

Sygn. akt XII C 2517/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 października 2016 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny

w składzie następującym:

SSO Hanna Flisikowska

st.sekr.sąd. A. K.

po rozpoznaniu w dniu 6 października 2016 roku w Poznaniu

sprawy z powództwa M. R.

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

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

1. Oddała powództwo w całości.

2. Kosztami procesu obciąża powódkę uznając, że koszty sądowe zostały przez powódkę w całości uiszczone, a co do pozostałych kosztów procesu zasądza od niej na rzecz pozwanej kwotę 180 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Hanna Flisikowska

XII C 2517/13

UZASADNIENIE

Powódka M. R. w pozwie z dnia 5 grudnia 2013r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) P. wniosła o uchylenie uchwały nr(...)z dnia 25 października 2013r. oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów niniejszego postępowania według norm prawem przepisanych. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powódka jest właścicielką lokalu nr (...) przy ul. (...) w P., a w dniu 25 października 2013 roku, według niej na nieprawidłowo zwołanym zebraniu wspólnoty podjęto uchwałę numer (...), która w swej treści zawiera decyzję wypłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali jednego z właścicieli tj. H. W., z którą powódka się nie zgadza. Dodatkowo wskazano, że ww. lokalu, umiejscowiony został węzeł ciepłny na podstawie umowy z firmą (...) z dnia 07.07.2009 r. Stroną umowy - według powódki - ze strony odbiorcy ciepła jest H. W. , która udostępniła firmie (...) nieodpłatnie pomieszczenie i sama wskazała lokal do umiejscowienia tego węzła, sama też decydowała o wyodrębnieniu miejsca dla dozorca, a reszta współwłaścicieli nieruchomości w tym powódka nigdy nie współuczestniczyli w podjętych decyzjach przez właścicielkę, ani też nigdy nie byli o nich informowani. Powódka zaznaczyła, że jej lokal posiada samodzielną instalację gazową i nie korzysta z przyłącza z którego korzysta ogół pozostałych właścicieli. (k. 1-2)

W odpowiedzi na pozew z dnia 20 lipca 2015r. pozwana wspólnota mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm prawem przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych. Zdaniem pozwanej treść zaskarżonej uchwały nr (...)nie narusza art. 25 ust. 1 ustawy o Własności lokali. Uchwała która została podjęta w dniu 25.10.2013r. nie jest w ocenie pozwanej niezgodna z przepisami prawa - zarówno z samą

ustawą o Własności lokali jak innymi przepisami prawa powszechnie obowiązującego. Nie można również mówić - jak wskazała pozwana o niezgodności uchwały z umową właścicieli lokali, bądź też o naruszeniu przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną czy też naruszeniu interesów właściciela lokalu w inny sposób. Pozwana zaznaczyła, że H. W. nie zrzekła się roszczenia względem współwłaścicieli kamienicy korzystających z energii dostarczanej przez (...) SA za pomocą urządzeń znajdujących się w pomieszczeniach stanowiących jej własność i do dnia podjęcia uchwały nr (...) nie uregulowała z pozostałymi właścicielami nieruchomości przy ul. (...) sposobu korzystania z jej lokalu na potrzeby pozostałych współwłaścicieli albowiem próba uregulowania tej kwestii spotykała się z oporem. Pozwana zaznaczyła, że z tego powodu zarząd - w którym H. W. zasiada - wniósł o zrekompensowanie jej obciążeń jakie na rzecz pozostałych współwłaścicieli znosi, nie wskazując przy tym żadnych kwot, pozostawiając tę kwestię w całości do ustalenia biegłemu. W świetle powyższych okoliczności pozwany skonkludował, że trudno uznać za trafny zarzut powódki, że działania Zarządu Wspólnoty mają wyłącznie na celu ochronę własnych interesów, skoro to H. W. udostępniła swoją część nieruchomości wyłącznie na potrzeby innych członków wspólnoty. (k. 68- 72)

