

**Sygn. akt I C 664/22**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lipca 2022 r.

**Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny**

w składzie :

Przewodniczący: sędzia Artur Wiśniewski

Protokolant: Katarzyna Malinowska

po rozpoznaniu w dniu 7 lipca 2022 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa G. S.

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

o uchylenie uchwały

I. oddała powództwo.

II. zasądza od G. S. na rzecz strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 664/22

## UZASADNIENIE

Powódka G. S. w dniu 19 kwietnia 2022 r. wniosła , składając list polecony w placówce pocztowej, pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w przy ul. (...) w S. o uchylenie uchwały nr (...) w punkcie 3. podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniach 16 sierpnia- 2 września 2021 .W uzasadnienie pozwu wskazała ,że zaskarżona uchwała w sprawie rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania pomija fakt ,że mieszkania nr (...) , oddzieliły się od wspólnego ogrzewania przed sezonem grzewczym 2020/2021 uzasadniając swą decyzję nieekonomiczną i nieekologiczną polityką Wspólnoty w zakresie centralnego ogrzewania i od tego czasu z niego nie korzystają . Według powódki zaskarżona uchwała godzi m.in. w interes powódki która od sezonu 2020/2021 nie korzysta z centralnego ogrzewania i ogrzewa swoje mieszkanie na prąd. Podniosła również ,że o uchwale dowiedziała się dopiero w dniu 8 marca 2022 r. gdyż pozwana wspólnota nie zawiadomiła jej o treści uchwały na wskazany adres korespondencyjny.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości , zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kosztów procesu , w tym kosztów zastępstwa procesowego , według norm prawem przewidzianych. W uzasadnieniu swego stanowiska podniosła ,że przyczyną wytoczenia powództwa jest brak porozumienia członków wspólnoty w zakresie wyboru źródła ciepła. Powódka jako członek zarządu dążyła do wymiany źródła ciepła budynku przy ul. (...) w S. , co jednak nie nastąpiło . Powódka podjęła zatem decyzję o odłączeniu swego mieszkania od centralnego ogrzewania jednakże nie uzyskała uchwały wspólnoty wyrażającej zgodę w tym zakresie.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W skład Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. wchodzi(...) lokali mieszkalnych .

Powódka jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...). Przysługuje jej udział w nieruchomości wspólnej związany z własnością w wysokości 13,47%. Powódka nie zamieszkuje we wskazanym lokalu , zamieszkuje je jej syn. Powódka nabyła lokal o powierzchni 65,50 m<sup>2</sup> w dniu 23 kwietnia 2019 r. od Gminy M. za kwotę 133 900 zł.

Powódka powiadomiła Wspólnotę ,że wnosi o przesyłanie jej wszelkich informacji na wskazany adres korespondencyjny w miejscowości S. (...), gdzie faktycznie zamieszkuje.

**dowód:**

- przesłuchanie powódki - k.61-62 ,
- akt notarialny - k. 22-24,
- pismo kierowane do Z.G.K. i M. Sp. Z o.o. w M. – k.6

W dniach od 16 sierpnia do 2 września 2021 r. w trybie indywidualnego zbierania głosów głosowano nad uchwałą nr (...). W głosowaniu wzięło udział 5 właścicieli lokali, reprezentujących 63,48 % udziałów. Zagłosowali oni za podjęciem uchwały . Pozostałych 3 właścicieli , w tym powódka , nie oddali głosów. Powódka o podjęciu uchwały powzięła wiadomość w dniu 8 marca 2022r. po zwróceniu się do zarządcy o przesłanie między innymi skarżonej uchwały na swój adres mailowy. Brak jest innego dowodu ,że powódka powiadomiona została wcześniej o treści uchwały na wskazany adres korespondencyjny lub w inny sposób.

W punkcie 3. cytowanej i zaskarżonej uchwały przyjęto ,że koszty ogrzewania lokali ponoszą wszyscy właściciele lokali według posiadanych powierzchni użytkowych.

**dowód:**

- kopia uchwały nr (...) - k. 4,
- przesłuchanie powódki - k.61-62 ,
- zeznania G. O. – k. 62,

Budynek wspólnoty korzysta z ogrzewania centralnego wykorzystującego ekogroszek spalany w indywidualnym piecu grzewczym . Powódka oraz członek wspólnoty E. S. od 2020 r. podjęły działania celem zmiany sposobu ogrzewania budynku i znajdujących się w nim lokali mieszkalnych ,aby uczynić go bardziej ekologicznym i ekonomicznym . Działania powódki nie doprowadziły jednak do zmiany sposobu ogrzewania budynku , a wspólnota nie podjęła żadnej uchwały w tym zakresie. W związku z powyższym powódka pod koniec 2020 r, podjęła decyzję o odłączeniu się od instalacji centralnego ogrzewania budynku i zamontowała indywidualne ogrzewanie elektryczne w swym lokalu. Podobną decyzję podjęła członek wspólnoty E. S..

Wspólnota nie podjęła żadnej w uchwały w przedmiocie zezwolenia powódce na odłączenie się od instalacji c.o. i zamontowania indywidualnego ogrzewania jej lokalu mieszkalnego.

**dowód:**

- przesłuchanie powódki - k.61-62 ,
- zeznania G. O. – k. 62,
- protokół ze spotkania Wspólnoty z 14 września 2020 r. – k.15 ,

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 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.

Zgodnie z art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali 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 lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Powódka w niniejszej sprawie wykazała, że zachowała 6 tygodniowy termin do zaskarżenia uchwały wobec zeznania, że zaskarżona uchwała nie została jej przekazana na wyraźnie wskazany adres do korespondencji i wobec braku ewentualnego zarzutu złożonego w ramach niniejszego postępowania przez stronę pozwaną, że o treści skarżonej uchwały dowiedziała się wcześniej niż w dniu 8 marca 2022 r.

