

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 września 2019 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Maria Prusinowska

Protokolant: protokolant sądowy Justyna Wojciechowska

po rozpoznaniu w dniu 6 września 2019 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa T. K. reprezentowanej przez opiekuna prawnego w osobie J. K.,

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) (...), (...)-(...) P.,

o uchylenie uchwały

1. Uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) 20 , 60-744 w P., numer (...) z dnia 30 marca 2016 r.,
2. Zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 240 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych,
3. Nie obciąża pozwanej kosztami postępowania w pozostałym zakresie.

SSO Maria Prusinowska

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 czerwca 2016 r. powódka T. K. reprezentowana przez swojego opiekuna prawnego J. K. wniosła o uchylenie uchwały nr(...)z dnia 30 marca 2016r. w sprawie przyjęcia regulaminu rozliczeń kosztów zużycia energii cieplnej w lokalach pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...)(...). Ponadto powódka wniosła o zabezpieczenie powództwa poprzez wstrzymanie wykonania zaskarżonej uchwały do czasu zakończenia termomodernizacji całego budynku Wspólnoty oraz o zasądzenie na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że jest właścicielem lokalu nr (...) przy ul. (...). W w/w nieruchomości znajduje się łącznie 36 lokali mieszkalnych, których właściciele tworzą Wspólnotę Mieszkaniową. W dniu 30 marca 2016 r. na zebraniu Wspólnoty przeprowadzone zostało głosowanie nad uchwałą nr(...)Pismem z dnia 18 maja 2016 r. powódka została zawiadomiona przez (...) o podjęciu w/w uchwały większością głosów. W/w uchwała Wspólnoty dotyczyła założenia w mieszkaniach podzielników ciepła i przyjęcia regulaminu rozliczeń ciepła w lokalach. Zdaniem strony powodowej powyższa uchwała bezpośrednio narusza jej interesy oraz interesy 1/3 lokali, na którą składa się 12 mieszkań zupełnie nieocieplonych. W tej sytuacji indywidualne rozliczanie ciepła we Wspólnocie może nastąpić tylko wtedy, kiedy wszyscy właściciele lokali będą mieli zapewnione takie same warunki cieplne, co nastąpi po ociepleniu całego budynku. Ponadto w treści powództwa wskazano, iż kilka lat wcześniej przeprowadzono remont całej nieruchomości polegający na wykonaniu elewacji frontowej. Wspólnota nie wyraziła zgody na ocieplenie południowej części elewacji, argumentując swoją decyzję ewentualną możliwością zagrzybienia, stwarzającej zagrożenie dla zdrowia. Następnie w odstępie czasu kilku lat doszło do kolejnego remontu elewacji, tym razem części tylnej – północnej.

Powódka wskazała, iż ze względu na usytuowanie jej mieszkania, ma ona w chwili obecnej ocieplona tylko jedną ścianę mieszkania – północną. Dach oraz ściana południowa w dalszym ciągu pozostają nieocieplone. Natomiast kredyt