Powódka w piśmie z 13 kwietnia 2016r. podała, że zebranie wspólnoty na której podjęto zaskarżoną uchwałę została zwołana przez Zarządcę - (...) J. G., któremu wspólnota skutecznie wypowiedziała umowę o zarząd nieruchomością wspólną. W ocenie powódki zarządca nie uznając wypowiedzenia umowy za skuteczną, bez zgody Zarządu zwołał zebranie. Powódka dodała, że zarządca zgodnie z umową z 3 czerwca 2013r. mógł jej zdaniem zwoływać zebrania tylko roczne i tylko w celach określonych w umowie, a są to cele tylko i wyłącznie związane administrowaniem nieruchomością. W ocenie powódki więc nawet gdyby umowa nie została rozwiązana, to (...) i tak nie miało prawa zwoływania zebrań, w konsekwencji zebranie wspólnoty nie zostało zwołane prawidłowo. Powódka wyraziła nadto pogląd, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz w sposób jaskrawy interesy właścicieli lokali, w tym przede wszystkim powódki (właścicielki lokalu numer (...)) oraz właścicieli lokalu numer (...), którzy to posiadają odrębne ogrzewanie gazowe. Dlatego ten fakt zdaniem powódki implikuje stwierdzenie, że właściciele tych lokali nie mogą partycypować w kosztach użytkowania węzła ciepłowniczego (w tym odszkodowania za użytkowanie lokalu, miesięcznego wynajmu, modernizacji itp.) (k. 135- 143)

Pozwana w piśmie z 6 czerwca 2016r. nawiązała polemikę z argumentacją powódki zawartą w jej piśmie 13 kwietnia 2016r. i podała, powołując się na przepis art. 18 ust.1 Ustawy o własności lokali, że mowa tam o zarządzie w znaczeniu funkcjonalnym. Z tego pozwana wyciągnęła wniosek, że zarząd, nie polega jedynie dokonywaniu czynności o charakterze czysto administracyjnym, ale obejmuje również uprawnienie do reprezentacji Wspólnoty przez Zarządcę. Pozwana podała, że wypowiedzenie umowy z zarządcą zostało skutecznie cofnięte pismem z dnia 25.10.2013 r. Pozwana nie zgodziła się z twierdzeniem powódki, co do nieprawidłowości zwołanego zebrania wspólnoty albowiem w jej ocenie zebranie które odbyło się w dniu 25 października zostało zwołane listami poleconymi, nadto na zebraniu zachowane zostały wymogi co do quorum, wymaganej większości głosów. A zatem zostały zachowane wymogi przewidziane w art. 23 ust.2 i 32 ust. 1 ustawy o własności lokali. (k. 188-194 i k. 200 - 206)

Na rozprawie w dniu 6 października 2016r. pełnomocnik powódki oświadczył, że powódka korzysta z własnego systemu ogrzewania od chwili zakupu mieszkania, czemu nie zaprzeczył pełnomocnik pozwanej. Dodatkowo zaznaczono, że w chwili podejmowania przez Wspólnotę uchwały nr(...) z pomieszczenia w którym poprowadzono węzeł ciepły korzystał także wówczas dozorca wspólny dla całej nieruchomości. Tam bowiem dozorca miał dostęp do wody, przechowywał sprzęt do sprzątnięcia, a także miał w tym miejscu też swoje szafki z różnymi dokumentami administratora wspólnoty. Wyjaśniono, że pomieszczenie dozorca i administratora znajdowało się w piwnicy H. W., która jest przechodnią piwnicą z tą gdzie stoi węzeł ciepłowniczy. Strony podtrzymały swoje wcześniej wyrażone stanowiska w procesie. (k. 286)

