

Sygn. akt. I C 832/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 czerwca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Zamościu I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSO Elżbieta Koszel

Protokolant : st. sekr. sądowy Aneta Krukowska

po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2013 roku w Zamościu

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. K.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w Z.**

o uchylenie uchwały

I. uchyła uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Z. z dnia 16 lipca 2012 roku;

II. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Z. na rzecz powoda K. K. kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 832/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 sierpnia 2012r. K. K. wnosił o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w Z. z dnia 16 lipca 2012r., numer (...), w sprawie wyrażenia zgody na zmianę ogrzewania budynku na centralne ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów oraz o zasądzenie od pozwanej Wspólnoty na jego rzecz kosztów procesu według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu K. K. podniósł, że w latach 1999 – 2000 został wykonany gazociąg na terenie osiedla (...) w Z.. Wykonane również zostały wewnętrzne instalacje gazowe w klatkach schodowych i mieszkaniach, przystosowane do zamontowania kotłów gazowych ogrzewających mieszkania. Część kosztów gazociągu i instalacji gazowych pokryli mieszkańcy, około 1000 zł przypadło na jedno mieszkanie.

Obecnie każde z dziesięciu mieszkań w budynku posiada własną, indywidualną instalację ogrzewania. W sześciu mieszkaniach do ogrzewania wykorzystywane są kotły gazowe. Każdy ogrzewa mieszkanie do odpowiedniej temperatury według własnego uznania i stosownie za to płaci. Po ewentualnym zamontowaniu instalacji centralnego ogrzewania w budynku rozliczenie dostarczonego ciepła odbywałoby się na zasadzie podziału kosztów dostarczonego ciepła przez powierzchnię mieszkań, bez uwzględnienia faktycznego indywidualnego zużycia ciepła przez poszczególne mieszkania. Powód byłby zmuszony do płacenia za ogrzewanie sąsiadów.

Dostawa ciepła z sieci miejskiej uzależniłaby rozpoczęcie i zakończenie sezonu grzewczego od ogólnego zewnętrznego zapotrzebowania na ogrzewanie w skali np. osiedla mieszkaniowego oraz uniemożliwiła ogrzewanie mieszkań w przypadku anomalii pogodowych i nagłych jesiennych, czy też wiosennych gwałtownych spadków temperatury.

Bezwładność miejskiej sieci ciepłowniczej jest już obecnie przyczyną dyskomfortu wielu odbiorców ciepła w mieszkaniach w innych budynkach. Po zamontowaniu zbiorczej instalacji centralnego ogrzewania w budynku Wspólnoty dotknęłoby to również jej mieszkańców.

Rozliczanie ciepła (zużycie w przeliczeniu na m² powierzchni mieszkań, z uwagi na brak indywidualnych ciepłomierzy w mieszkaniach) prowadziłyby do powstawania wielu sporów w kwestii rzeczywistych ilości i kosztów zużycia ciepła przez „poszczególne mieszkania”.

Uchwała została podjęta bez wcześniejszej racjonalnej oceny aktualnego stanu technicznego budynku, obliczenia współczynników przewodzenia ciepła przez ściany i stropy, a co się z tym wiąże zwiększonych strat ciepła dostarczonego do nieruchomości.

Obecny stan techniczny przegród budowlanych w budynku i ich zwiększona nawet kilkakrotnie względem obowiązującej normy przenikalność cieplna będzie miała bezpośrednie przełożenie na zwiększoną wielkość mocy zamówionej i zwiększone zapotrzebowanie na ilość dostarczonej energii cieplnej niezbędnej do ogrzania mieszkań. To z kolei odbije się na zwiększonych opłatach za ogrzewanie poszczególnych mieszkań. W związku z nadchodzącym uwolnieniem cen energii należy już dzisiaj zwrócić szczególną uwagę na możliwość drastycznego wzrostu cen energii cieplnej.

Uchwała została podjęta bez sporządzenia rachunku ekonomicznego przedsięwzięcia modernizacyjnego i bez wcześniejszego wykonania symulacji kosztów ogrzewania z miejskiej sieci ciepłowniczej.

Ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej jest bardziej kosztowne niż ogrzewanie indywidualnym kotłem c.o. Powód ogrzewa własne mieszkanie kotłem gazowym i analizując 15 – letni okres takiego ogrzewania tego mieszkania stwierdza, że w porównaniu do kosztów ogrzewania z miejskiej sieci ciepłowniczej podobnych metrażowo mieszkań w innych budynkach mieszkalnych jest on relatywnie o wiele tańszy. Pozwala również bardziej elastycznie dostosować ogrzewanie mieszkania do panujących zewnętrznych warunków temperaturowych. W tej sytuacji zmiana istniejącego, sprawnego systemu ogrzewania na mniej ekonomiczny jest nieuzasadniona i naraża członków Wspólnoty Mieszkaniowej na dodatkowe, niczym nieoparte wydatki. Po zamontowaniu instalacji zbiorczej c.o. w budynku należy liczyć się również z dodatkowymi stałymi kosztami związanymi z jego eksploatacją.

Dla powodu podłączenie instalacji centralnego ogrzewania do zbiorczej instalacji centralnego ogrzewania w budynku, to zmuszenie go do poniesienia niepotrzebnych kosztów wykonania nowej instalacji kosztów przebudowy jego sprawnej instalacji centralnego ogrzewania w mieszkaniu. Byłoby to ponowne poniesienie kosztów za wykonanie instalacji centralnego ogrzewania, która została wykonana i funkcjonuje prawidłowo do dnia dzisiejszego.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wnosila o oddalenie powództwa podnosząc, że Zespół (...) podejmując zaskarżoną uchwałę miał przede wszystkim na względzie obecny stan przewodów kominowych tj. występujących przebieg międzykanałowych oraz występującą wielorakość form ogrzewania lokali mieszkalnych. Decyzją i czynionymi staraniami Wspólnoty – przy dobrej woli ze strony przedsiębiorstwa ciepłowniczego (...) – postanowiono ujednoczyć sposób ogrzewania poprzez dostawę energii cieplnej z systemu miejskiej sieci ciepłowniczej. Takie rozwiązanie podyktowane jest względami bezpieczeństwa użytkowników lokali mieszkalnych Osiedla (...) (k. 41 – 42).

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Z. składa się z 10 odrębnych lokali mieszkalnych. W latach 1999 – 2000 na terenie osiedla (...) został wykonany gazociąg. W pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej wykonane zostały wewnętrzne instalacje gazowe w klatkach schodowych, przystosowane do zamontowania kotłów gazowych ogrzewających

mieszkania. Indywidualną instalację ogrzewania przy wykorzystaniu kotłów gazowych urządzili właściciele sześciu odrębnych lokali, w tym powód K. K.. Dwa lokale posiadają ogrzewanie piecowe, jeden lokal ogrzewany jest przy zastosowaniu kotła na paliwo stałe, jeden lokal przy zastosowaniu kotła na paliwo stałe i przy zastosowaniu indywidualnego pieca gazowego (wyjaśnienie Zespołu (...) Sp. z o.o. w L. z dnia 28 lutego 2013 r. – k. 62). Ciepło w lokalach zależy od ilości zużywanego opału i od woli właściciela (zeznania świadka J. B. – k. 90v.) W 2012r. Zespół Zarządców Wspólnot Mieszkaniowych na Osiedlu (...) w Z., w tym pozwanej Wspólnoty podjął rozmowy z przedsiębiorstwem ciepłowniczym (...) w kierunku ujednoczenia ogrzewania w budynkach na osiedlu (...) poprzez dostawę energii cieplnej z systemu miejskiej sieci ciepłowniczej. Ani Zarządcy, ani Zarząd Wspólnoty nie przeprowadzili żadnej symulacji kosztów inwestycji jaka przypadłaby na pozwaną Wspólnotę jako całość, jak też na poszczególne lokale. Nie był opracowany projekt, ani kosztorys inwestycyjny, chociaż realizacja inwestycji wiązałaby się z zaciągnięciem kredytu w banku. Kwestie te nie były poddawane do decyzji właścicieli lokali w formie uchwał. Pierwszą uchwałą pozwanej Wspólnoty dotyczącą planowanej inwestycji była uchwała Nr 4/2012 z dnia 16 lipca 2012r. w sprawie wyrażenia zgody na zmianę ogrzewania budynku na centralne ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Paragraf 1 uchwały brzmi: „wyrazić zgodę na zmianę sposobu ogrzewania budynku (gazowego, węglowego) na centralne ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej”.

Wynik głosowania: za przyjęciem uchwały - 82,93%, przeciw - % (uchwała – k . 3).

