

Sygn. akt I.C 454/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 maja 2019 roku

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Cezary Olszewski
Protokolant:	st. sekretarz sądowy Małgorzata Przyborowska

po rozpoznaniu w dniu 14 maja 2019 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. R., E. P. i I. M. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w G.

o uchylenie uchwały

1. Oddała powództwo

2. Zasądza od powodów Z. R., E. P. i I. M. (1) na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w G. kwotę 377 zł (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Cezary Olszewski

Sygn. akt I.C 454/18

UZASADNIENIE

Powodowie Z. R., E. P. i I. M. (2), wnieśli o uchylenie w całości uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w G., podjętej w dniu 19 kwietnia 2018 r. w trybie indywidualnego zbierania głosów właścicieli lokali w sprawie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania dotyczącego części wspólnych budynku przy ulicy (...) w G. — o treści: „(...) w G. wyrażają zgodę na rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania dotyczących części wspólnych budynku na wszystkich właścicieli i najemców lokali w stosunku do wysokości ich udziałów”. Domagali się również zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz powodów kosztów procesu w według norm przepisanych

Uzasadniając żądanie wskazali, iż są właścicielami lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku nr (...) przy ul. (...) w G..

Pod koniec kwietnia 2018r. powodowie znaleźli w swoich skrzynkach pocztowych kserokopię pisma zarządu WM (...) w G. z dnia 24.04.2018r wraz z kserokopią uchwały numer (...) z dnia 19.04.2018r. oraz listą osób głosujących za podjęciem uchwały o określonej treści. Z treści powyższych pism wynika, że zarząd WM (...) w G. wskazuje na istnienie uchwały w sprawie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania dotyczącego części wspólnych budynku przy ulicy (...) w G. o treści „(...) w G. wyrażają zgodę na rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania dotyczących części wspólnych budynku na wszystkich właścicieli i najemców lokali w stosunku do wysokości ich udziałów”.

Zdaniem powodów nawet pobieżna analiza treści podpisów wskazuje na wiele niejasności związanych z ich nakreśleniem. W związku z tym powodowie kwestionują ważność podpisu złożonego w rubryce (...) z uwagi na okoliczność, iż właścicielem jest młoda kobieta na stałe przebywająca poza G., a podpis złożony w kwestionowanej rubryce nie należy do osoby młodej.

Z kolei J. T. (1) jest osobą wynajmująca mieszkanie, a nie jego właścicielem, a zarząd na żądanie powodów nie był w stanie okazać stosownego pełnomocnictwa mocującego najemcę do składania określonej treści oświadczeń woli, w tym umożliwiającego głosowanie w sprawach dotyczących wspólnoty.

Tożsame zarzuty dotyczyły podpisu złożonego w imieniu Gminy G.. W przeszłości pod uchwałami wspólnoty składały podpisy upoważnione osoby przez Burmistrza — zaś sam podpis był złożony w formie parafki oraz pieczęci służbowej.

Powodowie również nie uzyskali odpowiedzi w Wydziale Infrastruktury i Inwestycji (...) Urzędu Miejskiego w G. do kogo należy nakreślona parafka, zaś urzędnicy gminni nie posiadali żadnej wiedzy w zakresie podejmowanej uchwały przez pozwaną wspólnotę.

Zważywszy na powyższe powodowie uważają, iż powyższa uchwała w sensie formalnym narusza przepisy i jest niezgodna z nimi w aspekcie oddawanych ważnych głosów w trybie art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2018r., poz. 716 t.j.).

Powodowie uważają, również że zaskarżana uchwała rażąco narusza ich interesy ekonomiczne.