Tak ukształtowane stanowiska stron nie uległy już zmianie do zakończenia procesu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka jest właścicielką lokalu nr (...) przy ul. (...) w P.. Wspólnotę mieszkaniową tworzą właściciele 21 lokali mieszkalnych. Powódka posiada w mieszkaniu własne ogrzewanie gazowe i nie korzysta z miejskiego ciepłownika. W

pomieszczeniu piwnicznym stanowiącym własność H. W. znajduje się węzeł ciepłowniczy doprowadzający ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej dla lokali pozostałych właścicieli w tym budynku poza lokalem powódki i H. W. . Z pomieszczenia piwnicznego w którym umiejscowiono węzeł cieplny w okresie objętym pozwem korzystał także dozorca zajmujący się sprzątnięciem budynku całej Wspólnoty, czerpiąc tam wodę, przechowując sprzęt do sprzątnięcia. W tym samym pomieszczeniu miał też swoje szafki z dokumentami administrator wspólnoty. Pomieszczenie dozorca i administratora znajdowało się w piwnicy H. W., która jest przechodnią piwnicą z tą gdzie został doprowadzony węzeł ciepłowniczy. Niesporne.

W 2013r. Zarząd pozwanej składał się z następujących osób: U. K., I. M. i D. D.. Na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej w dniu 16 września podjęto trzy uchwały : numer (...) w sprawie wypowiedzenia umowy o zarządzanie nieruchomością , numer (...) w sprawie wyboru firmy zarządzającej nieruchomością i numer (...) w sprawie upoważnienia zarządu do podpisywania i rozwiązywania umów, wszystkie przyjęte większością głosów. Konsekwencją podjęcia uchwały numer (...), numer (...) i (...) było wypowiedzenie umowy z 3 czerwca 2013r. dotychczasowemu zarządcy MG (...). W nawiązaniu do tej uchwały Zarząd wspólnoty pismem datowanym na 25 sierpnia 2013r. wypowiedział umowę dotyczącą zarządzania nieruchomością w dniu 30 września 2013r. i podpisał w dniu 17 września 2013r. umowę z nowym zarządcą (...) W. S. z siedzibą w P. . Dotychczasowy zarządca MG (...) nie chciał zarządowi wspólnoty wydać dokumentacji dotyczącej zarządu nad nieruchomością wspólną, czego Zarząd kategorycznie oczekiwał w piśmie z 10.10.2013r. W dniu 1 grudnia 2009r. zawarto pomiędzy (...) S.A. a pozwaną Wspólnotą Mieszkaniową umowę sprzedaży ciepła nr (...). Z węzła ciepłowniczego nie są ogrzewane części wspólne nieruchomości ani piwnice.

(dowód: pismo Zarządu pozwanej z 25.08.2013r. wraz z potwierdzeniem odbioru - k. 149- 150 i k. 231 - 232, umowa na administrowanie nieruchomością z 17 .09.2013r. - k. 228 - 229, zaświadczenie o dokonaniu zmiany wpisu do ewidencji działalności gospodarczej - k. 230, pismo Zarządu Wspólnoty z 10.10.2013r. - k. 153, zeznania świadka D. D. - k. 216, zeznania świadka U. K. - k. 218, umowę z 1.12.2009r. sprzedaży ciepła nr (...) - k. 243-245, zeznania świadka M. S. - k. 129-130, umowa o zarządzanie nieruchomością z 3.06.2013r. - k. 145-148)

Mimo skutecznego wypowiedzenia umowy z zarządcą - MG (...) - w dniu 30.09.2013r. ten zwołał na dzień 25 października 2013r. zebranie członków wspólnoty mieszkaniowej. O zebraniu zostali powiadomieni wszyscy właściciele lokali. Zebranie odbyło się w sali numer 215 w budynku przy ul. (...) w P.. Przewodniczącym tego zebrania jednogłośnie wybrano M. H.. Atmosfera na zebraniu była nerwowa, gdyż część uczestników uznała, że zebranie zostało zwołane nieprawidłowo i opuściła salę obrad. W ramach wspólnoty zarysowały się dwa obozy właścicieli i istnieje między nimi widoczny konflikt interesów. Spory sądowe właścicieli ukierunkowane także wobec władz wspólnoty generują dodatkowe koszty dla wspólnoty, które mogłyby zostać przeznaczone na np. bieżące remonty czy inwestycje. Z przebiegu obrad wspólnoty sporządzono protokół w formie aktu notarialnego . Na tym zebraniu podjęto uchwały o odwołaniu dotychczasowego zarządu tj. U. K., I. M. i D. D. (uchwała nr (...)) i powierzeniu zarządu H. W. i jej synowi F. Ł. (uchwała numer (...)), przyjęte większością głosów. Uchwały nie zostały zaskarżone przez właścicieli lokali .

