

Sygn. akt I C 1766 / 15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Małgorzata Wąchala**

po rozpoznaniu w dniu 10.05.2016 r.

we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. i R. S. oraz D. W.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) we W.**

o uchylenie uchwały

I. uchyla zaskarżoną uchwałę właścicieli lokali tworzących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową nr (...) z dnia 17.09.2015 r. w sprawie wyłączenia z eksploatacji kotłowni lokalnej;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powodów J. i R. S. **100 zł** oraz na rzecz powódki D. W. **100 zł** kosztów procesu.

UZASADNIENIE

W dniu 22.10.2015 r. powodowie J. i R. S. oraz D. W. wystąpili o uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) we W. nr (...) z dnia 17.09.2015 r. w sprawie wyłączenia z eksploatacji kotłowni lokalnej.

Powodowie zarzucili, że zaskarżona uchwała została podjęta niezgodnie z przepisami prawa. Podnieśli, że wspólnota mieszkaniowa nie posiada kompetencji do podejmowania decyzji w sprawach dotyczących własności indywidualnej, a takimi są postanowienia § 3, 5 i 6 uchwały z dnia 17.09.2015 r. zobowiązujące właścicieli lokali do zainstalowania we własnym zakresie i na własny koszt indywidualne systemy w swoich mieszkaniach. Zarzucili, że zaskarżona uchwała została podjęta bezzasadnie, że w zawiadomieniu z dnia 09.09.2015 r. nie podano treści proponowanej uchwały, która dotyczyła zmian w prawach i obowiązkach właścicieli lokali, że nieodpowiedzialne jest przełożenie podjęcia decyzji odnośnie zagospodarowania lokalu po kotłowni.

Powodowie podali, że budynek przy ul. (...) jest wyposażony w jednolity system ogrzewania, z którego korzystają wszyscy właściciele lokali i przez który ogrzewane są części wspólne budynku. Zastąpienie obecnego systemu ogrzewania budynku poprzez nakazanie wyposażenia lokali w indywidualne systemy ogrzewania pozbawi dostęp ciepła do ogrzania części wspólnych budynku, co z kolei będzie miało negatywny wpływ na stan techniczny budynku – jego zawilgocenie i zagrzybienie. Propozycje powodów dotyczące np. podłączenia się do sieci miejskiej pomimo znacznie mniejszych kosztów od wymuszonej modernizacji, nie mówiąc już o bezpieczeństwie, zostały odrzucone przez współwłaścicieli przy dużym wsparciu zarządcy.

W odpowiedzi na pozew z dnia 11.02.2016 r. (k. 42-49) pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów kosztów procesu.

Podniosła, że do podstawowych obowiązków właścicieli należy dbałość o nieruchomość wspólną. Ta dbałość to także wszelkie czynności faktyczne służące zasadzie prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, w tym czynności służące zmniejszeniu kosztów jej utrzymania. W skład tych kosztów wchodzi koszty ogrzewania. Brak na obecnym etapie możliwości ich zmniejszenia oraz stan techniczny dotychczasowego kotła i systemu grzewczego nieruchomości (instalacji) spowodowały, że właściciele od ponad 3 lat na zebraniach i spotkaniach zaczęli omawiać i rozważać zmianę sposobu ogrzewania nieruchomości, w tym wszystkie możliwe sposoby ogrzewania nieruchomości:

- ogrzewanie przez F.,
- pozostawienie dotychczasowego sposobu ogrzewania,
- ogrzewanie indywidualne każdego lokalu.

Zapoznając się z tymi sposobami ustalono, co następuje.

Ogrzewanie przez F. polegałoby na wykonaniu przez tę firmę węzła cieplnego w pomieszczeniu WM wraz z przyłączem. Węzeł ten stanowiłby własność F., a WM nie miałyby żadnej kontroli nad jego funkcjonowaniem. Wniosek – sfinansowanie w całości prac przez formę F. nie spowodowałyby zmniejszenia kosztów ogrzewania nieruchomości. Uzyskanie oszczędności byłoby możliwe, gdyby pozwana pokryła koszty budowy węzła w wysokości ok. 55 000 zł. Węzeł ten stanowiłby jej własność, a opłaty za dostawę ciepła przez F. do nieruchomości byłyby liczone w niższej taryfie. Z uwagi na wiek instalacji, jej wyeksploatowanie grożące awariami, na wspólnocie spoczywałby obowiązek wykonania nowej instalacji CO w całej nieruchomości, przy odtworzeniu jej przebiegu za kwotę ok. 130 000 zł. Koszt przejścia na ten system ogrzewania nieruchomości i modernizacji tego systemu zamyka się według kalkulacji kwotą ok. 185 000 zł.

Przy pozostawieniu dotychczasowego sposobu ogrzewania właściciele zapoznali się z pracami, jakie wykonać należy i kosztami z tym związanymi. Koszt wymiany kotła wraz z automatyką wyniósłby kilkadziesiąt tysięcy złotych i zapewniłby jedynie prawidłowe i sprawne funkcjonowanie kotła. Jednak w żaden sposób nie wpłynęłoby to na zmniejszenie kosztów ogrzewania nieruchomości. Oznacza to, że w żaden sposób nie zostałby osiągnięty cel, jaki właściciele sobie postawili, tj. zmniejszanie kosztów ogrzewania kierując się zasadą prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Również w tym przypadku z uwagi na wiek instalacji, jej wyeksploatowanie grożące awariami, na wspólnocie spoczywałby obowiązek wykonania nowej instalacji CO w całej nieruchomości, przy odtworzeniu jej przebiegu za kwotę ok. 130 000 zł. Koszt wymiany kotła gazowego wraz z instalacją zamyka się według kalkulacji kwotą w przedziale 190 629, 24 zł do 192 469, 80 zł.

