

Sygn. akt: I C 497/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR del. Tomasz Cichocki
Protokolant:	p.o. sekr. sąd. Aleksandra Bogusz - Dobrowolska

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2015 r. w Olsztynie

sprawy z powództwa **A. S. i M. S.**

przeciwko (...)przy ul. (...) w L.

o ustalenie nieważności uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej

I. powództwo oddala;

II. zasądza od powodów A. S. i M. S. solidarnie na rzecz pozwanej (...) przy ul. (...) w L. kwotę (...) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 497/14

UZASADNIENIE

Powodowie M. S. i A. S. wnieśli o stwierdzenie na podstawie art. 189 kpc nieważności uchwały (...)z dnia(...) nr (...) z uwagi na jej nieważność na podstawie 58§1 i §2 KC, jako czynności prawnej sprzecznej z ustawą i zasadami współzycia społecznego. Podnieśli, że wskazana uchwała wprowadziła zróżnicowanie w przedmiocie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania we wspólnocie przez wprowadzenie tzw. współczynnika korekcyjnego, powodującego podwyższenie kosztów centralnego ogrzewania ponoszonych przez właścicieli lokali użytkowych względem właścicieli lokali mieszkalnych w stosunku 1:1,5. W ocenie powodów uchwał ta jest nieważna w myśl art. 58§2 KC , a nadto sprzeczna z z ustawa o własności lokali tj. art. 12 ust.2 i 3 tej ustawy. Podnieśli, że zgodnie z powołanym przepisem możliwe jest zwiększenie obciążenia z tytułu wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej właścicieli lokali użytkowych , jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Wskazali, iż uchwała nie zawiera żadnego uzasadnienia ani też załącznika odnoszącego się do zasadności wysokości wprowadzonego współczynnika korekcyjnego dla lokali użytkowych , brak też racjonalnego uzasadnienia, co do faktu rzeczywiście zwiększonych kosztów ogrzewania. W ocenie powodów w obecnym stanie powoduje to rażąco niesprawiedliwe rozłożenie obciążeń wynikających z kosztów eksploatacji nieruchomości, które nie zostały poparte konkretnymi przyczynami faktycznymi. W szczególności nie wykazano aby zapotrzebowanie na energię ciepłą w lokalu należącym do powodów odbiegało w znacznej mierze od zapotrzebowania lokali mieszkalnych. Zastosowanie współczynnika 1:1,5 winno być uzasadnione jakiegokolwiek rodzaju ekspertyzą wykazującą, że do utrzymania konkretnej temperatury w pomieszczeniach lokalu powodów potrzebne jest zużycie o połowę większej ilości energii cieplnej w stosunku do pozostałych lokali. Uchwała (...)nie zawiera żadnego wyliczenia pomiaru, ekspertyzy, które potwierdzałyby założenia przyjęte przy jej uchwalaniu.

Nadto lokal powodów został poddany generalnemu remontowi którego wykonanie w znaczący sposób wpłynęło na zmniejszenie zapotrzebowania lokalu na energię ciepłą. Zmniejszono kubaturę izb , wykonano prace zwiększające izolację budynku i wymieniono instalację grzewczą na nowa wydajniejszą. Ponadto sklep prowadzony przez powodów oszklony jest ośmiometrową witryną ogrzewaną słońcem, co powoduje, że powodowie nie muszą używać nawet grzejników do ogrzewania lokalu w przeciwieństwie do mieszkańców lokali mieszkalnych, którzy zimą wietrzą swoje mieszkania. Dalej podnieśli, że uchwała została podjęta w okresie kiedy powodowie nie byli członkami wspólnoty, nie mieli interesu prawnego w zaskarżeniu uchwały , a jest ona rażąco sprzeczna z zasadami prawidłowego rozliczania obciążeń związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej wynikających z art. 12 ust 2 i 3 ustawy o własności lokali. To z kolei rodzi konieczność doprowadzenia stanu sprzecznego z prawem do ustalenia stanu prawidłowego. W drodze dostępnych środków prawnych przysługującym powodom pozostaje jedynie powództwo o ustalenie nieważności podjętej uchwały. Obowiązek wykazania okoliczności uzasadniających zmianę obciążeń zgodnie z art. 12 ust 3 ustawy o własności lokali ciąży na wspólnocie i powstaje na etapie podejmowania uchwały. Sam brak ich wykazania jak ma to miejsce w sprawie stanowi o wadliwości podjętej uchwały. Ponadto zgodnie z art. 45 a ust. 9 i 10 ustawy Prawo energetyczne właściciel lub zarządca dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe przy uwzględnieniu przesłanek z ust 9 a następnie wybrana metodę wprowadza w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła. Po wielu próbach powodom ostatecznie udało się dotrzeć do regulaminu, który został uchwalony dopiero w(...), natomiast zaskarżona uchwała pochodzi z(...).

