

Sygn. akt I C 1440/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2023 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: sędzia Artur Wiśniewski

Protokolant: Katarzyna Malinowska

po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2023 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa J. D.

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

o uchylenie uchwał

I. oddala powództwa;

II. zasądza od powódki J. D. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w J. kwotę 360 zł., tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1440/22

UZASADNIENIE

Powódka J. D. w dniu 1 września 2022 r. wniosła przeciwko stronie pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w J. przy ulicy (...) powództwo o uchylenie uchwały o nr (...)w sprawie zmiany warunków przyłączenia poszczególnych bram w budynku brama (...) oraz w sprawie udzielenia pełnomocnictwa Zarządcy Wspólnoty I. W. do reprezentowania Wspólnoty w sprawie zmiany warunków przyłączenia wszystkich bram w budynku wspólnoty, a także uchylenia uchwały o nr(...) w sprawie zmiany systemu ogrzewania z istniejącego zbiorczego, koksowego systemu ogrzewania na system indywidualny, gazowy lub alternatywny, od sezonu grzewczego 2023/2024 z likwidacją kotłowni wspólnej do dnia 30.06.2023r.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości , zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kosztów procesu .W uzasadnieniu swego stanowiska podniosła ,że uchwały podjęte zostały zgodnie z przepisami prawa , nie naruszają interesów powódki .Uchwały zostały podjęte większością głosów , podejmując uchwały lokatorzy zaakceptowali fakt poniesienia ewentualnych kosztów związanych z realizacją uchwały . Instalacja grzewcza objęta jest tzw. współwłasnością przymusową , jest urządzeniem nie służącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali . Pozwana podejmując uchwały miała głównie na celu jak najkorzystniejszy i najdogodniejszy sposób ogrzania nieruchomości , dalsze ogrzewanie budynku za pomocą istniejącego , zbiorczego koksowego ogrzewania wiązałyby się znacznym wzrostem opłat i byłoby niekorzystne dla właścicieli lokali.

Sąd ustalił, co następuje:

Budynek przy ul (...) w J. jest budynkiem mieszkalnym. Wyodrębniono w nim 40 lokali mieszkalnych, których właściciele tworzą wspólnotę mieszkaniową. Zarząd nieruchomością wspólną został powierzony zarządcy I. W..

Powódka J. D. jest właścicielką lokalu nr (...) i posiada w prawie własności nieruchomości wspólnej udział w wysokości (...).

Uchwałą nr (...) Wspólnota Mieszkaniowa w związku ze zmianą sposobu ogrzewania z kotłowni lokalnej ogrzewanej koksem na system indywidualny gazowy dokonała zmiany warunków przyłączenia poszczególnych bram w budynku, w tym w bramie, w której powódka zamieszkuje. Nadto w uchwale tej udzielono pełnomocnictwa zarządcy wspólnoty I. W. do reprezentowania wspólnoty w sprawie zmiany warunków przyłączenia wszystkich bram w budynku wspólnoty.

Uchwała ta została podjęta większością głosów tj. 61,03%.

Uchwałą nr (...) Wspólnota Mieszkaniowa postanowiła zmienić istniejący, zbiorczy, koksowy system ogrzewania na system indywidualny, gazowy lub alternatywny, od sezonu grzewczego 2023/2024 oraz zlikwidowaniu kotłowni wspólnej do dnia 30 czerwca 2023 r.

Uchwała została podjęta większością głosów tj. 58,55%.

Pismem z dnia 21 lipca 2022 r. powódka została powiadomiona o treści podjętych uchwał .

dowód:

- zeznanie powódki - k.107 ,
- Uchwała nr (...) k. 66-68,
- Uchwałą nr(...) – k.69-71 ,
- pismo z dnia 21 lipca 2022 r.- k. 16 ,
- protokół z zebrania wspólnoty – k.73 ,
- wydruk z księgi wieczystej- k.11-16

Budynek wspólnoty korzysta z ogrzewania centralnego wykorzystującego spalany w piecu grzewczym koks , ciepła woda w mieszkaniach wspólnoty ogrzewana jest indywidualnymi piecami gazowymi. Do obsługi pieca wspólnota zatrudnia palacza , średniomiesięczne zużycie koksu w sezonie grzewczym to około 6-7 ton.