W dniu 15.06.2015r. została podjęta uchwała numer (...), która de facto umożliwiła części mieszkańcom zainstalowanie ogrzewania CO i instalacji CW — zgodnie ze swoją potrzebą, zaś reszcie mieszkańców, którzy nie chcieli instalacji tychże urządzeń pozostawiała swobodną możliwość wyboru. Na dzień obecny zarząd WM (...) w G. z uwagi na wystąpienie dużych zaległości finansowych stanął na stanowisku, iż nieudowodnienie niczym ubytki ciepła spowodowane rzekomo ogrzewaniem pionami CO i CW są elementami ogrzewania części wspólnych budynku i przerzuca koszty ogrzewania swoich mieszkań na resztę właścicieli mieszkań, które nie mają zainstalowanego centralnego ogrzewania - na co skarżący nie wyrażają zgody. Powodowie nie zgadzają się na takie rozwiązanie, gdyż nie dość, że ponoszą koszty ogrzewania ze swoich indywidualnych kotłowni CO, to odgórnie narzuca się im dodatkowe koszty rzekomego ogrzewania części wspólnych, na które nigdy nie wyrażali zgody.

Dlatego też, powodowie uważają, że skarżona uchwała istotnie godzi w ich interesy. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy 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. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu.

Finalnie powodowie kwestionowali zaskarżoną uchwałę tak z przyczyn merytorycznych, jak i formalnych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Uchwałą Nr (...) z dnia 19 kwietnia 2018r Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. ustalono że „(...) w G. wyrażają zgodę na rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania dotyczących części wspólnych budynku na wszystkich właścicieli i najemców lokali w stosunku do wysokości ich udziałów”. Za uchwałą wedle treści uchwały głosowało 68% udziałów, przy czym uchwała podjęta została w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W istocie powodowie kwestionowali podpisy pod uchwałą 3 osób tj B. T. (1), J. T. (1) i Gminy G..

Co do B. T. (1) przedłożone do akt sprawy pełnomocnictwo (k 34-37) zostało sporządzone w dniu 13 czerwca 2018r , a zatem już po podjęciu uchwały sąd uznać należało , że osoba składająca podpis nie mogła skutecznie głosować za uchwałą. Prawdopodobnie składającą podpis była osoba, której następnie udzielono pełnomocnictwa (ojciec lub matka), którzy działali w błędnym przekonaniu, że mogą zastępować córkę pod jej nieobecność. W sytuacji jednak uznania , że głos ten za uchwałą nie mógł być oddany skutecznie obojętne są motywy jakimi kierowała się osoba go składająca. Osobnym zagadnieniem jest możliwość uznania czynności dokonanej przez pełnomocnika bez umocowania i następczego potwierdzenia tej czynności (falsus procurator), jednakże dla rozstrzygnięcia sprawy niniejszej okoliczność ta nie ma również istotnego znaczenia, co zostanie niżej wyjaśnione.

Co do J. T. (1) – to pełnomocnictwo zostało złożone do akt sprawy (k.33) jednakże w tym przypadku można je kwestionować chociażby z powodu braku daty pewnej, w której nastąpiło jego udzielenie. Co prawda skarżący (powodowie) nie podnosili tegoż argumentu, jednakże brak powyższego ustalenia może prowadzić do zakwestionowania prawa J. T. do skutecznego oddania głosu.

Trzecim i ostatnim podpisem , który był kwestionowany przez powodów był nieczytelny podpis za uchwałą złożony w imieniu Gminy G.. Przedłożone przez pozwaną dokumenty (pełnomocnictwo k. 40 i wykaz udzielonych pełnomocnictw k.54-55) nie pozostawiają wątpliwości co do tego , że działająca w imieniu Gminy K. J. była osobą należycie umocowaną do głosowania za uchwałą. Przesłuchana w charakterze świadka potwierdziła ona również ,że zajmuje się w gminie zasobami mieszkaniowymi i że głosowała za skarżoną uchwałą składając swój podpis.