Pozwana (...)przy ul. (...) w L. wniosła o oddalenie powództwa. Podniosła, że w świetle art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali uchwały sprzeczna z ustawa nie są bezwzględnie nieważne, lecz podlegają unieważnieniu przez Sąd, o ile zostaną zaskarżone we właściwym czasie przez uprawnione do tego podmioty. Dalej podniosła, że sporna uchwała nie została zaskarżona w trybie art. 25 ust. 1 wobec czego jej ewentualne wady formalne podlegały sanowaniu tak, że po upływie terminów do jej zaskarżenia nie można się już na nie powołać. Ponadto wspólnota mogła zgodnie z prawem uregulować w uchwale sposób rozliczeń za dostarczanie energii cieplnej. Ponadto regulamin z(...) powoływany przez stronę powodową w rozdziale II pkt (...) zdanie drugie uwzględnia, że sposób rozliczania lokali użytkowych może być odmiennie uregulowany w odrębnych uchwałach. Podniosła także, że sprawa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej jest rozpatrywana z uwzględnieniem stanu faktycznego istniejącego w dniu jej podjęcia a nie okoliczności zaistniałych później. Założeniem jest rozpoznawanie danej sprawy tuż po podjęciu spornej uchwały. W chwili obecnej po upływie (...) lat od jej ustalenie zasadności jej podjęcia jest niemożliwe.

Sąd ustalił, co następuje:

(...)przy ul. (...) w L. jest tzw. dużą wspólnotą. Na parterze budynku znajdują się (...) lokale użytkowe, na kolejnych kondygnacjach znajdują się lokale mieszkalne.

Budynek wyposażony jest w instalację centralnego ogrzewania. Ciepło dostarczane jest z kotłowni miejskiej. Budynek jest wyposażony w licznik energii cieplnej dostarczanej do budynku, natomiast poszczególne lokale użytkowe i mieszkalne nie są w żaden sposób opomiarowane. Koszty dostarczania energii cieplnej są rozliczane pomiędzy właścicieli poszczególnych lokali stosownie do ich powierzchni.

(dowód: bezsporne)

W dniu (...)r. właściciele lokali we (...)przy ul. (...) w L. podjęli uchwałę nr (...)o treści: koszty centralnego ogrzewania lokali użytkowych zwiększyć o współczynnik korekcyjny (...) w stosunku do lokali mieszkalnych.

Powyższa uchwała przyjęta została z mocą obowiązującą od dnia 1 października 2004r. i dotyczy sezonu grzewczego(...)i późniejszych.

(dowód: uchwała nr (...) - k. 46)

Powodem podjęcia uchwały był fakt, iż lokale użytkowe były zaniedbane. Ich ówczesny właściciel – Wojskowa Agencja Mieszkaniowa w ocenie pozostałych członków wspólnoty nie dokładał starań do ich właściwego utrzymania. Lokale

te od strony ulicy posiadały na całej powierzchni ściany szklane witryny, w których znajdowały się drzwi wejściowe. Witryny te a także drzwi były nieszczelne, zniszczone, co zdaniem pozostałych członków wspólnoty powodowało straty ciepła większe niż w lokalach mieszkalnych.

(bezsporne, zeznania członków zarządu pozwanej w charakterze strony: A. S. – k.79, H. S. – k. 79-79v, S. B. – k. 79v-80, A. W. – k. 80)

Następnie uchwałą nr (...)został przyjęty regulamin rozliczania kosztów świadczeń odnoszący się m.in. do rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej przez wspólnotę.