Powódka zamontowany ma w swoim mieszkaniu jednofunkcyjny piec gazowy , zmiana systemu ogrzewania przyjęta przez wspólnotę powodować będzie konieczność zamontowania w jej mieszkaniu dwufunkcyjnego pieca gazowego , przebudowanie instalacji grzewczej w mieszkaniu.

dowód:

- zeznanie powódki - k.107 ,
- zeznania H. S. – k.107-108 ,

Sąd zważył:

Ustalając stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd oparł się na dowodach z dokumentów przedstawionych przez strony, których prawdziwości i autentyczności żadna ze stron nie kwestionowała oraz na przesłuchaniu stron . Dowody te Sąd ocenił w oparciu o zasady doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania. Dowód z zeznań świadków zgłoszony na rozprawie w dniu 24 stycznia 2023 r. przez powódkę , Sąd na podstawie art.235¹ § 1 pkt 2 k.p.c., pominął albowiem

świadczenie ci mieli wykazać okoliczności nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy. W ocenie Sądu przebieg i wyniki głosowań nad zaskarżonymi uchwałami wynikają jednoznacznie z dokumentów przedłożonych przez strony, których prawdziwość nie była kwestionowana. Okoliczność jak przebiegało zebranie wspólnoty, gdzie podjęto zaskarżone uchwały, motywacja członków wspólnoty, która skłoniła ich do głosowania za lub przeciw podjętym uchwałom nie ma w ocenie Sądu znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż przedmiotem badania Sądu w sprawie są same uchwały, które zaskarżyła tylko powódka. Żaden inny członek wspólnoty uchwał nie zaskarżył, powódka nie może zatem twierdzić, że reprezentuje interesy innych członków wspólnoty, co sugerowała w swoich zeznaniach. Z tych samych przyczyn Sąd pominął wniosek dowodowy strony pozwanej o przesłuchanie w charakterze świadków złożony w odpowiedzi na pozew.

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Podstawę materialnoprawną żądania stanowi art. 25 ust. 1 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Zgodnie z cytowanym przepisem 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.

Powołany 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.

Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy oraz z przepisami kodeksu cywilnego w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. Oznacza to, że właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i zarzuty formalne jeżeli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Uchybienia mogą dotyczyć: naruszenia przepisów dotyczących sposobu zwołania zebrania właścicieli lokali, obradowania na zebraniu, zasad głosowania.

Powódka podnosiła, że uchwała ta narusza jej prawo odrębnej własności lokalu narzucając niekorzystną i niezasadzoną ekonomicznie zmianę sposobu dostarczania do lokalu energii cieplnej, narusza również ekonomiczny interes członków wspólnoty.

Zasadą działania wspólnoty mieszkaniowej jest podejmowanie uchwał większością głosów, subiektywne przekonanie jednego z członków wspólnoty, że uchwała godzi w jego interesy nie może prowadzić do paraliżu decyzyjnego wspólnoty. Powódka jako członek wspólnoty powinna mieć świadomość, że wspólnota działa również na rzecz pozostałych współwłaścicieli, którzy w przewidzianej prawem procedurze nie tylko mogą, ale muszą w drodze uchwał, po uzyskanej przepisami prawa większości, podejmować decyzje odnośnie całej wspólnoty, a nie tylko w interesie jednego jego członka. Zadaniem Sądu jest tylko zbadanie czy uchwała: jest niezgodna z przepisami prawa, niezgodna z umową właścicieli lokali, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub interesy właściciela lokalu w inny sposób.

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. Podejmując skarżoną uchwałę wspólnota działała w interesie ogółu jej członków , a przynajmniej jej większości i żaden członek wspólnoty nie uzyskał z tego tytułu jakiegokolwiek korzyści .

Niewątpliwie zmiana systemu grzewczego w budynku może spowodować konieczność dokonania przez powódkę dodatkowych inwestycji w jej mieszkaniu, poczynieniu stosownych wydatków , lecz należy mieć na uwadze że zmiana systemu ogrzewania dotyczy wszystkich członków wspólnoty i uwzględnienie tylko interesu ekonomicznego powódki w niniejszej sprawie nie może prowadzić do wstrzymania inwestycji dotyczących ogrzewania wszystkich lokali mieszkalnych we wspólnocie. Stanowisko to jest tym bardziej zasadne jeżeli uwzględnić , w dzisiejszej sytuacji makroekonomicznej i geopolitycznej , wzrost kosztów paliw stałych (opartych na węglu) , problemy z ich dostępnością.

Nie wymaga również szczególnej wiedzy konstatacja , że ogrzewanie gazowe jest bardziej ekologiczne niż ogrzewanie oparte na spalaniu koksu.

Sąd nie może również uznać za przekonywujące twierdzeń powódki, że uchwały podjęte przez Wspólnotę mieszkaniową naruszają art. 45a ust. 8 i 9 prawa energetycznego, bowiem zgodnie ze wspomnianym art. 45a ust. 9 to właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku. Oznacza to, że właściciele lokali decydują o najistotniejszych sprawach wspólnoty, do których należy zaliczyć m.in. podejmowanie decyzji w sprawie wyboru metody rozliczania na poszczególne lokale dostarczonego do budynku ciepła. Pozwana wspólnota, jako zarządca nieruchomości w rozumieniu art. 45a prawa energetycznego, winna dokonać wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne znajdujące się w budynku, skoro zatem uchwały te zostały przyjęte większością głosów, uznać należy, że większość osób (właściciele lokali) była za przyjęciem zaskarżonych uchwał.

Mając na uwadze powyższe , 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.) zasądzać 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 360 zł, stanowiącą jednokrotność stawki minimalnej tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt II. wyroku).