komercyjny, zaciągnięty na potrzeby ocieplenia budynku spłacać mają wszyscy mieszkańcy budynku. W odpowiedzi na pozew z dnia 12 września 2016 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu oraz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, iż uchwałą nr (...) podjęto zgodnie z przepisami prawa. Przyznano również, że budynek pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej wymaga w dalszym ciągu wielu remontów z uwagi na fakt, iż nie jest nowy, a Wspólnota w ramach zbieranego funduszu remontowego – uchwała i przeprowadza kolejne remonty części wspólnych. Strona pozwana wskazała, iż została już podjęta odrębna uchwała o dociepleniu stropodachu, która będzie wykonana po zbieraniu wystarczających środków finansowych. W odniesieniu natomiast do sposobu rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie, pozwana Wspólnota wskazała, że dotychczas koszty te były rozliczane w sposób uproszczony (quasi-ryczałtowy), tj. odpowiednio do powierzchni lokali. Powyższy system, w opinii pozwanej, nie ma związku z faktycznym zużyciem energii cieplnej w konkretnym lokalu i nie motywuje do oszczędności i optymalizowania zużycia ciepła. Ponadto strona pozwana wskazała, że w budynkach będących w trakcie termomodernizacji przy rozliczeniu kosztów zakupu ciepła do celów grzewczych powinno się uwzględnić współczynniki wyrównawcze wynikające z położenia lokalu w bryle budynku. Takie współczynniki zostały określone przez Zarządcę, uzgodnione z Zarządem Wspólnoty i ostatecznie załączone do zaskarżonej przez powódkę uchwały nr 6/2016. Postanowieniem z dnia 4 sierpnia 2016 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił wniosek powódki o udzielenie jej zabezpieczenia. Pismem procesowym z dnia 26 września 2019 r. strona powodowa podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie, natomiast pismem procesowym z dnia 12 grudnia 2016 r. wniosła ona o dopuszczenie i przeprowadzenie nowych w sprawie dowodów wskazanych w treści pisma. Ponadto wniosła ponownie o zabezpieczenie powództwa w niniejszej sprawie. W uzasadnieniu wskazano, że brak zabezpieczenia znacznie utrudni, bądź uniemożliwi wykonanie zapadłego orzeczenia, ponieważ realizacja zaskarżonej uchwały nastąpi w I kwartale 2017 r. Opłacenie przez wszystkich współwłaścicieli kosztów centralnego ogrzewania obliczonych jedynie według zużycia energii cieplnej przy jednoczesnym nieuwzględnieniu położenia lokali wyłącznie od strony nieocieplonej budynku doprowadzi do zawyżenia kosztów c.o. tych lokali, przy jednoczesnym spadku kosztów dla pozostałych lokali. Zdaniem powódki realizacja uchwały uniemożliwi późniejsze skorygowanie rozliczenia za rok 2016 z uwagi na brak podstaw do obciążania dodatkowymi opłatami za energię ciepłą właścicieli lokali położonej także od ocieplonej strony budynku, którzy zapłacą swoje należności w oparciu o obowiązującą w chwili rozliczenia uchwałą. W odpowiedzi na zarządzenie Sądu z dnia 20 grudnia 2016 r., pełnomocnik powódki, jej syn J. K. poinformował, iż jego matka, występująca w niniejszym procesie jako powódka leczy się u lekarza specjalisty z dziedziny neurologii, choruje ona bowiem na chorobę A.. Jako jej pełnomocnik wskazał, iż najbliższą wizytę ma wyznaczoną na dzień 11 stycznia 2017 r. Do powyższego zostały dołączone ponadto oświadczenia W. K. oraz E. P. i W. B. (rodzeństwa J. K., a pozostałych dzieci powódki oraz sąsiadki) w przedmiocie tego, iż w dniu 4 czerwca 2016 r. powódka T. K. w pełni świadomie udzieliła swojemu synowi pełnomocnictwa do reprezentowania jej w niniejszym procesie. W/w osoby były obecne przy udzielaniu powyższego pełnomocnictwa. Postanowieniem z dnia 13 lutego 2017 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu postanowił przeprowadzić z urzędu dowód z opinii biegłego z dziedziny psychiatrii na okoliczność, czy powódka T. K., w związku ze stwierdzeniem u niej choroby Alzheimerera, może świadomie i swobodnie podejmować decyzję i wyrażać wolę, a w szczególności czy ma świadomość o toczącym się procesie, o wniesieniu w jej imieniu pozwu i o udzieleniu synowi J. K. w dniu 4 czerwca 2016 r. pełnomocnictwa do wytoczenia procesu. Pismem procesowym z dnia 26 lutego 2017 r. pełnomocnik powódki J. K. wniósł o dopuszczenie i przeprowadzenie wskazanych w piśmie dowodów w związku ze zbadaniem pozostawiania w pełnej świadomości powódki co do toczącego się w niniejszej sprawie procesu. Z uwagi na niekorzystną opinię biegłego lekarza psychiatry, stwierdzającego istnienie w dniu 4 czerwca 2016 r. okoliczności wyłączających ważność czynności prawnej dokonanej przez powódkę, pełnomocnik powódki wniósł zarzuty do w/w opinii pismem procesowym z dnia 2 sierpnia 2017 r. domagając się przesłuchania biegłego na rozprawie. Postanowieniem z dnia 28 listopada 2017 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu udzielił zabezpieczenia roszczenia powódki o uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. nr (...) poprzez wstrzymanie wykonania tej uchwały do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Pismem procesowym z dnia 12 stycznia 2018 r. pozwana wniosła do Sądu Apelacyjnego w Poznaniu zażalenie na w/w postanowienie Sądu Okręgowego w Poznaniu w przedmiocie zabezpieczenia powództwa podnosząc m.in. zarzut nieważności (bezskuteczności) pełnomocnictwa powódki, którego udzieliła synowi J. K.. Z kolei pismem procesowym z dnia 16 lutego 2018 r. strona powodowa wniosła do Sądu Apelacyjnego w Poznaniu wniosek o oddalenie zażalenia