Zarządca przedstawił właścicielom średni koszt wykonania instalacji c.o. w lokalu na poziomie 12 000 zł przy zastosowaniu dwufunkcyjnych urządzeń w celu zapewnienia dostawy ciepłej wody i likwidacji indywidualnych podgrzewaczy wody. Łączny koszt wyniósłby ok. 132 000 zł. Taka forma byłaby najbardziej ekonomiczna dla wszystkich właścicieli, a także doprowadziłaby do uzyskania celu, jaki legł u podstaw decydowania. Tym celem było i jest zmniejszenie kosztów związanych z ogrzewaniem nieruchomości, jakie ponoszą właściciele.

Ekonomicznie z trzech omawianych form ogrzewania najtańsza okazała się indywidualna forma ogrzewania nieruchomości, a przy jej zastosowaniu każdy z właścicieli ponosiłby tylko koszty własnego ogrzewania, oraz ten wariant doprowadziłby do likwidacji indywidualnych podgrzewaczy wody, które przy pozostałych wariantach musiałyby w dalszym ciągu

funkcjonować. Za takim sposobem opowiedzieli się także powodowie.

Pozwana nie zgodziła się z zarzutem sprzeczności uchwały z art. 32.2 uwl. Wbrew twierdzeniom powodów dopełniono ustawowego obowiązku zawiadomienia, wskazując w zawiadomieniu, iż omawiana będzie zmiana sposobu ogrzewania lokali wraz z podjęciem stosownej uchwały.

Pozwana podniosła, iż jest tzw. wspólnotą dużą i nie ma do niej zastosowania art. 19 ustawy. Na podstawie art. 23.2 uwl uchwały zapadają większością głosów właściciele lokali. Na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, jako czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, niezbędna jest uchwała właścicieli. Nie jest, jak twierdzą powodowie, wymagana zgoda wszystkich właścicieli.

Nieuprawnione i błędne jest twierdzenie powodów, jakoby WM pozbawiona była możliwości decydowania w sprawie objętej zaskarżoną uchwałą, bowiem w obrocie jest uchwała nr (...). Żaden z przepisów ustawy o własności lokali nie zabrania ponownego poddania pod głosowanie uchwały w tej samej sprawie, bo raz już nad taką uchwałą procedowano i nie weszła ona w życie.

Ponadto pozwana podniosła, że rzekoma dbałość powodów o bezpieczeństwo nieruchomości wspólnej jest wybiórcza.

W piśmie z dnia 29.02.2016 r. (k. 93-94) powodowie podnieśli, że pozwana zawyżyła koszty wykonania ogrzewań 1 i 2 o 130 000 zł. Dla tych przypadków nie zachodzi potrzeba wymiany instalacji c.o. WM nie przedstawiła żadnego dowodu stwierdzającego konieczność wymiany c.o.

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.

W budynku przy ul. (...) ogrzewanie lokali i części wspólnych zapewnia wewnętrzna sieć centralnego ogrzewania wraz z kotłem gazowym zlokalizowanym w piwnicy. Sieć została wykonana kilkadziesiąt lat temu po likwidacji w mieszkaniach pieców kaflowych. Obecnie użytkowany kocioł gazowy – (...), moc 115-130 kW, max ciśnienie 0,4 Mpa, obieg zamknięty pompowy z ciśnieniowym naczyniem przeponowym – został zainstalowany ok. dwadzieścia lat temu już jako używany. Instalacja nie była modernizowana. Przebiega w stropach, ścianach, jest niez izolowana, jej dokładny przebieg nie jest znany, nie była sporządzana inwentaryzacja. Na terenie części wspólnych znajdują się grzejniki.

Ciepłą wodę użytkową w mieszkaniach zapewniają piecyki gazowe, tzw. junkersy.

/ dowód: pismo z dnia 15.01.2013 r. – k. 98; zeznania świadków: A. R. – e-

protokół z dnia 10.05.2016 r. 00.01.26-00.11.14, T. M. – e-protokół z

dnia 10.05.2016 r. 00.11.15-00.29.26, W. P. – e-protokół z dnia

10.05.2016 r. 00.29.27-00.43.09 /

W lokalu nr (...) stanowiącym własność K. M. zamieszkanym przez syna właścicielki T. M. z rodziną doszło do zalania z powodu nieszczelnej instalacji co.

/ dowód: zeznania świadka T. M. – e-protokół z dnia 10.05.2016 r. 00.11.15-

00.29.26 /

Wspólny kocioł gazowy wymaga częstych napraw, ciężko znaleźć części zamienne, stale wzrastają koszty napraw.