W kontekście powyższych ustaleń dokonując obliczenia głosów za uchwałą z uwzględnieniem posiadanych udziałów stwierdzić należy, że za uchwałą głosowało 56% udziałów, bowiem łącznie osoby głosujące posiadały 68 % udziałów – lecz po odliczeniu głosów J. T. (1) i B. T. (1) ważnie oddane głosy skupiały udziały w wysokości 56%. W tej sytuacji stwierdzić należy, że uchwała pod względem formalnym została skutecznie podjęta spełniając wymagania określone w art. 23 ust 2 ustawy o własności lokali.

W celu ustalenia czy podjęta uchwała godzi w interesy skarżących ją członków wspólnoty i jest dla nich krzywdząca sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu ciepłownictwa K. W.. W sporządzonych na potrzeby sprawy opiniach (podstawowej i uzupełniającej) po dokonaniu osobistych oględzin biegły wskazał, iż projekt instalacji wykonany został przez uprawnionego projektanta J. M.. Generalnie opinie biegłego uzasadniają stwierdzenie, że wykonana instalacja jest prawidłowa, z dobrym wykonaniem instalacji termicznej (k. 182 akt sprawy), jednakże jedynym mankamentem jest wykonanie otuliny termoizolacyjnej rurociągów z pianki o innej grubości (20 mm.) niż wynika to z rozporządzenia ministra infrastruktury z dn. 12.04.2002 z późniejszymi zmianami. Dodatkowo nie zamontowano grzejników na klatce schodowej co pozostawało w sprzeczności ze sporządzoną dokumentacją, ale też nie wpływało na zwiększenie zużycia energii cieplnej.

Zastosowanie niewłaściwej grubości otuliny wpływa na zwiększenie strat cieplnych o ok. 4,2 GJ na rok. Z wyliczenia biegłego wynika, że w dotychczasowym stanie zużycie energii na ogrzanie części wspólnych wynosiło rocznie ok. 22,2 GJ zaś przy zastosowaniu właściwej termoizolacji wynosiło by 18 GJ na rok. Ustalenia swoje biegły poczynił w oparciu o odczyty liczników za lata poprzednie wskazując, że udział ogrzewania części wspólnych budynku zamyka się kwotą 6-7% całkowitej energii zużytej na potrzeby ogrzania budynku.

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o dokumenty zgromadzone w niniejszej sprawie, zeznania świadka K. J. , twierdzenia stron i opinie biegłego.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana.

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 (art. 25 u. wł. l.).

Powodowie kwestionując podjętą uchwałę wskazywali na fakt jej nieważności z powodu braku należytego poparcia w głosowaniu bowiem zgodnie z treścią art. 23 ust 2. uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. Przeprowadzone postępowanie dowodowe nie potwierdziło, iż uchwała nie została skutecznie powzięta bowiem podliczenie ważnie oddanych głosów z uwzględnieniem udziałów poszczególnych właścicieli prowadzi do wniosku, że za uchwałą głosowały (pomijając zakwestionowane w pozwie podpisy B. T. i J. T.) osoby posiadające 56 % udziałów. Zgodnie z treścią art. 23 ust 2 ustawy o własności lokali- 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. Z uwagi na fakt, że nie doszło do zawarcia umowy i podjęcia uchwały o zmianie zasad głosowania (jeden właściciel- jeden głos) podjęta uchwała spełnia wymóg ustawy „większości głosów” stad też zarzuty zawarte w pozwie dotyczące wyników głosowania uznać należało za bezzasadne.

Odrębnym zagadnieniem , które należało rozważyć była podnoszona w pozwie argumentacja dotycząca naruszenia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną w tym w sposób naruszający interesy współwłaścicieli.

W celu wyjaśnienia powyższego zagadnienia należało zatem ustalić , czy wykonana instalacja CO została wykonana w sposób prawidłowy- nie narażający właścicieli na zbędne i nieuzasadnione wydatki, zwłaszcza w kontekście faktu, że część właścicieli lokali założyła własne ogrzewanie i nie korzysta ze wspólnej instalacji do ogrzania własnych mieszkań.