złożonego przez stronę pozwaną. Postanowieniem z dnia 13 kwietnia 2018 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu oddalił zażalenie strony pozwanej w przedmiocie bezzasadności udzielenia przez Sąd I instancji zabezpieczenia powództwa. Zgodnie ze zobowiązaniem pełnomocnika powódki przez Sąd na rozprawie z dnia 8 lutego 2018 r., pełnomocnik strony powodowej J. K. złożył w dniu 20 lutego 2018 r. do Sądu Okręgowego w Poznaniu wnioski o całkowite ubezwłasnowolnienie swojej matki T. K., będącej powódką w niniejszej sprawie. Na wyżej wskazanej rozprawie obecny biegły lekarz psychiatra w pełni podtrzymał sporządzoną przez siebie w dniu 24 maja 2017 r. opinię w zakresie stwierdzenia świadomości i swobody podejmowanych decyzji przez powódkę w dniu udzielenia synowi J. K. pełnomocnictwa do prowadzenia niniejszej sprawy, tj. w dniu 4 czerwca 2016 r. Powódka podczas badania wykazywała postępującą demencję i silne otępienie wykluczające świadome i swobodne podjęcie decyzji o udzieleniu pełnomocnictwa w w/w dniu. W związku z powyższym, postanowieniem z dnia 3 października 2018 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 KPC zawiesił postępowanie do czasu prawomocnego zakończenia sprawy z wniosku J. K. przy uczestnictwie T. K. oraz Prokuratora Prokuratury Okręgowej w Poznaniu o ubezwłasnowolnienie toczącej się pod sygnaturą akt XII(...) Strona pozwana pismem z dnia 31 października 2018 r. wniosła zażalenia na w/w postanowienie do Sądu Apelacyjnego w Poznaniu. Na powyższe, wnioski o oddalenie zażalenia pismem z dnia 20 listopada 2018 r. wniosła strona powodowa. Postanowieniem z dnia 30 listopada 2018 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu uchylił zaskarżone postanowienie Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 3 października 2018 r. Na rozprawie z dnia 21 marca 2019 r. zostali przesłuchani zawnioskowani w sprawie świadkowie oraz złożono na piśmie nowe wnioski dowodowe. Na rozprawie z dnia 6 września 2019 r. pełnomocnik powódki J. K. okazał zaświadczenie w przedmiocie ustanowienia go opiekunem prawnym T. K., sygn. akt (...). Ponadto poinformował, iż w dniu 2 kwietnia 2019 r. złożył przyrzeczenie.

Sąd ustalił, co następuje:

Powódka, której obecnie opiekunem prawnym jest jej syn J. K., jest wyłączną właścicielką lokalu mieszkalnego o powierzchni 39,3000 m², oznaczonego numerem 31, położonego w budynku nr (...), przy ul. (...).

Dowód: odpis księgi wieczystej nr (...) (k. 8);

Mieszkanie powódki posiada jedną nieocieploną ścianę, a także nieocieploną część stropodachu. W podobnej sytuacji znajdują się właściciele 1/3 lokali w budynku. Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w dniu 30 marca 2016 r. przeprowadziła głosowanie w sprawie uchwały, oznaczonej numerami (...), w sprawie przyjęcia regulaminu rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej w lokalach. Za uchwałą, podjętą w części na zebraniu Wspólnoty i w części w drodze indywidualnego zbierania głosów głosowało 54,70 % głosujących przy 6,00 % wstrzymujących się i 15,60 % głosów przeciwnych.

