

Sygn. akt XV C 94/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 maja 2016r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Weronika Klawonn

Protokolant: st. sek. sąd. Magdalena Florian

po rozpoznaniu w dniu 25 maja 2016 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa M. R., M. D., E. K.

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

o uchylene uchwały

I. uchyla uchwałę numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. z dnia (...)r.,

II. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w G. solidarnie na rzecz powodów M. R., M. D., E. K. kwotę 200 zł. (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

M. R., M. D., E. K. wnieśli pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w G., w którym domagali się uchylene uchwały nr (...) z dnia (...) roku w sprawie zmiany sposobu rozliczenia centralnego ogrzewania w ten sposób, że rezygnuje się z rozliczenia kont poprzez podzielniki zainstalowane na grzejnikach a postawiana się rozliczyć centralne ogrzewanie dzieląc koszt całkowity centralnego ogrzewania przez powierzchnię grzewczą, tj. 565,98 m². Jednocześnie powodowie wnieśli o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Powodowie pozostają właścicielami nieruchomości w pozwanej wspólnocie mieszkaniowej, która łącznie liczy osiem lokali mieszkalnych. Podczas zebrania pozwanej frekwencja wyniosła 100%. W trakcie debaty padły propozycje zmiany sposobu rozliczenia ciepła z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych z racji usytuowania lokalu. Udziałowcy mniejszościowy wyrazili swoją dezaprobatę wobec zaproponowanej metody rozliczenia ciepła. Większość właścicieli przegłosowało uchwałę. Przedstawiciele nieruchomości należącej do gminy również mieli obiekcje do takiego rozliczenia, jednak nie dysponowali stosownymi pełnomocnictwami.

Uchwała nie jest zgodna z prawem albowiem narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, interes powodów. Właściciele mieszkań są obciążeni kosztami energii, której nie zużywają. Dochodzi do ograniczenia prawa własności. Dochodzi do nieproporcjonalnego podziału kosztów – wbrew art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Niektórzy właściciele nieruchomości podgrzewają swoje lokale do temperatur umożliwiających przebywanie w nich w bardzo lekkim odzieniu. Żadne z mieszkań nie jest niedogrzone – m.in. w 2014 roku ocieplono ścianę budynku od podwórka.

Dwoje większościowych udziałowców podczas zebrania opowiedziało się za pozostawieniem na klatce schodowej grzejnika w niezmienionej formie funkcjonowania, co powoduje całodobowe grzanie klatki schodowej do temperatury 21-23 st. C. To są dodatkowe koszty. Nie zrealizowano wniosku o założenie zaworu. Część właścicieli lokali racjonalnie wykorzystuje energię ciepłą.

Brak uchylecia uchwały spowoduje brak motywacji do oszczędzania energii cieplnej przez część większościowych udziałowców.

Pozwana nie wniosła odpowiedzi na pozew. Podczas rozprawy w dniu 25 maja 2016 roku członkowie zarządu pozwanej wniosli o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie są właścicielami lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku przy ul. (...) w G.. Wraz z pozostałymi właścicielami lokali mieszkalnych przysługuje im stosowny udział w nieruchomości wspólnej.

W pozwanej wspólnocie mieszkaniowej wyodrębnionych jest łącznie osiem lokali mieszkalnych.

Okoliczności bezsporne; dokumenty z KW k. 5-11;

W dniu 20 września 2009 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) w G. zawarł z pozwaną umowę rozliczeniową nr (...). Przedmiotem umowy pozostawało rozliczenie kosztów zużycia mediów / odczyt zużycia określone w załączniku głównym, na warunkach określonych w umowie oraz załącznikach do niej, w tym w szczególności zgodnie z „Ogólnymi warunkami usług” stanowiącymi załącznik nr 1 do umowy. W ogólnych warunkach usług opisano zastosowanie podzielników elektronicznych dla rozliczenia kosztów ogrzewania.