/ dowód: zeznania świadków: T. M. – e-protokół z dnia 10.05.2016 r. 00.11.15-

00.29.26, W. P. – e-protokół z dnia 10.05.2016 r. 00.29.27-00.43.09 /

Z uwagi na awarie i wysokie bieżące koszty ogrzewania (kilkaset złotych miesięcznie) kilka lat temu część właścicieli lokali zaczęła rozważać zmianę systemu ogrzewania. Inicjatorzy tego projektu, m.in. T. M., zaczęli przekonywać

właścicieli i zarządcę. Rozważali różne opcje, w tym wymianę kotła, wymianę rur, podłączenie do sieci ciepłowniczej przedsiębiorstwa (...), a także indywidualne systemy ogrzewania w poszczególnych lokalach.

/ dowód: zeznania świadka T. M. – e-protokół z dnia 10.05.2016 r. 00.11.15-

00.29.26 /

Uchwałą nr (...) z dnia 09.09.2004 r., zaprotokołowaną przez notariusza J. J. (1), rep. (...), właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) zmienili sposób zarządu nieruchomością wspólną w ten sposób, że powierzyli zarząd firmie (...) sp. z o.o. we W..

/ dowód: protokół z dnia 09.09.2014 r., rep. (...) – k. 50 /

Dnia 28.01.2004 r. właścicielka lokalu nr (...) przy ul. (...) K. M. udzieliła swojemu synowi T. M. w formie aktu notarialnego, rep. (...), pełnomocnictwa do:

- reprezentowania jej przed wszelkimi urzędami, instytucjami, sądami, organami administracji

publicznej, samorządowej, składania wobec nich wszelkich oświadczeń woli,

- reprezentowania jej i składania wszelkich oświadczeń woli wobec Zakładu Energetycznego, Gazownictwa, telekomunikacji Polskiej, ZUS, US, urzędów pocztowych,

- występowania w jej imieniu przez bankami,

- składania wszelkich oświadczeń woli wobec osób fizycznych i prawnych oraz załatwiania wszelkich formalności, jakie okażą się niezbędne.

/ dowód: pełnomocnictwo z dnia 28.10.2004 r. – k. 55 /

Na zebraniu dnia 08.10.2013 r. właściciele lokali tworzący pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową omawiali koszty wymiany automatyki pieca c.o. i szacunkowe koszty podłączenia budynku do sieci c.o. oraz możliwość wykonania w każdym mieszkaniu indywidualnego ogrzewania gazowego przy użyciu pieców dwufunkcyjnych. Decyzję w tej sprawie mieli podjąć po określeniu przez zarządcę kosztów inwestycyjnych i eksploatacyjnych trzech wariantów.

/ dowód: protokół zebrania z dnia 08.10.2013 r. – k. 75 /

Dnia 23.12.2013 r. właściciele lokali podjęli uchwałę nr (...) w sprawie wykonania inwentaryzacji przewodów kominowych w celu ustalenia możliwości zainstalowania we wszystkich lokalach dwufunkcyjnych pieców gazowych c.o.

Za uchwałą głosowali właściciele posiadający łącznie 70, 34 % udziałów.

/ dowód: uchwała nr (...) – k. 61; karta do głosowania – k. 62; powiadomienie – k. 63 /

Dnia 28.01.2014 r. uprawniony mistrz kominiarski T. K. sporządził opinię dotyczącą urządzeń grzewczo-kominowych używanych przez pozwaną WM i stwierdził, że istnieje możliwość podłączenia indywidualnych kotłów co gazowych w poszczególnych lokalach mieszkalnych po wskazanych przełączeniach.

/ dowód: opinia nr (...) z dnia 28.01.2014 r. – k. 69-71 /

Na zebraniu dnia 26.05.2014 r. właściciele lokali tworzący pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową omawiali oferty na serwis kotłowni, warunki dostawy ciepła do budynku przez podłączenie do sieci firmy (...).

Właściciele odstąpili od wykonania bilansu cieplnego.

/ dowód: protokół zebrania z dnia 26.05.2014 r. – k. 77-78 /

Na zebraniu dnia 05.11.2014 r. właściciele lokali tworzący pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową omawiali sprawę wyłączenia z eksploatacji kotłowni lokalnej i zainstalowania indywidualnych systemów ogrzewania.

Na zebraniu oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów właściciele lokali głosowali nad uchwałą nr (...) w sprawie wyłączenia z eksploatacji kotłowni lokalnej o treści:

- § 2 - Wspólnota Mieszkaniowa postanawia o wyłączeniu z eksploatacji kotłowni lokalnej z dniem 31.05.2015 r.,
- § 3 - właściciele zobowiązują się do dnia 31.08.2015 r. wykonać we własnym zakresie i na własny koszt indywidualne systemy ogrzewania mieszkań ,
- § 4 - Wspólnota Mieszkaniowa w odrębnej uchwale podejmie decyzję w sprawie zadysponowania urządzeniami infrastruktury technicznej pozostałymi po wyłączonej kotłowni oraz sposobie wykorzystania pomieszczenia po kotłowni,
- § 5 – przy wykonywaniu indywidualnych systemów ogrzewania mieszkań właściciele zobowiązują się do przestrzegania przepisów prawa oraz uzyskania stosownych pozwoleń, w tym zgody Wspólnoty Mieszkaniowej na zajęcie przewodów kominowych,
- § 6 – właściciele zobowiązują się do poinformowania zarządcy o wykonanych indywidualnych ogrzewaniach mieszkań do dnia 31.08.2015 r.