Dowód: odpis uchwały nr (...) z dnia 30 marca 2016 r. (k. 5), załącznik nr 5 do uchwały – regulamin z tabelą współczynników korygujących (k. 6-7);

Budynek, w którym znajduje się mieszkanie powódki nie jest budynkiem nowym, wymaga kompleksowego remontu. Wspólnota stopniowo, w miarę możliwości finansowych dokonuje kolejnych remontów. Między innymi Wspólnota podjęła uchwałę o dociepleniu stropodachu, lecz jej wykonanie będzie możliwe po uzbieraniu środków finansowych. Dotychczas koszty energii cieplnej były rozliczane w sposób uproszczony, to znaczy odpowiednio do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali. System ten zdaniem Wspólnoty, nie motywował mieszkańców do oszczędzania energii. W celu zmiany systemu rozliczenia kosztów energii cieplnej podjęto uchwałę nr (...) w sprawie montażu liczników we wszystkich lokalach, w tym lokalu powódki. Pozwana ustalając wysokość opłaty za energię ciepłą w mieszkaniu powódki uwzględniła współczynnik wyrównawczy, który został obniżony z uwagi na taras zlokalizowany nad mieszkaniem nr (...). Powódka podczas całego przebiegu procesu podtrzymywała swoje stanowisko wyrażone w pozwie, dotyczące rażącej niewspółmierności kosztów jakie ponosi za energię ciepłą w sytuacji rozliczania ich przy zastosowaniu indywidualnych podzielników ciepła, w okolicznościach w pełni niedocieplonego budynku mieszkalnego, w którym znajduje się jej lokal.

Okoliczność bezsporna;

Ustalenia powyższe dokonane zostały w oparciu o przedstawione przez powódkę dokumenty, a mianowicie odpis księgi wieczystej oraz odpis uchwały i regulaminu. Dowody te Sąd uznał za w pełni wiarygodne w sytuacji, kiedy brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do kwestionowania ich obiektywności. Wpadkowym postępowaniem w niniejszej sprawie okazało się postępowanie w sprawie wniosku J. K. o całkowite ubezwłasnowolnienie jego matki T. K.. Na rozprawie z dnia 6 września 2019 r. okazał zaświadczenie w przedmiocie ustanowienia go opiekunem prawnym.