(dowód: uchwała i regulamin – k. 10-11)

W dniu (...)r. powodowie nabyli od Wojskowej Agencji Mieszkaniowej lokal użytkowy o powierzchni użytkowej (...)m⁽²⁾, składający z się z sali sprzedaży, zaplecza, pomieszczenia gospodarczego i wc, oznaczony numerem (...) znajdujący się na pierwszej kondygnacji budynku w klatce nr(...)wraz z udziałem (...) w prawie własności części wspólnych budynku i działki gruntu

(dowód: akt notarialny k. 7-9 akt(...))SO w Olsztynie)

W dniu(...)r. powodowie złożyli (...)wniosek dotyczący zmiany zasad rozliczenia CO. W uzasadnieniu wniosku powodowie wyjaśnili, iż ich lokal został wyremontowany, obniżono sufit, wymieniono grzejniki a witryna zewnętrzna oszklona jest szczelna. W związku z tym zmniejszone jest zużycie ciepła w tym lokalu.

(dowód: wniosek powodów k. 15 akt IC 189/14 SO w Olsztynie).

W dniu(...)r. pozwana wspólnota podjęła uchwałę nie uwzględniającą wniosku powodów.

(dowód: uchwała nr. (...))

Powództwo o uchylenie uchwały nr(...)zostało prawomocnie oddalone wyrokiem Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia (...) w sprawie IC 189/14.

(dowód: wyrok – k. 62 akt IC 189/14 SO w Olsztynie)

Sąd zważył, co następuje:

Powyżej ustalony stan faktyczny był pomiędzy stronami bezsporny, sporem objęta była jedynie kwestia ważności uchwały wspólnoty nr (...)z (...).

Żądanie powodów nie jest uzasadnione.

Żądanie powodów odnosi się od ustalenia nieważności uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Należy w związku z tym wskazać, że stosownie do art. 25 ust. 1 i 1 a Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) uchwała niezgodna z przepisami prawa, umową właścicieli lub naruszająca interes prawny właściciela, może być przez niego zaskarżona w 6 - tygodniowym terminie zawitym. Powszechnie przyjmuje się w orzecznictwie i piśmiennictwie, iż oznacza to przyjęcie przez ustawodawcę koncepcji tzw. nieważności względnej uchwał wspólnoty mieszkaniowej z wyłączeniem możliwości ustalenia ich nieważności w przypadku sprzeczności z prawem na podstawie art. 58 KC. Rozwiązanie to jest usprawiedliwione potrzebą zapewnienia stabilności unormowań wewnętrznych i pewności funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej. Szczególnie jest to istotne w sytuacji zmiany składu osobowego członków wspólnoty mieszkaniowej. Przyjęcie takiej możliwości bowiem wprost godziłoby w stabilność i funkcjonowanie wspólnoty.

Art. 25 ustawy o własności lokali wyłącza zatem, co do zasady, możliwość dochodzenia ustalenia nieważności uchwały na podstawie art. 189 kpc w zw. z art. 58 kc, po upływie terminów określonych w art. 25 ustawy o własności lokali.

Wyjątkowo jednak dopuszcza się możliwość zastosowania art. 58 kc zgodnie, z którym nieważne są czynności prawne sprzeczne z prawem i zasadami współżycia społecznego, przy czym winno być to ograniczone do szczególnych i rażących przypadków.

W ocenie Sądu taka sytuacja w sprawie nie zachodzi.

Poza sporem jest w sprawie, że uchwała pozwanej wspólnoty z (...). nr (...) nie została zaskarżona przez ówczesnego właściciela lokali użytkowych, w tym lokalu stanowiącego obecnie własność powodów tj. Wojskowa Agencję Mieszkaniową. Bezsprzeczne jest przy tym, iż powodowie, nie będąc wówczas właścicielami tego lokalu, nie mogli spornej uchwały zaskarżyć. Jednocześnie, w ocenie Sądu, mając na uwadze przytoczone przez powodów okoliczności, uchwała w chwili obecnej może naruszać ich uzasadniony interes jako właścicieli lokalu, jeżeli weźmie się pod uwagę, iż istotnie skutek przeprowadzonego przez powodów remontu zmieniło się zapotrzebowanie cieplne ich lokalu. Nie oznacza to jednak jeszcze zasadności powództwa.

Stosownie do art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, właściciele lokali we wspólnocie mieszkaniowej mogą ustalić zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem lokali użytkowych. Jak wynika z przeprowadzonego postępowania dowodowego, w szczególności przesłuchania członków zarządu pozwanej wspólnoty w charakterze strony, powodem powzięcia uchwały nr(...)była określona sytuacja faktyczna, tj. stan lokali użytkowych, które wskutek braku działań ich właściciela miały nieszczelne drzwi i witryny, co powodowało zwiększone straty ciepła przez te lokale.