Za uchwałą oddali głos:

- J. i A. K. – lokal nr (...) – 8, 63 %,
- T. M. jako pełnomocnik K. M. – lokal nr (...) – 10, 88 %,
- B. D. – lokal nr (...) – 7, 82 %,
- J. i W. P. – lokal nr (...) – 11, 26 %,

tj. łącznie właściciele posiadający 38, 59 % udziałów.

Przeciw uchwale oddali głos:

- M. W. – lokal nr (...) – 4, 27 %,
- M. i H. P. – lokal nr (...) – 7, 90 %,
- Z. Ś. – lokal nr (...) – 8, 48 %,
- A. R. – lokal nr (...) – 9, 01 %,
- R. S. – lokal nr (...) – 8, 48 %,
- D. W. – lokal nr (...) – 8, 48 %,

tj. właściciele posiadający 61, 41 % udziałów.

Pismem z dnia 09.01.2015 r. zarządca poinformował właścicieli, że nie została podjęta uchwała nr (...).

/ dowód: projekt uchwały i lista podpisów – k. 11-12; pismo z dnia 09.01.2015 r. – k. 13; protokół

zebrania z dnia 05.11.2014 r. – k. 76 /

Osoby popierające zmianę systemu ogrzewania przekonywali pozostałych właścicieli do podjęcia takiej decyzji.

/ dowód: zeznania świadka W. P. – e-protokół z dnia 10.05.2016 r. 00.29.27-

00.43.09 /

Na zebraniu dnia 23.02.2015 r. właściciele lokali nr (...) zaproponowali po zebraniu środków na fundusz remontowy wymianę kotła grzewczego.

/ dowód: protokół zebrania z dnia 23.02.2015 r. – k. 79-81 /

W czerwcu 2015 r. kierownik ds. technicznych administracji rejonu I i II zarządcy pozwanej Wspólnoty D. K. sporządził kalkulację kosztów wykonania instalacji c.o. w budynku przy ul. (...) we W., w której określili koszt wykonania nowej instalacji jako $860,44 \text{ m}^2 \text{ powierzchni przeliczeniowej} \times 126,02 \text{ zł/m}^2 = 108\,432,65 \text{ zł}$.

/ dowód: kalkulacja – k. 56 /

Dnia 14.07.2015 r. firma (...) we W. złożyła ofertę na wymianę automatyki kotłowej oraz związaną z tym przeróbkę hydrauliczną obiegu co i ochrony kotła:

- w wariantcie V. – 22 560 zł netto,

- w wariantcie W. – 21 480 zł.

Dnia 03.08.2015 r. A. W. z tej firmy poinformował zarządcę pozwanej WM, że:

- zaleca wymianę automatyki pogodowej na nową z uwagi na ciągnące się od dwóch lat problemy z pracą kotłowni w pełnej automatyce,

- w przyszłości konieczna będzie modernizacja kotłowni w celu dostosowania do prawa europejskiego zakazującego sprzedaży kotłów niskotemperaturowych – możliwość montażu wyłącznie kotłów kondensacyjnych; koszt modernizacji wyniesie 80 - 100 000 zł netto,

- proponuje wymianę automatyki sterującej, pozostawienie kotła, wymianę palnika gazowego – koszt 10 000 zł netto.

/ dowód: oferta z dnia 14.07.2015 r. – k. 72; wydruk wiadomości e-mail z dnia 03.08.2015 r. – k.

74 /

W lipcu 2015 r. właściciele lokali głosowali nad uchwałą nr (...) w sprawie wykonania

izolacji poziomej – hydroizolacji – w technologii (...) na ścianach zewnętrznych obrysu budynku oraz ścianach działowych korytarza, poprzez wykonanie odwiertów na wysokości poziomu gruntu oraz zalanie ich masą hydroizolacyjną zgodnie z technologią; szacunkowy koszt remontu miał wynosić 20 000 zł.

Za uchwałą oddali głosy właściciele posiadający 32, 26 %, przeciwko właściciele posiadający 59, 92 %, w tym powodowie.

/ dowód: projekt uchwały i lista podpisów – k. 57-58; karty do głosowania – k. 59-60 /

Na zebraniu dnia 03.09.2015 r. właściciele lokali tworzący pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową omawiali potrzebę wymiany automatyki kotłowni oraz koszty wymiany. Zarządca zapowiedział na dzień 17.09.2015 r. zebranie w sprawie zmiany sposobu ogrzewania.

/ dowód: protokół zebrania z dnia 03.09.2015 r. – k. 82-83 /

Dnia 09.09.2015 r. Zarządca WM (...) – (...) sp. z o.o. skierował do właścicieli lokali przy ul. (...) zawiadomienie o zebraniu zwołanym na dzień 17.09.2015 r., którego porządek obrad przewidywał:

- omówienie zmiany sposobu ogrzewania lokali w nieruchomości oraz poddanie pod głosowanie uchwały w tej sprawie,
- omówienie konieczności wymiany automatyki kotłowej, przedstawienie kosztów oraz ewentualne poddanie pod głosowanie uchwały w tej sprawie,
- omówienie wniosku właścicieli lokalu nr (...) w sprawie odłączenia się od wspólnego centralnego ogrzewania oraz ewentualne podjęcie uchwały w tej sprawie,
- omówienie potrzeby wykonania izolacji poziomej ścian budynku zgodnie z posiadaną opinią, przedstawienie ewentualnych konsekwencji przy braku działań ze strony WM oraz poddanie pod głosowanie uchwały w tej sprawie.