Podstawę powyższych ustaleń stanowiły ponadto zeznania świadków: T. G., L. B., D. K., J. V. oraz P. C.. Kluczowymi zeznaniami, którym Sąd dał w pełni wiarę, okazały się zeznania świadka J. V. oraz D. K.. Dostarczyły one ogromnej wiedzy dla Sądu w postaci sytuacji cieplnej w mieszkaniach sąsiadujących z mieszkaniem powódki. Były one jasne, klarowne, swobodne oraz korespondowały z zeznaniami opiekuna prawnego powódki J. K. oraz znajdowały potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym. Świadek J. V. mieszka w budynku przy ul. (...) w lokalu na IV piętrze i podobnie jak powódka doświadcza znacznej utraty ciepła ze względu na niedocieploną frontową ścianę budynku. Najwyższa temperatura jaką osiąga w swoim mieszkaniu to około 20 stopni C. (w dużym pokoju), w pozostałych pomieszczeniach temperatura jest niższa. Z kolei świadek D. K. podobnie zeznała w zakresie temperatur panujących w jej mieszkaniu, które obecnie wynajmuje. Jej najemca często skarży się na zimno w lokalu. Mieszkanie, którego jest właścicielem, również posiada jedną ścianę zewnętrzną, która nie jest docieplona. Świadkowie zgodnie stwierdzili, że sprawiedliwie jest płacić za zużycie energii cieplnej poprzez odczyt z podzielników, ale przy założeniu, iż każdy z mieszkańców ma docieplone mieszkanie, tzn. w sytuacji całkowitej termomodernizacji budynku mieszkalnego. Ponadto kluczowym w sprawie okazały się zeznania świadka P. C., którym Sąd również dał w całości wiarę, z tego względu, iż świadek w sposób bardzo wyczerpujący, chronologiczny i korespondujący z zeznaniami pozostałych w/w świadków wskazał na problematykę zagadnienia znacznej utraty ciepła w lokalach, w których co najmniej jedna ściana zewnętrzna budynku pozostaje niedocieplona. Świadek ten wskazał, iż w jego mieszkaniu odczuwa znaczną różnicę w temperaturze w tym pomieszczeniu, ze strony którego jest docieplona ściana zewnętrzna budynku, w porównaniu z pomieszczeniem, którego ściana zewnętrzna jest niedocieplona. Drugie pomieszczenie jest o wiele chłodniejsze. Co istotne, Sąd dał wiarę zeznaniu tego świadka przede wszystkim w zakresie odnośnie głosowania za uchwałą ustalającą montaż podzielników ciepła. Świadek słusznie wskazał, iż pomimo tego, iż sam głosował za takim rozwiązaniem, to jednak nie do końca zrozumiał całej idei na moment głosowania. Ponadto podkreślił, iż na zebrania Wspólnoty przychodzą ludzie starsi nie posiadający wiedzy technicznej w zakresie ciepłownictwa i mechanizmów zużycia energii cieplnej. Świadek wskazał, iż na zebraniu członków Wspólnoty w 2016 r. nie powiedziano, iż po dokonaniu montażu podzielników ciepła, mieszkańcy zajmujący lokale niedocieplone ucierpią na zmianie rozliczeń za zużycie ciepła. Pomimo przyjęcia regulaminu wprowadzającego tabelę współczynników korygujących rozliczenie w jego odczuciu nie jest to adekwatne do temperatury panującej w mieszkaniach niedocieplonych. Świadek ponadto potwierdził, iż w mieszkaniu powódki panuje chłód, gdyż był w jej lokalu. Ciepło powinno być rozliczane według starych zasad, tj. od m² do momentu ocieplenia całego budynku. W małym stopniu przydatne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy okazały się zeznania świadka L. B., zarządcy nieruchomości przy ul. (...) do maja 2018 r. Jedyne istotne zagadnienie, na które wskazała świadek to kwestia dotycząca wspólnego opracowania ze świadkiem T. G. projektu zaskarżonej uchwały i stwierdzenia, iż przy jej opracowywaniu nie brali oni za bardzo pod uwagę samego ocieplenia budynku, z przyczyny, iż większość mieszkań posiada jedną ścianę zewnętrzną, która jest docieplona. Z kolei w późniejszych zeznaniach świadek stwierdziła, iż jednak brali oni pod uwagę sytuację mieszkań niedocieplonych i z uwagi na to obniżyli im współczynniki korygujące. W związku z powyższym Sąd doszedł do przekonania, iż zeznania tego świadka nie do końca pozostawały spójne i logiczne, były ze sobą sprzeczne i nie do końca jasne. Z kolei zeznaniom świadka T. G. Sąd dał wiarę jedynie w zakresie dotyczącym faktu podjęcia większością głosów uchwały w przedmiocie montażu podzielników ciepła, a następnie wprowadzenia nowego systemu rozliczania zużycia energii cieplnej. Dla Sądu mało przekonująca okazała się argumentacja tego świadka dotycząca czynnika psychologicznego jako motywatora dla mieszkańców celem oszczędzania na zużyciu ciepła. Świadek w mało przemawiający dla Sądu sposób argumentował mniejsze koszty zużycia energii za ubiegły rok grzewczy (2018). Ponadto zeznania T. G. stały w sprzeczności z zeznaniami świadka P. C. w zakresie przekazania wszystkim członkom Wspólnoty obecnym na zebraniu w 2016 r., iż wyliczenia współczynnika korygującego dla mieszkań niedocieplonych będą dokonane dopiero

po przeprowadzeniu całkowitej termomodernizacji budynku. Zdaniem P. C. taka informacja w ogóle na zebraniu nie padła. Zdaniem Sądu zeznania tego świadka były nacechowane chaotycznością i brakiem spójności, gdyż w dalszej części zeznań, stwierdził on, iż w jego odczuciu w każdym mieszkaniu jest do osiągnięcia temperatura około 22, ale przy różnym zużyciu ciepła i kosztów z nimi związanymi, czym zaprzeczył swoim wcześniejszym zeznaniom i pośrednio przyznał, iż mieszkania docieplone oszczędzają znacznie więcej ponosząc o wiele mniejsze koszty. Ponadto Sąd dał wiarę zeznaniom samego pełnomocnika powódki J. K., będącego jednocześnie opiekunem prawnym T. K., iż sytuacja cieplna mieszkania jest w dalszym ciągu taka sama jak w momencie wniesienia powództwa oraz, że w dalszym ciągu budynek nie został docieplony. Zeznał, on iż przy większym mrozie zimą w jego mieszkaniu jest jedynie 17 stopni C. i w tym zakresie jego zeznania korespondowały z zeznaniami m.in. J. V., która również wskazała na podobne temperatury w swoim niedocieplonym mieszkaniu. Zdaniem Sądu słusznie wskazał on, iż rażąco niesprawiedliwością jest rozliczanie kosztów zużycia energii ciepła na podstawie podzielników indywidualnych w sytuacji braku całkowitego ocieplenia budynku. Zeznania te dla Sądu były jasne, spójne i uzasadnione. W odniesieniu natomiast do zeznań członków zarządu pozwanej Wspólnoty, tj. K. B. i K. Z., Sąd doszedł do przekonania, iż swoimi zapewnieniami, iż jak najszybciej należy wykonać docieplenie pozostałych ścian budynku, pośrednio przyznali, że dopiero wówczas zasadnym będzie wprowadzenie nowego systemu rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na podstawie indywidualnych podzielników ciepła.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo okazało się zasadne.