Właściciele nieruchomości znajdujących się w pozwanej wspólnocie wyrazili zgodę na zasady rozliczeń wskazane w omawianej umowie uchwałą nr (...)z dnia 9 października 2009 roku. Umowa zawierała bowiem stosowne współczynniki dla przeliczenia odczytów z ciepłomierzy dla poszczególnych lokali mieszkalnych i powierzchni wspólnej.

Dowód: umowa oraz ogólne warunki usług k. 14-19 i 78-87, uchwała nr (...) k. 77;

W piśmie z dnia 27 stycznia 2014 roku powód M. R. został poinformowany o podjęciu przez pozwaną aneksu do uchwały nr (...)z dnia 6 lutego 2006 roku oraz uchwały nr (...). Aneks do uchwały sprowadzał się do tego, że do właścicieli należy instalacja grzejników i zaworów grzejnikowych z odpowietrzeniami grzejników.

Dowód: korespondencja do powoda k. 20;

W dniu 30 grudnia 2015 roku pozwana podjęła uchwałę nr (...), w której to właściciele od 1 stycznia 2016 roku zmienili sposób rozliczenia centralnego ogrzewania w ten sposób, że zrezygnowali z rozliczenia kont poprzez podzielniki centralnego ogrzewania a postanowili rozliczać centralne ogrzewanie dzieląc koszt centralnego ogrzewania przez powierzchnię grzewczą, tj. 565,98 m². Taki sposób rozliczenia miał obowiązywać od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku. Za przyjęciem przedmiotowej uchwały głosowało trzech właścicieli reprezentujących 52,06% udziałów, zaś przeciwko uchwale głosowało trzech innych właścicieli reprezentujących 30,52% udziałów.

Dowód: uchwała nr (...) z listą głosów k. 12-13;

W rozliczeniu za 2015 rok w stosunku do roku 2014: D. M., L. D. i K. Z. zapłacili wyższe rachunki za ogrzewanie. Rachunki pozostałych właścicieli nieruchomości lokalowych były mniejsze.

Dowód: rozliczenia kosztów ogrzewania k. 53-76;

W styczniu 2016 roku zarząd pozwanej zobowiązał zarządcę nieruchomości aby wystąpił do dostawcy energii ciepłej (...) Sp. z o.o. aby ten przeprowadził inwentaryzację podzielników założonych na grzejnikach w lokalach mieszkalnych. (...) przedstawił również pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej ofertę na instalację dodatkowego ciepłomierza na potrzeby wewnętrzne budynku.

Z kolei w piśmie z dnia 27 stycznia 2016 roku zarząd pozwanej zobowiązał zarządcę do natychmiastowego wystawienia zlecenia na montaż zaworu odcinającego zasilanie ogrzewania na klatce schodowej budynku. Na klatce schodowej znajduje się grzejnik starego typu.

Powód M. R. w piśmie z dnia 26 kwietnia 2016 roku zwrócił się do pozwanej o sporządzenie kserokopii dokumentów celem wykorzystania w niniejszym postępowaniu.

Dowód: pisma k. 88-89 i 91, oferta k. 90, fotografie k. 92-94;

Ocena dowodów

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie materiału dowodowego zaoferowanego przez strony niniejszego postępowania. Sąd ocenił wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału (art. 233 § 1 k.p.c.).

Pierwszą i zarazem jedyną grupę dowodów, na których oparł się Sąd przy ustaleniu stanu faktycznego stanowiły dokumenty prywatne. Z uwagi na to, że żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności ani prawdziwości złożonych wzajemnie dokumentów, Sąd przyznał tym dokumentom domniemania, o których mowa w art. 245 k.p.c. Powyższe dokumenty (korespondencja stron, podejmowane uchwały oraz umowy) pozwoliły Sądowi na poczynienie ustaleń w zakresie zgodności procesowania nad uchwałą i naruszenia interesów współwłaścicieli, naruszenia zasad zarządzania wspólnotą mieszkaniową.