/ dowód: zawiadomienie z dnia 09.09.2015 r. – k. 14 /

Na zebraniu dnia 17.09.2015 r. właściciele lokali tworzący pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową omawiali sprawę zmiany sposobu ogrzewania.

Powód R. S. pytał zarządcę, dlaczego głosowana jest propozycja, która została odrzucona rok wcześniej. Otrzymał odpowiedź, że głosowanie można ponawiać.

Właściciele podjęli uchwałę nr (...) w sprawie wyłączenia z eksploatacji kotłowni lokalnej, w której postanowili, że:

- § 2 - Wspólnota Mieszkaniowa postanawia o wyłączeniu z eksploatacji kotłowni lokalnej z dniem 31.05.2016 r.,
- § 3 - właściciele zobowiązują się do dnia 30.09.2016 r. wykonać we własnym zakresie i na własny koszt indywidualne systemy ogrzewania mieszkań ,
- § 4 - Wspólnota Mieszkaniowa w odrębnej uchwale podejmie decyzję w sprawie zadysponowania urządzeniami infrastruktury technicznej pozostałymi po wyłączonej kotłowni oraz sposobie wykorzystania pomieszczenia po kotłowni,
- § 5 - przy wykonywaniu indywidualnych systemów ogrzewania mieszkań właściciele zobowiązują się do przestrzegania przepisów prawa oraz uzyskania stosownych pozwoleń,

w tym zgody Wspólnoty Mieszkaniowej na zajęcie przewodów kominowych,

- § 6 - właściciele zobowiązują się do poinformowania zarządcy o wykonanych indywidualnych ogrzewaniach mieszkań do dnia 15.10.2016 r.

Za uchwałą oddali głos:

- A. K. – lokal nr (...) – 8, 63 %,
- T. M. jako pełnomocnik K. M. – lokal nr (...) – 10, 88 %,
- B. D. – lokal nr (...) – 7, 82 %,
- Z. Ś. – lokal nr (...) – 8, 48 %,
- żona A. R. – lokal nr (...) – 9, 01 %,

- J. i W. P. – lokal nr (...) – 11, 26 %,

tj. łącznie właściciele posiadający 56, 08 %.

Przeciw uchwale głosował R. S. – lokal nr (...) – lokal nr 8, 48 %.

Pismem z dnia 18.09.2015 r. zarządca poinformował właścicieli o podjęciu uchwały.

/ dowód: uchwała nr (...) – k. 7-8; zawiadomienie z dnia 18.09.2015 r. – k. 9; zawiadomienie z

dnia 30.09.2015 r. – k. 10; protokół zebrania z dnia 17.09.2015 r. – k. 84-85; zeznania

powoda R. S. – e-protokół z dnia 10.05.2016 r. 00.43.10-01.00.32 /

Na tym samym zebraniu właściciele lokali podjęli uchwałę nr (...)w sprawie wykonania izolacji poziomej – hydroizolacji – w technologii (...) na ścianach zewnętrznych obrysu budynku oraz ścianach działowych korytarza, poprzez wykonanie odwiertów na wysokości poziomu gruntu oraz zalanie ich masą hydroizolacyjną zgodnie z technologią; szacunkowy koszt remontu został określony na 20 000 zł.

Za uchwałą oddali głosy właściciele posiadający łącznie 56, 08 %.

/ dowód: uchwała nr (...) – k. 64; lista podpisów – k. 65; powiadomienie – k. 66 /

Pismem z dnia 24.09.2015 r. R. S. i D. W. poinformowali

zarządcę pozwanej WM, iż kategorycznie odmawiają wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej z uwagi na naruszenie ich interesów.

/ dowód: pismo z dnia 24.09.2015 r. – k. 97 /

Dnia 11.12.2015 r. firma (...) spółka jawna złożyła ofertę wymiany kotła z osprzętem – V. 200-W 80 kW – 26 000 zł i wymiany komina – 6 000 zł netto.

/ dowód: oferta z dnia 11.12.2015 r. – k. 23 /

Firma (...) złożyła oferty modernizacji kotłowni:

- ze stojącym kotłem kondensacyjnym V. (...) typ (...) o mocy 142 kW wraz z osprzętem i robocizną – 45 953 zł netto,

- z wiszącym kotłem kondensacyjnym V. (...) typ (...) o mocy 150 kW wraz z osprzętem i robocizną – 50 435 zł netto.

/ dowód: oferty – k. 67-68 /

Pismem z dnia 13.01.2015 r. J. i R. S. poinformowali zarządcę pozwanej WM, że nie wykonają narzuconego obowiązku zainstalowania indywidualnego systemu grzewczego w lokalu z powodu braku środków finansowych.

/ dowód: pismo z dnia 13.01.2016 r. – k. 99 /

Powodowie występowali do zarządcy o przeprowadzenie analizy techniczno-ekonomicznej, ale zarządca nie przedstawił takiej analizy.

/ dowód: zeznania powoda R. S. – e-protokół z dnia 10.05.2016 r. 00.43.10-

01.00.32 /

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Powodowie dochodzą uchylecia uchwały nr (...) z dnia 17.09.2015 r. w sprawie wyłączenia z eksploatacji kotłowni lokalnej.