Taki stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt sprawy, zeznań świadków i wyjaśnień stron, które zasługują na wiarę.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa jest wspólnotą dużą stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 903 ze zm., dalej – u.w.l.), funkcjonuje bowiem w nieruchomości większej niż siedem odrębnych lokali. Do zarządu nieruchomością wspólną mają zatem zastosowanie unormowania zawarte w art. 20 – 33 u.w.l., a także przepisy działu IV tytułu I kodeksu cywilnego dotyczące współwłasności w takim zakresie, w jakim tych samych kwestii nie reguluje ustawa o własności lokali (art. 1 ust. 2 u.w.l.).

Podłączenie budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd i do jej przeprowadzenia potrzebna jest uchwała właścicieli lokali, w której wyrażą oni zgodę na dokonanie tej czynności (art. 22 ust. 2 u.w.l.). Stosownie do art. 23 ust. 3 u.w.l. uchwały właścicieli lokali zapadają większością głosów 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.

Uchwała Nr 4/2012 pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej zapadła większością 82,93/100% udziałów. Powód nie podnosił uchybień formalnych przy jej podjęciu. Wobec tego należy uznać, iż takich uchybień nie było.

Powód jako podstawę zaskarżenia uchwały podał naruszenie jego interesów – jedną z przesłanek wymienionych w art. 25 ust. 1 u.w.l. Przy ocenie, czy uchwała narusza interesy właściciela lokalu należy rozważyć rzeczywiste obciążenia i korzyści płynące z jej realizacji dla tegoż właściciela.

O naruszeniu interesów właściciela lokalu możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna. Należy mieć na uwadze, że instalacja grzewcza objęta jest współwłasnością przymusową. Z urządzenia tego korzystają wszyscy właściciele lokali bowiem niezależnie od tego czy ciepło doprowadzane jest do przedmiotu ich własności, ogrzewane są części wspólne budynku. Składnikiem tzw. współwłasności przymusowej są zarówno elementy instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami, jak i elementy znajdujące się w wyodrębnionych lokalach. Stanowisko to dotyczy jednak projektowanej sieci centralnego ogrzewania, która ma być zainstalowana w budynku, a nie istniejących indywidualnych systemów grzewczych.

Wszystkie lokale w budynku pozwanej Wspólnoty mają aktualnie zainstalowane systemy grzewcze. Większość właścicieli lokali, w tym powód, w nieodległej przeszłości założyli we własnych lokalach wewnętrzną instalację gazową.

Zaskarżona uchwała nie określa jaki będzie skutek jej realizacji dla interesu finansowego powoda. Wspólnota w ogóle nie rozważała możliwości wyrażenia zgody przez właściciela na niepodłączanie jego lokalu do wspólnej instalacji. Nie przedstawiła też kalkulacji obciążeń finansowych poszczególnych właścicieli. Zasadnie w tej sytuacji powód obawia się, że może być obciążony kosztem inwestycji, która jest w jego przypadku zbędna. Nadto Wspólnota nie przeprowadziła kalkulacji kosztów (ewentualnych oszczędności). Z wyliczeń zaprezentowanych przez powoda, który ma uprawnienia do sporządzania charakterystyk energetycznych obiektów wynika, że dotychczasowy system ogrzewania jego lokalu mieszkalnego, jak też całego budynku daje większe oszczędności niż ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej (świadectwo ukończenia studiów podyplomowych – k. 51, kalkulacja kosztów – k. 56 – 57). Podobnego wyliczenia pozwana Wspólnota nie zaprezentowała właścicielom lokali przed podjęciem zaskarżonej uchwały.

Zdaniem Sądu Okręgowego uchwała, która przez brak wskazania skutków jej realizacji naraża powoda na konflikt z właścicielami innych lokali (a tym samym wspólnotą mieszkaniową), jest zbyt daleko idącą ingerencją w prawo własności K. K..

Wspólnota Mieszkaniowa podejmując działania inwestycyjne powinna dążyć do przedstawienia klarownych rozwiązań oraz pogodzenia interesów członków wspólnoty (tak wyrok SApeł. w L. z dnia 22 maja 2013r. I ACa 35/13 , niepubl.).

Z tych względów na mocy powołanych przepisów Sąd Okręgowy uchylił zaskarżoną uchwałę jako naruszającą interesy powoda.

Orzeczenie o kosztach procesu ma podstawę prawną w art. 98 § 1 kpc.