Sąd wskazuje ponadto, iż w niniejszej sprawie strona powodowa posiadała legitymacja procesową czynną, co zostało wskazane w postanowieniu Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 kwietnia 2018 r. w sprawie o sygnaturze I ACz 280/18. Dodatkowo pełnomocnik powódki T. K., syn J. K., na rozprawie z dnia 6 września 2019 r. okazał zaświadczenie w przedmiocie ustanowienia go opiekunem prawnym T. K. wydane w sprawie o sygnaturze akt (...) Ponadto poinformował, iż w dniu 2 kwietnia 2019 r. złożył przyrzeczenie. W związku z czym na mocy art. 175 kro w zw. z art. 154 kro miał prawo wnieść w imieniu T. K. powództwo, które ma na celu ochronę jej praw jako członka Wspólnoty Mieszkaniowej.

Co więcej należy również wskazać, iż powództwo zostało wniesione w ustawowym 6 tygodniowym terminie od dnia podjęcia zaskarżonej uchwały. Zgodnie bowiem z art. 25 ust. 1a ustawy, powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie 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. Uchwała została podjęta w dniu 30 marca 2016 r., natomiast powództwo zostało wniesione w dniu 10 czerwca 2016 r. Strona powodowa o treści podjętej uchwały w trybie indywidualnego głosowania została powiadomiona pismem z dnia 18 maja 2016 r.

W niniejszym postępowaniu strona powodowa domagała się uchylecia uchwały nr (...)podjętej przez członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P. w dniu 30 marca 2016 r. w przedmiocie przyjęcia regulaminu rozliczeń kosztów zużycia energii cieplnej w lokalach

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 1994r., Nr 85 poz. 388 ze zm., dalej: „ustawa”), 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. Przepis art. 25 ust. 2 ustawy stanowi natomiast, że zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.

W myśl art. 25 ust 1 ww. ustawy, zaskarżanie do sądu uchwały właścicieli lokali będzie skuteczne, jeśli zostanie spełniona któraś z określonych w tym przepisie przesłanek: tj. uchwała nie jest zgodna z prawem, uchwała nie jest zgodna z umową właścicieli lokali, uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną,

uchwała w inny sposób (niż poprzez naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną) narusza interesy właściciela lokalu, który składa skargę.

Niezgodność z prawem zaskarżonej w powyższym trybie uchwały wspólnoty polegać może zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. W powództwie z art. 25 ustawy powódka (właścicielka lokalu) może zatem zgłosić zarzuty merytorycznej lub formalnej sprzeczności zaskarżonej uchwały z przepisami prawa. Przy czym jak wskazuje się w doktrynie i w orzecznictwie zarzuty formalne dotyczące procedury podjęcia uchwały mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (zob. wyr. SA w Katowicach z 17.1.2013 r., I ACA 786/12). Zwrócić należy także uwagę, że ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania" (zob. wyr. SA w Białymstoku z 24 stycznia 2013 r., I ACA 778/12, Legalis nr 715158).

Analogicznie należy rozumieć niezgodność zaskarżonej w trybie art. 25 uchwały wspólnoty z umową właścicieli lokali. Chodzi o umowy, o których mowa w art. 18 ust. 1 ustawy, określające umowne reguły zarządu daną nieruchomością wspólną.

Podstawę powództwa z art. 25 ustawy może stanowić także zarzut naruszenia przez zaskarżaną uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszenie interesów właściciela lokalu. W takim przypadku sąd będzie weryfikował zasadność powództwa oceniając celowość, gospodarność i rzetelność decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale. Głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (zob. wyr. SA w Szczecinie z 9 maja 2013 r., I ACA 214/13, Legalis nr 744960).