Dokonując ustaleń stanu faktycznego sprawy sąd wziął pod uwagę dokumenty

przedstawione przez strony, a także zeznania świadków i zeznania powodów. Prezes zarządu spółki będącej zarządcą pozwanej wspólnoty nie stawiała się pomimo wezwania,

wobec czego dowód z jej zeznań należało pominąć i ograniczyć przesłuchanie stron do przesłuchania powodów.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Stan prawny nieruchomości, w szczególności prawo własności powodów do lokali nr (...) nie był między stronami sporny, nadto zaś powodowie zostali wymienieni na liście uprawnionych do głosowania stanowiącej załącznik do uchwały, wobec czego nie budziła wątpliwości legitymacja powodów do wystąpienia z powództwem o uchylenie uchwały.

Powodowie dochowali także terminu do wytoczenia tego powództwa. Zgodnie z art. 25 ust. 1a uwl powództwo wytacza się w terminie sześciu tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powodowie zostali powiadomieni przez zarządcę Wspólnoty o podjęciu uchwały pismem z dnia 18.09.2015 r. (k. 11), a pozew złożyli w dniu 22.10.2015 r., czyli – niezależnie od faktycznej daty otrzymania zawiadomienia o podjęciu uchwały – dochowali terminu ustawowego (upływającego najwcześniej z dniem 29.10.2015 r.).

Wobec tego należy dokonać merytorycznej oceny zaskarżonej uchwały i odnieść się do sformułowanych przez powodów zastrzeżeń.

Mając na uwadze wyniki przeprowadzonego postępowania dowodowego oraz treść zaskarżonej uchwały i okoliczności towarzyszące jej podjęciu, przede wszystkim poprzedzające zebranie i głosowanie, sąd podzielił stanowisko powodów, dochodząc do przekonania, iż zaskarżona uchwała narusza przepisy prawa, interesy właścicieli, a także jest sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, że zaskarżona uchwała stanowi przejaw ingerencji w prawo własności dotyczące poszczególnych lokali mieszkalnych oraz w sposób korzystania z tych lokali. W § 3 uchwały zostało nałożone na właścicieli lokali zobowiązanie do wykonania określonych robót w lokalach, w tym wypadku robót instalacyjnych.

Przepisy art. 22 i nast. ustawy o własności lokali regulujące podejmowanie uchwał przez właścicieli lokali zamieszczone zostały w Rozdziale 4 ustawy zatytułowanym „Zarząd nieruchomością wspólną”. Uchwały podejmowane przez właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową należą zatem do sfery zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnej. Uchwały te nie mogą naruszać uprawnień właścicieli do korzystania z ich lokali, chyba że byłoby to konieczne do zapewnienia należytego stanu nieruchomości wspólnej i prawidłowego korzystania z tej nieruchomości. Właściciel lokalu może być zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia prac niezbędnych do utrzymania lub remontu nieruchomości wspólnej. Nie można mu natomiast nakazać wykonania robót wyłącznie w lokalu, chyba że ich zaniechanie stanowi zagrożenie dla nieruchomości wspólnej.

Uchwała właścicieli lokali wykraczająca poza ich kompetencje do decydowania w sprawach zarządu nieruchomości wspólną jest uchwałą sprzeczną z prawem.

Zaskarżoną uchwałę nr (...) należy także uznać za sprzeczną z zasadami prawidłowego zarządzania, a w konsekwencji godzącą w interesy powodów jako właścicieli lokali i współwłaścicieli budynku.

Przyczyną podjęcia zaskarżonej uchwały było przekonanie części spośród właścicieli lokali oraz zarządcy nieruchomości o potrzebie zmiany sposobu ogrzewania budynku i zastosowaniu rozwiązania w postaci indywidualnego ogrzewania poszczególnych mieszkań jako najkorzystniejszego.

Okoliczności te nie znalazły należytego potwierdzenia w materiale dowodowym.

Zeznania zgłoszonych przez pozwaną Wspólnotę świadków T. M. i W. P. mogą wskazywać na to, iż stan obecnie działającej instalacji centralnego ogrzewania w budynku przy ul. (...) może budzić wątpliwości. Świadek M. wskazał, że w zajmowanym przez niego lokalu doszło do awarii wywołanej stanem tej instalacji. Nie ulega wątpliwości, że instalacja centralnego ogrzewania funkcjonująca od kilkudziesięciu lat, nieremontowana, może sprawiać kłopoty, nie działać należyście. To samo może dotyczyć kotła gazowego.

Pozwana Wspólnota powoływała się na otrzymane od różnych podmiotów oferty dotyczące wymiany pieca, wymiany instalacji, a także montażu instalacji w poszczególnych lokalach. Na tej podstawie właściciele lokali głoszący za uchwałą powzięli przekonanie, że zainstalowane systemów indywidualnych jest rozwiązaniem najkorzystniejszym – najtańszym. Ocena taka jest jednakże przede wszystkim przedwczesna i nieoparta wszechstronną analizą potrzeb i możliwości.

Przedstawione przez pozwaną dowody nie mogą zostać uznane za wystarczające i należyte potwierdzające okoliczności mające zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy oraz dla dokonania oceny prawidłowości i zasadności uchwały nr (...). Pozwana Wspólnota nie przedstawiła takich dowodów, które w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości potwierdzałyby po pierwsze stan, potrzebę wymiany instalacji c.o. i możliwości rozwiązań technicznych, po drugie zaś ekonomiczną racjonalność wybranego przez właścicieli lokali rozwiązania technicznego.