Bezsporne jest, że nad uchwałą głosowano w dniach 16 sierpnia do 2 września 2021 r. w drodze indywidualnego zbierania głosów i uchwała została podjęta większością głosów.

Analizując materiał dowodowy zebrany w sprawie oraz stanowiska stron Sąd uznał, że zasadnicza pretensja powódki do pozwanej wspólnoty, czego urzeczywistnieniem było złożenie powództwa w niniejszej sprawie, ogranicza się do stwierdzenia, że na mocy skarżonej uchwały ponosić musi również, odpowiednio do wielkości jej udziału we własności, opłaty za centralne ogrzewanie mimo tego, że jej lokal mieszkalny ma założone indywidualne ogrzewanie elektryczne. Należy jednak zauważyć, że dokonanie takiej ingerencji w system grzewczy w budynku wspólnoty, wymaga zgody pozostałych współwłaścicieli podjętej w drodze uchwały (takie stanowisko wyraził Sąd Najwyższy w Uchwale z dnia 28 sierpnia 1997 r. w sprawie III CZP 36/97). Instalacja grzewcza (w konkretnym stanie faktycznym instalacja c.o.) jest urządzeniem nie służącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Z urządzeń takich korzystają wszyscy właściciele lokali zarówno w ten sposób, że ciepło doprowadzane jest do przedmiotu ich własności, jak i w ten sposób, że ogrzewane są wspólne części budynku. Składnikiem tzw. współwłasności przymusowej są zarówno elementy instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami, jak i elementy znajdujące się w wydzielonych lokalach.

Powódka dokonując zatem założenia indywidualnego ogrzewania elektrycznego w swoim mieszkaniu działała niezgodnie z przepisami Ustawy o własności lokali i pośrednio narażając na potencjalną szkodę pozostałych członków wspólnoty, którzy musieliby ponosić wyższe realne opłaty związane z dostarczaniem ciepła do budynku jak i poszczególnych mieszkań członków wspólnoty.

Przepis art. 25 ustawy o własności lokali wyróżnia cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Każdą z wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia.

O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu można mówić jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Podjęta uchwała nie może być, w ocenie Sądu, poczytywana jako niesprawiedliwa dla skarżącej skoro jej zapisy, niewątpliwie nakładające na powódkę obowiązek ponoszenia dodatkowych opłat za c.o. w budynku, z którego

nie korzysta , są konsekwencją jej wcześniejszych , bez uzyskania zgody wspólnoty podjętych działań faktycznych polegających na instalacji samodzielnego ogrzewania elektrycznego w jej lokalu.

Nawet jeżeli powódka nie akceptowała sposobu ogrzewania budynku wspólnoty to nie uprawniało jej to samowolnego odłączenia się od instalacji c.o., czego dodatkowe negatywne skutki finansowe ponosi obecnie również w wykonaniu punktu 3. skarżonej uchwały. W ocenie Sądu powódka kierując się tylko swoim interesem nie wzięła pod uwagę ,że funkcjonuje w ramach wspólnoty, której członkami są osoby o różnym statusie materialnym ,zajmujące lokale często od wielu lat i nie dysponujące zapewne środkami pieniężnymi , by dokonać diametralnej zmiany systemu ogrzewania budynku promowanej wcześniej przez skarżącą . Zauważyć należy ,że powódka dokonując zakupu swego lokalu mieszkalnego w dniu 23 kwietnia 2019 r. od Gminy M. za kwotę 133 900 zł , która wydaje się atrakcyjna , zdawać musiała sobie sprawę ze stanu technicznego budynku ,w którym lokal się znajduje i co zapewne miało również wpływ na jego cenę. Skuteczne przekonanie pozostałych członków wspólnoty co zmiany sposobu ogrzewania budynku powinno , zdaniem Sądu , nastąpić w granicach prawa , a więc przez przyjęcie uchwały większością członków wspólnoty , a nie metodą faktów dokonanych przez założenie indywidualnego ogrzewania w lokalu powódki.

Podkreślić należy również ,że powódka jako członek wspólnoty ma uprawnienie ,by przeprowadzić głosowanie nad uchwałą zezwalającą jej na odłączenie się od instalacji c.o. i korzystanie z indywidualnego ogrzewania lokalu.

W świetle powyższego , powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie i orzeczono jak w punkcie I. wyroku.

Na podstawie § 15 ust. 1 i 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 poz. 507 ze zm.) zasądzając opłatę od czynności radcy prawnego z tytułu zastępstwa prawnego, sąd bierze pod uwagę niezbędny nakład pracy pełnomocnika, a także charakter sprawy i wkład pracy radcy prawnego w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia. Podstawę zasądzenia opłaty, o której mowa w ust. 1, stanowią stawki minimalne określone w rozdziałach 2-4. Opłata ta nie może być wyższa niż sześciokrotna stawka minimalna ani przekraczać wartości przedmiotu sprawy. Zgodnie z § 8 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia stawki minimalne w sprawach z o uchylenie uchwały wspólnoty wynoszą 360 zł. Sąd biorąc pod uwagę niezbędny nakład pracy radcy prawnego, a także charakter sprawy i wkład pracy pełnomocnika w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia zasądził od powódki – jako strony przegrywającej - na rzecz strony pozwanej kwotę 377 zł, stanowiącą jednokrotność stawki minimalnej i kwotę 17 zł opłaty od pełnomocnictwa, tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt II. wyroku).