Opinia biegłego (którą sąd w całości podziela) nie pozostawia wątpliwości, mimo , iż nie zamontowano grzejników na klatce schodowej występują na przebiegu instalacji straty ciepła, które powodują ogrzewanie części wspólnych (klatki schodowej). Biegły wyliczył jakiej wielkości energia cieplna jest rocznie zużywana na ogrzanie części wspólnych wskazując przy tym wersję dla instalacji odpowiadającej wymogom rozporządzenia i wersji istniejącej w budynku. Abstrahując od faktu ilości zużytej energii zdaniem sądu nie ma podstaw do postawienia pozwanej zarzutu naruszenia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, w tym w sposób naruszający interesy poszczególnych współwłaścicieli. Fakt, iż na liniach przesyłowych (instalacji ciepłych) występują straty ciepła jest tak oczywisty, że nawet dla laika jest to zupełnie zrozumiałe. Oczywistym jest także, że straty te powodują ogrzanie otoczenia w którym występują. Przenosząc powyższe uwagi na grunt sprawy niniejszej stwierdzić należy, iż występujące straty są jednocześnie formą ogrzewania części wspólnych budynku. Ogrzewanie takie (mimo, iż nie zamierzone) w okresach jesień-wiosna stanowi jednocześnie podwyższenie standardu funkcjonowania mieszkańców oraz zabezpieczenie substancji budynku przed niszczeniem, a zatem służy wszystkim współwłaścicielom, a przy tym jest na tyle nieistotnym kosztem, że trudno argumentować za niegospodarnością w tym zakresie. Jak wynika ze źródeł powszechnie dostępnych koszt jednego GJ energii cieplnej obecnie wynosi od 40-50 zł, co w przeliczeniu rocznym strat ciepła z powodu zastosowania zbyt cienkiej izolacji termicznej na instalacji przesyłowej kształtuje się na poziomie 4 GJ i stanowi obciążenie na jeden lokal na poziomie 12- 14 złotych. W tej sytuacji fakt, iż niektórzy współwłaściciele założyli odrębne ogrzewania (tylko dla własnego lokalu) dla rozstrzygnięcia sprawy nie ma istotnego znaczenia, bowiem części wspólne są dogrzewane mimo braku grzejników.

Kwestia związana z wydatkami na utrzymanie nieruchomości wspólnych uregulowana została w art. 12-14 ustawy o własności lokali, przy czym art. 12 ust.2 wyraźnie wskazuje na zasadę dotyczącą wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnych- z zaznaczeniem ponoszenia ich w stosunku do posiadanych udziałów.

Podjęta uchwała powiela treść regulacji prawnej – trudno zatem uznać ją za naruszającą prawo w tym uzasadnione interesy współwłaścicieli. Do tego uchwała ta jest na tyle ogólna, że nie wskazuje kryteriów ustalania wysokości opłat, poza ogólnie sformułowaną zasadą odnoszącą się do posiadanych udziałów. W tej sytuacji na obecnym etapie nie ma podstaw do formułowania wniosków, że powodowie zostaną obciążeni również częścią opłaty wynikającą z zastosowania niedostatecznego docieplenia instalacji. Co więcej to niedostateczne (zdaniem biegłego) docieplenie

wpływa jednocześnie na podwyższenie standardu funkcjonowania w budynku i poszczególnych lokalach, bowiem wyższa temperatura na klatce schodowej powoduje niższe straty w ogrzewaniu poszczególnych lokali, gdyż nie występują straty ciepła na skutek wychładzania ścian przyległych do klatki schodowej lokali posiadających własne ogrzewanie.

Reasumując w ocenie sądu nie znajduje uzasadnienia także drugi zarzut podniesiony w pozwie, a dotyczący wadliwości uchwały z powodu naruszenia interesów poszczególnych współwłaścicieli i niewłaściwego zarządu nieruchomością wspólną.

Z przytoczonych wyżej względów powództwo jako bezzasadne podlega oddaleniu. O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc w zw. z § 8 ust 1 i § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

SSO Cezary Olszewski