(dowód: akt notarialny - protokół obrad wspólnoty - Repertorium A 11. (...) -k. 8 -9, uchwały numer (...), numer (...) wraz listą obecności - k. 10-15, zeznania świadka M. H.- k. 215, zeznania świadka M. S. - k. 129-130)

W dniu 25 października 2013r. na tym samym zebraniu członków wspólnoty mieszkaniowej podjęto większością głosów uchwałę nr (...) na podstawie której postanowiono wypłacić wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokali H. W. w których umiejscowione są węzeł cieplny (a wcześniej kotłownia) oraz pomieszczenie dozorca za okres od 1.01.2006r. do 31.10.2013r. przy czym ustalenie wysokości tego wynagrodzenia nastąpiło na podstawie późniejszego wyliczenia dokonanego na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego. Celem tej uchwały było uregulowanie kwestii korzystania od dłuższego już czasu przez Wspólnotę z pomieszczeń stanowiących własność H. W.. Umiejscowienie węzła ciepłowniczego i usytuowanie pomieszczenia dozorca zmniejszało wartość ewentualnego najmu tego lokalu. Inicjatorką tej uchwały była H. W..

(dowód: akt notarialny - protokół obrad wspólnoty - Repertorium A 11. (...) -k. 8 -9, uchwały numer (...), numer (...) wraz listą obecności - k. 10-15, uchwała nr (...) - k. 15)

Zgodnie z podjętą uchwałą dokonano wyliczenia przez rzeczoznawcę wynagrodzenia za bezumowne korzystania z pomieszczeń H. W.. Zapłata tego wynagrodzenia polegała na potrąceniu tej wierzytelności wymienionej właścicielki z wierzytelnością wspólnoty z tytułu składek na fundusz remontowy wspólnoty .

niesporne.

Nowo wybrany Zarząd w osobie H. W. w piśmie z 25.10.2013r. skierowanym do MG (...) złożył oświadczenie o cofnięciu oświadczenia o wypowiedzeniu umowy o zarządzaniu nieruchomością wspólną z 3.06.2013r.

(dowód: pismo z 3.06.2013r. - k. 154)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przywołanych dowodów.

Mając na uwadze zgodne stanowiska pełnomocników o nie przesłuchiwanie stron Sąd ograniczył postępowanie dowodowe do przesłuchania świadków i dowodu z dokumentów (prywatnych i urzędowych). (k. 253)

Sąd uznał zeznania przesłuchanych w sprawie świadków : M. S., U. K., D. D. za wiarygodne albowiem były spójne, logiczne, wyważone. W zdecydowanej części wiarygodnymi okazały się zeznania świadka M. H. tj. w części zgodnej z ustalonym przez Sąd stanem faktycznym sprawy. Na przymiot wiarygodności nie zasługiwała jedynie ta część zeznań w których świadek podawał, że zebranie wspólnoty zwołano w sposób prawidłowy, co stało w sprzeczności z ustalonym przez Sąd przeciwnym wnioskiem a to z uwagi na skuteczność wypowiedzenia umowy o zarząd nieruchomością wspólną dotychczasowemu zarządcy MG (...).