Wobec powyższego, w ocenie Sądu, brak podstaw do przyjęcia, że w dacie swego podjęcia uchwała nie posiadała uzasadnienia faktycznego i rzeczywiście nie spełniała przesłanek określonych w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali. Przy tej ocenie należy także mieć na uwadze, iż od podjęcia zaskarżonej uchwały upłynęło ponad (...) lat. W czasie tego okresu została dokonana zarówno modernizacja samego budynku poprzez jego ocieplenie, jak też modernizacja lokalu powodów, wskutek której, jak twierdzą powodowie zmniejszyło się zapotrzebowanie cieplne lokalu. Ma na to wpływ także aktualny sposób korzystania z tego lokalu, w którym znajduje się ekspozycja mebli kuchennych, co powoduje, że jest on rzadziej odwiedzany przez klientów niż poprzednio znajdujący się w nim sklep odzieżowy. W ocenie Sądu, aktualna sytuacja faktyczna nie może jednak rzutować na ocenę zasadności podjęcia uchwały w (...) jak wynika bowiem z przeprowadzonego postępowania dowodowego okoliczności faktyczne były wtedy diametralnie inne.

Wskazana uchwała, co do zasady, znajdowała zatem w chwili swego podjęcia oparcie w przepisach prawa, tj. art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali. Mając natomiast na uwadze powyżej wskazane okoliczności, należało przyjąć, iż brak podstaw do uznania, iż w dacie podjęcia uchwała nr (...)nie miała uzasadnienia faktycznego, a tym samym by była sprzeczna z prawem lub zasadami współżycia społecznego.

Należy mieć natomiast na uwadze, iż ustalenie nieważności na podstawie art. 58 kc powoduje uznanie czynności prawnej za nieważną ze skutkiem ex tunc (tj. od początku), natomiast z okolicznością sprawy wynika, że podstawy do przyjęcia, że uchwała narusza interes powodów jako właścicieli lokalu użytkowego zaistniały dopiero w trakcie jej obowiązywania, tj. wskutek nabycia i przeprowadzenia remontu lokalu przez powodów.

Wobec powyższego w ocenie Sądu żądanie stwierdzenia nieważności uchwały wspólnoty nr(...)na podstawie art. 58 §1 i 2 kc jest bezzasadne.

W ocenie Sądu, istnieje przy tym możliwość poszukiwania przez powodów ochrony w innym trybie, przy przyjęciu, iż uchwała narusza ich uzasadnione interesy jako właścicieli lokalu użytkowego, przy wykorzystaniu przepisów dotyczących zarządu nieruchomością wspólną zawartych w Ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.). W szczególności, stosownie do art. 29 ust. 1 a ustawy okresem rozliczeniowym wspólnoty jest rok kalendarzowy. Natomiast stosownie art. 30 ust. 1a i 2 ustawy, co najmniej raz do roku odbywa się zebranie ogółu właścicieli, którego przedmiotem jest uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną oraz opłat na pokrycie kosztów zarządu. W tej sytuacji, w ocenie Sądu, powodowie

nie są pozbawieni możliwości zmiany sposobu rozliczania kosztów dostarczenia energii cieplnej, co jednocześnie wyklucza istnienie interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności spornej uchwały na podstawie art. 189 kpc.

Należy w tym miejscu także wskazać, że co do zasady powodowie nie wykazali, iż przysługuje im prawo własności lokalu w pozwanej wspólnocie mieszkaniowej. Celem wykazania tej okoliczności przedłożyli bowiem jedynie odpis aktu notarialnego, natomiast dowodem prawa własności oraz istnienia prawa odrębnej własności lokalu jest odpis księgi wieczystej, którego powodowie nie przedstawili. Powyższe również prowadzi do konkluzji, iż powodowie nie wykazali istnienia interesu prawnego w ustaleniu nieważności uchwały pozwanej wspólnoty mieszkaniowej nr (...). Mając jednak na uwadze, iż okoliczność ta nie była kwestionowana przez pozwaną, Sąd odniósł się również do meritum sprawy.

Mając na uwadze powyżej wskazane okoliczności Sąd oddalił powództwo w całości.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98§1 kpc, obciążając nimi powodów stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Wysokość tych kosztów Sąd ustalił na podstawie § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. §5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (j.t.: Dz.U. z 2013r., poz. 490).