Treść pozwu i pisma z dnia 29.02.2016 r. wskazuje, iż powodowie kwestionują potrzebę wymiany instalacji centralnego ogrzewania. Między stronami istnieje w tym zakresie spór.

Dowodem wskazującym na konieczność przeprowadzenia wymiany kotła gazowego oraz

instalacji centralnego ogrzewania w budynku przy ul. (...) byłby dowód z opinii biegłego z zakresu instalacji ciepłowniczych. Pozwana Wspólnota nie zgłosiła wniosku o przeprowadzenie takiego dowodu. Nie przedstawiła nawet ekspertyzy prywatnego rzeczoznawcy, z której wynikałaby konieczność przeprowadzenia takich robót. Potrzeba taka nie została stwierdzona w czasie okresowego przeglądu lub przy innej okazji. Zeznania świadków nie są w tym zakresie dowodem miarodajnym i wystarczającym. Świadkowie podali, że nieznany jest przebieg instalacji c.o. wobec braku inwentaryzacji. Przeprowadzenie takiej inwentaryzacji nie powinno jednak przedstawiać szczególnych trudności. Przebieg instalacji może zostać oceniony na podstawie rozmieszczenia widocznych części instalacji, takich jak grzejniki oraz przyłączone do nich rury doprowadzające i odprowadzające. Także przeprowadzenie badań przy pomocy odpowiednich urządzeń lokalizujących elementy metalowe albo podwyższenie temperatury nie powinno być istotnie utrudnione.

Powodowie zarzucili nadto, że proponowana zmiana systemu ogrzewania zakłada likwidację ogrzewania na częściach wspólnych nieruchomości, czyli może oznaczać zagrożenie dla nieruchomości wspólnej. Pozwana Wspólnota nie przedstawiła dowodu, z którego wynikałoby, że takie rozwiązanie nie niesie za sobą żadnego zagrożenia dla bezpieczeństwa budynku. Również w tym zakresie właściwym dowodem byłby dowód z

opinii biegłego.

Następnie należy zgodzić się z powodem, iż nie została przeprowadzona szczegółowa analiza finansowych skutków proponowanych zmian. Wspólnota wzięła pod uwagę jedynie oferowaną wysokość kosztów wymiany instalacji na podstawie ofert uzyskanych od kilku firm z branży instalacyjnej.

Nie wiadomo w ogóle, z czego wynika kalkulacja kosztów związanych z przyłączeniem do sieci przedsiębiorstwa (...). W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota wskazała, że koszt budowy węzła wyniósłby 55 000 zł, do tego dochodziłby koszt nowej instalacji w wysokości 130 000 zł, czyli łącznie koszt wyniósłby 185 000 zł. Do tego należy doliczyć opłatę za przyłączenie do sieci. Pozwana nie przedstawiła jednakże żadnych informacji pochodzących od tego przedsiębiorstwa, żadnego cennika, żadnych warunków przyłączenia, itp. dokumentów.

Pozwana wskazała, że koszt wymiany całej instalacji przy pozostawieniu dotychczasowego systemu ogrzewania to ok. 190-192 000 zł. Z kolei koszt instalacji indywidualnych miałby sięgnąć ok. 130 000 zł, co według pozwanej ma przemawiać za trafności wyboru tego sposobu ogrzewania.

Pozwana nie przeprowadziła jednakże szczegółowej analizy mającej za przedmiot po pierwsze efektywność poszczególnych systemów, po drugie zaś poziom dalszych kosztów. Nie wiadomo, jakie byłyby spodziewane miesięczne koszty ogrzewania, które pokrywaliby właściciele lokali, koszty przeglądów i konserwacji, itp. Tymczasem, skoro celem, jaki zamierzają osiągnąć właściciele, jest zmniejszenie kosztów ogrzewania, to trzeba wziąć pod uwagę koszty wymiany instalacji, ale przede wszystkim spodziewane koszty opłat bieżących i eksploatacyjnych. Pozwana Wspólnota nie przeprowadziła żadnej symulacji takich kosztów, żadnych prognoz.

Należy zwrócić uwagę, że proponowane w uchwale nr (...) rozwiązanie techniczne, aczkolwiek spotykane, nie jest rozwiązaniem popularnym czy też powszechnie wykorzystywanym. Indywidualne ogrzewanie gazowe lokalu (tzw. etażowe) instalowane jest z reguły w budynkach, w których nie ma jednolitej instalacji grzewczej, gdzie występowały wcześniej piece kaflowe, piece akumulacyjne (elektryczne), itp. systemy ogrzewania, albo w budynkach, których nie da się przyłączyć do sieci zewnętrznej. Wobec braku stosownych analiz nie wiadomo, czy rozwiązanie takie w ogóle sprawdziłoby się w budynku przy ul. (...).

Nie można też uznać, jak to określił świadek P., aby wykonanie indywidualnych instalacji w poszczególnych mieszkaniach miało polegać na „położeniu paru rurek”. Wykonanie instalacji, przede wszystkim z uwagi na obecność kotłów gazowych, wymaga sporządzenia stosownego projektu i uzyskania na jego podstawie pozwolenia na budowę, następnie rozprowadzenia instalacji po lokalach, które to rozprowadzenie mogłoby różnie wyglądać – po ścianach, w ścianach, w podłodze, itp.