Sąd dał wiarę powołanym dokumentom oraz ich odpisom i kserokopiom, albowiem nie były przez strony kwestionowane, jak również nie budziły wątpliwości sądu co do ich prawdziwości i autentyczności. Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z art. 244 § 1 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z kolei w świetle art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Sąd nie widział potrzeby przeprowadzenia dowodów z urzędu. Strony bowiem były reprezentowane przez fachowych i profesjonalnych pełnomocników. Innymi słowy Sąd oparł się jedynie na materiale dowodowym zaoferowanym przez strony. Jest to zgodne z obowiązującą zasadą kontrydiktoryjności.

Sąd zważył, co następuje:

Żądanie pozwu nie zasługiwało na uwzględnienie.

Roszczenie powódki wynika z art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388), który stanowi, że właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, naruszenia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenia interesów właściciela. Zgodnie z ust. 1a cytowanego przepisu powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały, albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Bezspornym jest, że powódka prawidłowo i w terminie zaskarżyła sporną uchwałę, albowiem powództwo zostało wniesione przed upływem 6 tygodni od dnia jej podjęcia co miało miejsce w dniu 25 października 2013r. z uwagi na wniesienie pozwu do Sądu Okręgowego w dniu 6 grudnia 2013r. , co wynika z prezentaty znajdującej się na karcie 1 akt sprawy.

W pierwszej kolejności należało zbadać zarzuty natury formalnej podnoszone przez powódkę dotyczące prawidłowości zwołania zebrania na którym podjęto zaskarżoną uchwałę. Należy zgodzić się z powódką, że samo zwołanie zebrania członków wspólnoty mieszkaniowej nie było prawidłowe w tym sensie, że nie mógł zwołać tego zebrania – zarządca nieruchomości MG (...). Umowa z 3 czerwca 2013r. o zarządzenie nieruchomością zawarta pomiędzy pozwaną Wspólnotą Mieszkaniową, a MG PARTNER (k. 145) została skutecznie wypowiedziana poprzez Zarząd wspólnoty w piśmie datowanym na 25.08.2013r. ze skutkiem na 30.09.2013r. (z miesięcznym terminem wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego) (k. 149) . Dodatkowo wspólnota mieszkaniowa podjęła jeszcze wcześniej uchwałę nr (...) o natychmiastowym wypowiedzeniu umowy z MG PARTNER (k. 226). Wypowiedzenie umowy w piśmie z 25.08.2013r. było zatem konsekwencją wymienionej uchwały wspólnoty. Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego sprawy, przy jednoczesnej niewielkiej inicjatywie dowodowej stron nie można było ustalić dokładnie w jakiej dacie zarządca (...) zawiadamiał właścicieli, o terminie zebrania ale przez wzgląd na art. 32 ustawy o własności lokali nie mogło to być później niż na 7 dni przed zebraniem zwołanym na 25.10.2013r.

Zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego należało przyjąć zatem, że zwołanie zebrania wspólnoty mogło nastąpić najwcześniej w okresie wypowiedzenia, a wersji najbardziej prawdopodobnej już po wypowiedzeniu umowy z zarządcą z 3.06.2013r. mając na uwadze podany wcześniej minimalny ustawowy termin liczony od zawiadomienia właścicieli lokali do zebrania wspólnoty.

A zatem oświadczenia woli wspólnoty o cofnięciu wypowiedzenia umowy dotychczasowemu zarządcy MG PARTNER w piśmie z 25.10.2013r. przez nowo wybrany zarząd na podstawie uchwały z 25.10.2013r. nr (...) (k. 17) tej wadliwości, z uwagi na to, że miało to miejsce już po zwołanym zebraniu, nie mogło już usunąć.

W konsekwencji, jeżeli zwołanie zebrania właścicieli nastąpiło po 30.09.2013r. mógł to uczynić już tylko nowy zarządca (...) W. S. z siedzibą w P. na podstawie umowy zawartej ze Wspólnotą w dniu 17.09.2013r.