Odnosząc się do obiektywnego charakteru naruszenia interesu właściciela lokalu, Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 21 listopada 2013 r., VI ACa 611/13 (Legalis nr 797429), stwierdził, że nie może być przyczyną uchylenia uchwały okoliczność, że jeden z członków wspólnoty ponosi większe koszty niż dotychczas. Trzeba jeszcze wykazać, że ponoszone do tej pory koszty były wystarczające dla celów utrzymania wspólnej nieruchomości, zaś koszty wynikające ze skarżonej uchwały są wygórowane w stosunku do potrzeb wspólnoty (por. wyrok SA w Warszawie z 12 czerwca 2013 r., VI ACa 1727/12, Legalis nr 1049492).

Przechodząc do meritum wskazać należy, że odnośnie kwestii rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej, w szczególności do mieszkańców lokali niedocieplonych, stanowi rażącą niewspółmierność w stosunku do mieszkańców zajmujących lokale docieplone w sytuacji zastosowania indywidualnych podzielników ciepła. Na dziś, tj. w okolicznościach, gdy ściana frontowa oraz stropodach bryły budynku nie jest docieplony, nie można w żadnym wypadku mówić o adekwatności stosowania współczynników korygujących koszty zużycia energii, gdyż nie przewidują one takie sytuacji. Współczynniki te uwzględniają jedynie przypadek mieszkań posadowionych na parterze czy na ostatnim piętrze oraz tych, które bezpośrednio sąsiadują z tarasami w budynku. W związku z powyższym do momentu wykonania całkowitej termomodernizacji budynku zasadnym jest, aby koszty rozliczania za zużycie energii cieplnej były dokonywane przy uwzględnieniu metrażu mieszkania, a nie faktycznego zużycia ciepła z uwagi, na znaczną jego utratę w mieszkaniach nieocieplonych. Strona powodowa skutecznie dochodziła swoich racji w powyższym zakresie oraz w wystarczającym stopniu poprzez zgromadzony w sprawie materiał dowodowy udowodniła, iż będzie na skutek wykonania zaskarżonej uchwały stroną pokrzywdzoną, gdyż będzie ponosić dodatkowe koszty za większe zużycie ciepła celem dogrzania mieszkania do „poziomu ciepła” mieszkań, które są w chwili obecnej w tym samym budynku już ocieplone. Natomiast partycypacja w kosztach zadłużenia kredytowego celem wykonania części ocieplenia budynku wszystkich mieszkańców jest taka sama. Ponadto należy stwierdzić, iż choć większość mieszkańców głosowała i za uchwałą dotyczącą zamontowania podzielników ciepła oraz za wprowadzeniem regulaminu rozliczania jego zużycia, to należy mieć na uwadze, że w większości są to osoby albo w podeszłym wieku albo nie posiadające specjalistycznej wiedzy w tym zakresie i ufając w słuszność sprawy, za pewnik przyjęły, iż przedsięwzięcia z tym związane odbędą się w sytuacji docieplenia całego budynku, a nie jedynie jego części. W ocenie Sądu argumentacja i dochodzone

roszczenia strony powodowej okazały się słuszne i w pełni uzasadnione. Co więcej strona pozwana reprezentowana przez członków zarządu pozwanej Wspólnoty, tj. K. B. i K. Z., przyznała, że docieplenie kolejnych części budynku jest dla Wspólnoty kwestią priorytetową i będzie w najbliższym czasie realizowane.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w pkt 1 sentencji wyroku.

O kosztach postępowania orzekł jak w pkt 2 sentencji na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., mając na uwadze wynik postępowania. Zasadzeniu od pozwanej, jako strony przegrywającej postępowanie w sprawie, na rzecz powódki podlegała uiszczona przez niego kwota opłaty sądowej od pozwu oraz zażalenia.

SSO Maria Prusinowska

Zarządzenie/proszę:

1. odnotować, w dniach w dniach 1 do 7 października 2019 r. zwolnienie, w dniach 9- 11 października 2019 r. szkolenie sędziów, a nadto zarządzenie Prezesa SO o przedłużeniu terminu do sporządzenia uzasadnienia,
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć opiekunowi prawnemu powódki z pouczeniem o apelacji, a także pełn. pozwanej,
3. przedłożyć z apelacją lub za 14 dni.

(...) dnia 25 listopada 2019 r.

SSO Maria Prusinowska