Jedynie na marginesie wspomnieć należy, że przesłuchanie informacyjne przeprowadzone podczas rozprawy w dniu 25 maja 2016 roku nie stanowiło dowodu w rozumieniu prawa cywilnego albowiem miało służyć jedynie do wyjaśnienia wątpliwości, sprecyzowania poszczególnych stanowisk w sprawie.

Ocena prawna

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Powodowie skorzystali z uprawnień przysługujących im na podstawie art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 roku poz. 1892 ze zm. – dalej ustawa o własności lokali), w którym uregulowano sądową kontrolę zarządu nieruchomością wspólną. W myśl tego przepisu 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 wspólnotie 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. Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.

Pozew w niniejszej sprawie został wniesiony w dniu 29 stycznia 2016 roku, tj. przed upływem sześciotygodniowego terminu od dnia podjęcia uchwały nr (...) (...). Poza sporem pozostaje to, że powodowie jako właściciele wyodrębnionych lokali pozostają członkami tzw. dużej wspólnoty mieszkaniowej. Z treści pozwu wynika, że powodowie domagali się weryfikacji z uwzględnieniem wszystkich podstaw umożliwiających uchylene przedmiotowej uchwały, tzn. niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, innych naruszeń interesów pozwanych.

Jako podstawę naruszenia przedmiotową uchwałą przepisów prawa powodowie wskazali art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali. Ten zarzut w ocenie Sądu pozostawał chybiony. Jak wynika z tego przepisu, właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyłym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Przeprowadzone w niniejszym postępowaniu środki dowodowe nie pozwalają na konstatację, że właściciele nieruchomości są obciążani kosztami energii cieplnej nieproporcjonalnie, nieadekwatnie do zużycia. Sposób podziału kosztów zgodnie z metrażem nieruchomości lokalowych jest powszechnie stosowany i trudno zarzucić w tym wypadku naruszenie art. 13 ust. 1. Fakt, że niektórzy właściciele lokali w okresach grzewczych poruszają się po swoich mieszkaniach w lekkim odzieniu naturalnie mógłby budzić wątpliwości, jednakże w żaden sposób nie został udowodniony.

W przedmiotowej nieruchomości, co wynika z dokumentów, zainstalowane zostały podzielniki ciepła, które w swoim założeniu miały doprowadzić do bardziej sprawiedliwego podziału kosztów. Z tego punktu widzenia zaniechanie stosowania tych podzielników z uwagi na doraźne interesy określonej grupy mieszkańców należy oceniać jako naruszające interes powodów jak również zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Zważyć bowiem należy, że powodowie jako osoby świadome ekologiczne, oszczędzające energię elektryczną dążyli do minimalizacji swoich kosztów. Po podjęciu przedmiotowej uchwały pozbawiono ich takiej możliwości. Co więcej nieracjonalne jest poniesienie kosztów instalacji podzielników aby następnie – bez szczegółowo umotywowanej przyczyny – zaniechać ich stosowania. Najistotniejszą rolą podzielników jest wszakże odzwierciedlanie faktycznego zużycia energii cieplnej.

Pozwana zachowała bierną postawę w niniejszym procesie. W szczególności nie wykazała, jakoby stosowanie podzielników ciepła pozostawało niesprawiedliwe, zaś nowa metoda była uzasadniona z ekonomicznego punktu widzenia. Właśnie taki obowiązek spoczywał na pozwanej z mocy art. 6 k.c., w którym ustalono zasady rozkładu ciężaru dowodu. Sąd nie miał możliwości poddania weryfikacji twierdzeń pozwanej obiektywnymi i miarodajnymi metodami.

Wobec powyższego, na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali w zw. z art. 6 k.c. Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie 2 sentencji wyroku biorąc pod uwagę art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 zd. 1 k.p.c. Pozwany przegrał sprawę, zatem zobowiązany jest zwrócić powodowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów postępowania w niniejszej sprawie złożyły się: opłata stała od pozwu w kwocie 200 zł (art. 27 pkt 9 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, t.j. Dz. U. z 2014 roku poz. 1025 ze zm.).