Jednakże ten fakt w ocenie Sądu nie miał żadnego wpływu na treść uchwały skoro za przyjęciem zaskarżonej uchwały głosowała większość właścicieli – o czym świadczy adnotacja Przewodniczącego zebrania świadka M. H. na zaskarżonej uchwale . (k. 21)

Na marginesie trzeba zauważyć, że do sytuacji zarządcy wspólnoty mieszkaniowej– wbrew stanowisku pełnomocnika powoda nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741), a ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388), do której wprost odwołują się strony w §8 umowy z 3 czerwca 2013r. (k. 148). A zatem zarządca na podstawie § 2 pkt.3 umowy oraz przepisów art. 18 i 32 ustawy o własności lokali– (w których mowa o zarządzie w znaczeniu funkcjonalnym , bowiem chodzi w nim o zarządzenie nieruchomością wspólną, czyli podejmowaniu czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla utrzymania nieruchomości), miał prawo co do zasady zwoływania ogółu właścicieli co najmniej raz do roku.

W ocenie Sądu przedstawione uchybienie nie miało w żadnym wypadku wpływu na treść podjętej uchwały, co dyskwalifikowało możliwość uchylenia uchwały na tej podstawie. W judykaturze dominującym poglądem, wyrażanym również przez Sąd orzekający w tej sprawie jest, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (wyroki Sądu Najwyższego z 8 lipca 2004 r., sygn. akt IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132, z 16 października 2002 r., sygn. akt IV CKN 1351/00, OSNC 2004, Nr 3, poz. 40).

Podkreśla się przy tym jednocześnie przy uzasadnieniu tego stanowiska, że nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali, zwłaszcza w sytuacji jak ustalona w tej sprawie skonfliktowania grup właścicieli lokali z kolejnymi zarządcami wspólnoty co wypatryłoby cel tej ustawy.

Z tego punktu widzenia istotne jest, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu osiągnięty został cel, którego realizacji one służą. Jak mowa była wcześniej za uchwałami podjętymi na zebraniu 25.10.2013r. w tym za zaskarżoną przez powódkę uchwałą nr (...) głosowała większość właścicieli w związku z tym nie można uznać inaczej, niż cel uchwały, o czym szerzej w dalszej części uchwały został niewątpliwie osiągnięty, a powódka w żaden sposób nie wykazała w jaki sposób miało to wpływ na treść samej uchwały.

Uprzedzając dalsze rozważania należy wyjaśnić, że pojęcie "interesów" na gruncie art. 25 ustawy o własności lokali rozumiane jest szeroko, jako czyjeś dobro, czyjaś korzyść, także np. interesy ekonomiczne właściciela. Naruszenie interesu w rozumieniu tego przepisu stanowi kategorię obiektywną, a Sąd weryfikując zasadność powództwa powinien dokonać oceny celowości, gospodarności i rzetelności decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale.

Poza sporem było, że ogrzewanie w budynku przy ul. (...) w P. nie jest jednolite. Oprócz powódki M. R. i H. W., które posiadają własne ogrzewanie gazowe pozostali właściciele lokali korzystają z ogrzewania miejskiego. Węzeł ciepłowniczy zlokalizowano w pomieszczeniu piwnicznym stanowiącym własność H. W.. Mając na uwadze te fakty, obciążenie na podstawie uchwały nr (...) proporcjonalną częścią odszkodowania na rzecz H. W. z tytułu bezumownego korzystania przez Wspólnotę z jej pomieszczenia piwnicznego w sytuacji gdy powódka posiada własną instalację gazową należałoby teoretycznie uznać za naruszające jej interes gdyby tylko taki był stan faktyczny w tej sprawie. Jednak dodać należy, że powódka jest także współwłaścicielem urządzeń dostarczających ciepło stanowiących część wspólną. Nadto należy podkreślić, iż uchwała nr 21/2013 obejmuje także wypłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w której mieści się nie tylko węzeł ciepłowniczy ale i pomieszczenie dozorczy.