Nie sposób uznać za usprawiedliwione założenia, że najkorzystniejszym rozwiązaniem jest rozwiązanie pozornie najtańsze bez przeprowadzenia stosownych obliczeń, symulacji, itp.

Uchwałę nr (...) należy uznać za niedostatecznie przygotowaną. Świadek M. zeznał, że właściciele nie zlecili uprzedniego przeglądu czy innego rodzaju ekspertyzy nie chcąc generować kosztów. Jednakże przeprowadzenie takich czynności powinno być bezwzględnie punktem wyjścia dla dalszych propozycji. Można dodać, że oferta kosztowa powinna być odniesiona do przedmiaru robót, czyli szczegółowego wyliczenia ilościowego zakresu prac, opracowanego na podstawie projektu.

Istniejący w budynku system ogrzewania na bazie kotłowni lokalnej wydaje się być rozwiązaniem dość standardowym i przemyślanym. Można zresztą rozważyć zainstalowanie kotła gazowego umożliwiającego także podgrzanie wody użytkowej, co wyeliminowałoby piecyki w poszczególnych lokalach i byłoby rozwiązaniem o wiele bardziej bezpiecznym niż pozostawienie i rozbudowanie instalacji już istniejących w lokalach.

Trafne było też stanowisko powodów wskazujące na brak rozważenia konsekwencji zaniechania właściciela. Nie można przecież wykluczyć, że ktoś spośród właścicieli lokali nie wykona instalacji w swoim lokalu, uznając, że skoro

lokal znajduje się pomiędzy innymi, to jest dogrzewany przez te lokale. Właściciele lokali w uchwale nr (...) nie przewidzieli żadnych działań zastępczych.

Należy też zwrócić uwagę, że w sytuacji, w której konieczne jest wejście do poszczególnych lokali w celu przeprowadzenia robót służących utrzymaniu albo poprawie stanu nieruchomości wspólnej, to koszty związane z taką ingerencją stanowią składnik kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i powinny zostać pokryte przez właścicieli lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej, nie zaś po równo lub przez każdego z właścicieli we własnym zakresie dotyczącym jego lokalu.

Niezasadne było natomiast stanowisko powodów zakładające konieczność zgody wszystkich właścicieli lokali. Pozwana Wspólnota liczy więcej niż 7 lokali, wobec czego zgodnie z art. 19 uwl nie stosuje się do niej przepisów kodeksu cywilnego o współwłasności, tylko reguły zarządu przewidziane w ustawie. Zgodnie z art. 22 ust. 1 uwl czynności zwykłego zarządu zarząd wspólnoty lub zarządca podejmuje samodzielnie, natomiast zgodnie z art. 22 ust. 2 uwl do podjęcia czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Natomiast zgodnie z art. 23 ust. 2 uwl uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie

postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Sąd nie podzielił także zarzutu naruszenia art. 32 uwl, uznając, że zawarte w piśmie z dnia 09.09.2015 r. przedstawienie proponowanego porządku obrad i przedmiotu podejmowanych uchwał było wystarczające. Ponadto okoliczności sprawy nie wskazują, aby ewentualne uchybienia dotyczące zawiadomienia miały jakikolwiek wpływ na podjęcie uchwały, poziom uzyskanej większości czy treść uchwały.

Wreszcie nietrafne było stanowisko powodów, jakoby niedopuszczalne było głosowanie nad uchwałą nr (...) wobec podjęcia wcześniej uchwały nr (...). Przede wszystkim uchwała oznaczona nrem (...) nie została skutecznie podjęta, albowiem nie uzyskała poparcia większości właścicieli. Prawidłowo zatem pozwana Wspólnota podniosła, iż brak było prawnych przeszkód do ponownego poddania pod głosowanie projektu uchwały o tym samym przedmiocie.

Jednakże przystąpienie do tego ponownego głosowania nie zostało przygotowane. Właściciele lokali nie uzyskali ani opinii technicznej wskazującej na potrzebę wymiany systemu ogrzewania ze wskazaniem na zastosowanie określonego wariantu jako najbardziej adekwatnego do warunków panujących w tym konkretnym budynku ani analizy ekonomicznej kosztów wymiany i późniejszej eksploatacji systemu grzewczego z również wskazaniem na zastosowanie wariantu najbardziej racjonalnego.

Sąd doszedł zatem do przekonania, iż zaskarżona uchwała nr (...) dotknięta jest wadliwością w postaci sprzeczności z przepisami prawa, sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządzania oraz z interesami właścicieli. Okoliczności te uzasadniają zgłoszone przez powodów żądanie. Sąd uchylił zatem zaskarżoną uchwałę w całości.

Na podstawie art. 98 kpc powodom jako wygrywającym sprawę przysługuje zwrot kosztów

procesu obejmujących opłatę od pozwu w kwocie 200 zł. Ponieważ opłata została uiszczona w znakach sądowych na pozwie, sąd uznał, że zwrot ten należy się powodom w ten sposób, że małżonkowie S. oraz D. W. powinni otrzymać zwrot tej opłaty po połowie, tj. po 100 zł.

Mając powyższe okoliczności na uwadze sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.