydatki na ogrzewanie konkretnego lokalu, tak jak w przypadku lokalu użytkowego powodów, należało kwalifikować wedle art. 13 ust 1 ustawy, do których nie znajdował zastosowania przepis art. 12 ust 3.

W ocenie Sądu, nałożenie obowiązku ponoszenia wydatków związanych z ogrzewaniem lokalu użytkowego w wysokości o połowę wyższej w stosunku do analogicznych wydatków ponoszonych przez właścicieli lokali mieszkalnych uznać należało jako niezgodne z wymienionymi powyżej przepisami ustawy o własności lokali, a nadto prowadzące do pokrzywdzenia powodów. Chybiona jest argumentacja strony pozwanej, która starała się uwypuklać okoliczność ponadnormatywnego zużycia energii cieplnej w lokalu użytkowym powodów, co miało wynikać z jego położenia i wysokości pomieszczeń (nad nieogrzewaną halą garażową, z czterema ścianami zewnętrznymi, z pomieszczeniami o wysokości 3,50 m), charakteru prowadzonej w nim działalności (częste wchodzenie i wychodzenie

pacjentów gabinetu stomatologicznego), jak również „nieusprawiedliwionego wietrzenia” tego lokalu w okresie zimowym, skutkującego znacznymi ubytkami ciepła.

Argumentacja strony pozwanej, przytaczana dla usprawiedliwienia wyższych opłat obciążających powodów, nie jest spójna wewnętrznie. Skoro pozwana podkreśla okoliczność, iż jedną z podstaw ustalenia wyższego współczynnika dla rozliczeń zużytej energii cieplnej było posadowienie lokalu użytkowego na parterze, nad halą garażową, to dziwić może, że wyższego współczynnika dla rozliczeń nie stosowano także wobec właścicieli tych lokali mieszkalnych, które posadowione były na poddaszu. W takim bowiem przypadku również można, hipotetycznie i „z obserwacji” jak czyni to pozwana, zakładać znaczne ubytki energii cieplnej przez strop. Tymczasem z zeznań E. B. wynikało zaś, iż pozwana nie widziała potrzeby podniesienia współczynnika dla lokali, które są położone pod dachem.

Uwzględniając powyższe, w dacie inicjowania niniejszego procesu, strona powodowa pozostawała w usprawiedliwionym przeświadczeniu o zasadności roszczenia dochodzonego pozwem, powołała przepisy prawa, z którymi zaskarżona uchwała w określonej części była niezgodna, wykazała naruszenie nią interesu właściciela oraz logicznie uargumentowała stanowisko dla poparcia żądania pozwu.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe nie dało podstaw dla podzielenia stanowiska strony pozwanej co do obciążania strony powodowej kosztami zużytej energii cieplnej według współczynnika zakładającego ponoszenie tych kosztów w wysokości o 50% wyższej aniżeli dotyczyło to właścicieli lokali mieszkalnych.

W konsekwencji, pomimo oddalenia powództwa, o kosztach procesu należało rozstrzygnąć na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i obciążyć nimi w całości stronę pozwaną. Na przedmiotowe koszty składała się opłata od pozwu (200 zł), wynagrodzenie pełnomocnika procesowego powodów wraz z opłatą od udzielonego pełnomocnictwa (377 zł).