Jak ustalił Sąd z pomieszczenia piwnicznego, w którym umiejscowiono węzeł ciepłowniczy korzystał także dozorca zajmujący się sprzątnięciem budynku całej Wspólnoty. W tym miejscu posiadał dostęp do wody i przechowywał niezbędne sprzęty. W tym samym pomieszczeniu miał też swoje szafki z dokumentami administratora. Pomieszczenie dozorczy i administratora znajdowało się w piwnicy H. W., która jest przechodnią piwnicą z tą gdzie został poprowadzony węzeł ciepłowniczy. Tworzyło to jedną gospodarczą całość, a uchwała co nie budzi żadnych wątpliwości dotyczy także wynagrodzenia za korzystanie bezumowne z pomieszczenia dozorczy. H. W. opłacała przez okres zakreślony zaskarżoną uchwałą wszystkie opłaty na rzecz wspólnoty. Tym samym powstała sytuacja, w której zdecydowana większość właścicieli korzystała z węzła ciepłowniczego, a wskazana powyżej właścicielka ponosiła ciężar opłat względem wspólnoty za pomieszczenia w których znajduje się węzeł ciepłowniczy i pomieszczenie dozorczy dla całej wspólnoty. Celem uchwały nr 21/2013 - w świetle zeznań świadków przesłuchanych w tej sprawie - było uregulowanie długo już istniejącej kwestii korzystania przez Wspólnotę z tych pomieszczeń z jednoczesną rekompensatą finansową dla właściciela na podstawie późniejszych wyliczeń rzeczoznawcy.

Dokładne odczytanie treści uchwały pozwala ewidentnie na wskazanie, że wynagrodzenie miało zostać wypłacone za zajmowanie pomieszczenia nie tylko przez węzeł ciepłowniczy, ale także pomieszczenie dozorczy. Warto wspomnieć, że umowę o dostarczenie ciepła z 1.12.2009r. podpisała nie H. W. ale sama Wspólnota.

Przez wzgląd na całą treść uchwały nie może być mowy o naruszeniu interesu powódki zważywszy, że pomieszczenie w którym ulokowano dozorcę obsługuje zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego i logiki wszystkich właścicieli czemu powódka nie zaprzeczała. Treść i cel uchwały zatem należy interpretować całościowo, a nie tylko częściowo przez pryzmat niekorzystnych z punktu widzenia interesów powódki jej elementów składowych. W ocenie Sądu nie było zatem podstaw do częściowego uchylenia uchwały tj. w części naruszającej teoretycznie interesy powódki, a pozostawienie w części w której o tym naruszeniu nie może być mowy o czym wcześniej wspomniano.

Zaznaczenia wymaga fakt, że w wyniku uwzględnienia powództwa sąd uchylając uchwałę, eliminuje przyjęte przez wspólnotę uregulowanie związane z zarządzaniem nieruchomością. Powstaje zatem zagadnienie, czy istnieje możliwość uchylenia jedynie części uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Biorąc pod uwagę aktualne orzecznictwo np. Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 31.3.2015r. (I A Ca 1469/14) taką możliwość całkowicie wyklucza. Wyraźnie w orzeczeniu stwierdza, że Sąd w ramach kontroli przewidzianej w art. 23 – 25 u.w.l. nie jest uprawniony do częściowego uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Takie działanie mogłoby zostać poczytane za próbę

zobowiązania wspólnoty mieszkaniowej przez sąd do podjęcia uchwały o określonej treści, czemu w sposób wyraźny sprzeciwia się nie tylko autonomia właścicieli w zakresie zarządu nieruchomością lecz również same przepisy u.w.l. (por wyrok SN z 7.2.2002r. I CKN 489/00). Co prawda na gruncie uchwał podjętych przez spółki prawa handlowego Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 grudnia 2007r., V CSK 350/07, LEX nr 371391, wypowiedział się pozytywnie, dopuszczając możliwość zakwestionowania i w konsekwencji uchylenia części uchwały zgromadzenia wspólników spółki z ograniczoną odpowiedzialności, ale pod pewnymi warunkami.

Sąd orzekający w ustalonym stanie faktycznym sprawy nie znalazł jednak żadnych podstaw do zastosowania tych poglądów odnośnie spółek do częściowego uchylenia tej zaskarżonej uchwały i uznania, że zostały spełnione jakiegokolwiek warunki do takiego rozstrzygnięcia. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokali H. W. dotyczy całościowo i kompleksowo piwnic, w których umiejscowiony jest węzeł ciepłowniczy oraz pomieszczenie dozorczy i stanowią one jedną gospodarczą całość, jest to piwnica składająca się z dwóch przechodnich pomieszczeń, w których sąsiadują ze sobą wspomniany węzeł ciepłowniczy i pomieszczenie dozorczy.

Tym samym wyliczenia wynagrodzenia dla H. W. , które dokonał na podstawie uchwały nr (...)rzeczoznawca majątkowy, jak wynika z treści uchwały nastąpiły na podstawie wspólnego objęcia pomieszczeń węzła ciepłowniczego i pomieszczenia dozorczy. Sąd nie znalazł zatem podstaw do uchylenia części uchwały, gdyż kwestionowany głównie przez powódkę fragment uchwały (dotyczący pomieszczenia węzła ciepłowniczego) nie ma charakteru autonomicznego i jest powiązany treściowo z pozostałymi postanowieniami uchwały tj. co do pomieszczenia dozorczy służącemu ogółowi wspólnoty.

W tej sytuacji zatem, jak zachodząca w tej sprawie , gdy zaskarżona część uchwały wspólnoty pozostaje w ścisłym związku z pozostałymi postanowieniami jej uchylenie części nie możliwe. Doprowadziłoby to bowiem w rzeczywistości do narzucenia wspólnocie uchwały o całkowicie innej treści, regulującej w sposób odmienny niż wola członków wspólnoty kwestie zarządu rzeczą wspólną. Właśnie taka sytuacja występuje w niniejszej sprawie.

Okolicznością bezsporną jest, iż za zaskarżoną przez powódkę uchwałą nr (...) głosowała większość właścicieli lokali i stanowi ona kompleksowe uregulowanie kwestii korzystania przez wspólnotę z pomieszczeń należących do H. W.. Sąd wyraża zatem pogląd, że jakakolwiek częściowa ingerencja w treść uchwały w rzeczywistości skutkowałaby wprowadzeniem do obrotu prawnego uregulowań, które nie odzwierciedlają woli członków wspólnoty.

Trudno o inny wniosek aniżeli zaprezentowany jeśli weźmie się pod uwagę dodatkowo fakt, iż zaskarżona uchwała została już zrealizowana.. Taka sytuacja byłaby równoznaczna z narzuceniem wspólnocie mieszkaniowej uchwały o odmiennej treści, do czego sąd w świetle przepisów ustawy o własności lokali, w szczególności art. 25, nie jest upoważniony. Co więcej, tak silny związek omawianych dwóch elementów zawartych w treści uchwały oraz fakt, że inicjatorką uchwały była sama H. W. wskazuje, że bez tych postanowień uchwała w ogóle nie zostałaby podjęta.

Z tego powodu Sąd oddalił powództwo w punkcie 1 wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98§1 -3 k.p.c.(zasada odpowiedzialności za wynik procesu) Uznając powódkę za przegrywającą proces Sąd obciążył ją kosztami procesu , przy tym w zakresie kosztów sądowych , opłaty sądowej od pozwu w kwocie 200 złotych Sąd uznał je za w całości uiszczone, a nadto kosztami wynagrodzenia pełnomocnika pozwanego w kwocie 180 złotych (bez opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych albowiem brak w aktach sprawy dowodu jej uiszczenia).

Wysokość tego wynagrodzenia Sąd ustalił na podstawie §21 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800) i §11 ust.1 pkt. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 j.t.) (pkt. 2 wyroku)

Z tych powodów Sąd orzekł jak w wyroku.

SSO Hanna Flisikowska