

Sygn. akt: I C 2202/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 kwietnia 2016r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Wieczorek

Protokolant: p.o. stażysty Agnieszka Maderak

po rozpoznaniu w dniu 06 kwietnia 2016r. w Poznaniu sprawy z powództwa

G. D.

przeciwko

Wspólnocie Mieszkaniowej „Osiedle (...)” w P.

o uchylenie uchwały

1. Oddała powództwo;
2. Kosztami postępowania obciąża powoda w całości i zasądza od niego na rzecz pozwanej kwotę 327,00 zł.

SSO Agnieszka Wieczorek

UZASADNIENIE

Powód G. D. pozwem z dnia 16 września 2015 roku wniósł o uchylenie uchwały nr (...)podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową „Osiedle (...)” przy ul. (...) w P. w sprawie przekazania środków pieniężnych wspólnoty na zakup urządzeń na potrzeby właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych. Ponadto, zażądał zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, iż uchwała nr (...)jest sprzeczna z dyspozycją przepisów art. 12 ust. 2, art. 14 oraz art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zdaniem powoda przedmiotowa uchwała przewiduje przekazanie środków pieniężnych pozwanej wspólnoty na zakup urządzeń na potrzeby właścicieli poszczególnych lokali. Powód wskazuje, iż środki pieniężne pochodzą z wpłat dokonywanych na potrzeby utrzymania nieruchomości wspólnej i mogą być przeznaczone wyłącznie na ten cel. Ponadto powód podkreśla, że zakup urządzeń do podgrzewania wody, które mają być zamontowane w poszczególnych lokalach nie stanowi wydatku na utrzymanie nieruchomości wspólnej, a jedynie wydatek taki obciąża tylko i wyłącznie właściciela lokali jako wydatek na jego osobiste potrzeby.

Jednocześnie powód złożył wniosek o zabezpieczenie powództwa poprzez nakazanie wstrzymania wykonania zaskarżonej uchwały do czasu zakończenia postępowania. Postanowieniem z dnia 30 września 2015 roku sąd udzielił zabezpieczenia poprzez wstrzymanie wykonania uchwały nr (...)Wspólnoty Mieszkaniowej „Osiedle (...)” w P. do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy.

Postanowieniem z dnia 19 listopada 2015 roku Sąd Apelacyjny w Poznaniu Wydział I Cywilny zmienił zaskarżone postanowienie i wniosek o udzielenie zabezpieczenia oddalił.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. Pozwana podtrzymała wszystkie twierdzenia dotyczące stanu faktycznego i prawnego przedstawione w zażaleniu na postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia. Odnosząc się do zarzutów powoda, pozwana podniosła że zaskarżona uchwała stanowi swego rodzaju doraźny sposób wywiązania się pozwanego jako wspólnoty mieszkaniowej z obowiązku dostarczenia do wszystkich lokali ciepłej wody. Pozwana podkreśliła również, że z przyczyn od siebie niezależnych, nie może sprostać obowiązkowi dostarczania mediów do nieruchomości wspólnej. Zaskarżona uchwała czyni zatem zadość obowiązkom pozwanego. Pozwana wskazuje również, iż podgrzewacze wody nie mają na celu podniesienia komfortu życia mieszkańców wspólnoty, a jedynie stanowią urządzenia niezbędne do zapewnienia minimum, które w budynku o takim standardzie powinno być normą i jest normą dla niemal wszystkich mieszkańców P. (...).

Powód w piśmie z dnia 16 lutego 2016 roku podtrzymał swoje stanowisko oraz wskazał, że finansowanie ze środków wspólnoty urządzeń do podgrzewania wody, które mają być zamontowane w poszczególnych lokalach nie stanowi wydatku na utrzymanie nieruchomości wspólnej, lecz wydatek na potrzeby lokalu, w którym zostanie zamontowany.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) Sp. z o.o. spółka komandytowa (zwana dalej (...)) była użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej Miasta P., położonej w P. przy ul. (...), stanowiącą działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). W ramach prowadzonej działalności gospodarczej (...) wybudowała na przedmiotowej nieruchomości budynek mieszkalno-usługowy, składający się z dwóch pięciokondygnacyjnych segmentów (A i B), połączonych wspólną halą podziemną na wspólnej płycie, zlokalizowany pod adresem ul. (...) w P.. (...) będąc właścicielem budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności przystąpiła do sprzedaży poszczególnych lokali.

/bezsporne/

Z dniem ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w budynku B przy ul. (...) w P. na rzecz W. i K. S. tj. 18 marca 2011 roku, z mocy prawa powstała pozwana jako wspólnota mieszkaniowa. Jednocześnie z powstaniem wspólnoty mieszkaniowej ustanowiono pierwszy zarząd nieruchomością wspólną w osobie (...). Zarząd wspólnoty ustanowiono na czas określony tj. do dnia 31 marca 2013 roku. Uchwałami z dnia 21 marca 2014 roku właściciele lokali ustanowili nowy zarząd spośród członków wspólnoty.

/dowód: odpis księgi wieczystej nr (...) dostępny on-line; umowa ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu z dnia 18.03.2011r. k. 40-68, uchwały z dnia 21.03.2014r k. 38-39/

(...) sprzedając lokale w budynku przy ul. (...), nie sprzedała osobom indywidualnym lokali zlokalizowanych na tzw. poziomie -1, pozostając jedynym ich właścicielem. W skład poziomu -1 weszły również pomieszczenia techniczne, w których znajduje się przyłącze dostarczające energię cieplną do budynku. W pomieszczeniach technicznych zainstalowane zostały urządzenia służące do użytku wszystkich lokali w budynku.

/bezsporne/

Od momentu powstania wspólnoty mieszkaniowej energia cieplna była dostarczana do budynku przez podmioty powiązane z (...). Pierwotnie w pomieszczeniu technicznym znajdował się węzeł cieplny, za pomocą którego ciepło dostarczała (...) SA. Następnie, w dniu 01 sierpnia 2012 roku, zawarto umowę na podstawie której energię miała dostarczać (...) Sp. z o.o. Z uwagi na problemy techniczne wybudowano nowy węzeł cieplny i na powrót nawiązano współpracę z (...) SA.

/dowód: umowa dostawy ciepła z dnia 01.08.2012r. k.69/

W dniu 04 kwietnia 2013r. pomiędzy (...) Sp. z o.o. (następca prawny (...)) a pozwaną została zawarta umowa przedmiotem której było dostarczanie energii cieplnej do budynku wspólnoty. (...) Sp. z o.o. nabywała energię ciepłą od (...) SA i następnie odsprzedawała to ciepło wspólnocie mieszkaniowej. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 31 grudnia 2013r.

/dowód: umowa o udostępnienie poboru energii z dnia 04.04.2013r. k.73/

Następnie w dniu 20 grudnia 2013r. pomiędzy tymi samymi podmiotami została zawarta nowa umowa, która weszła w życie 01 stycznia 2014r. Umowa zmieniała wynagrodzenie dostawcy ciepła, które było powiększone o 20%.

/dowód: umowa o udostępnienie poboru energii z dnia 20.12.2013r. k.75/

Powyższa umowa została wypowiedziana przez (...) Sp. z o.o. pismem z dnia 24 lutego 2015r. ze skutkiem na koniec marca 2015r. Wypowiedzenie było wynikiem przeniesienia przez (...) Sp. z o.o. swoich praw do poziomu -1, w tym do pomieszczeń technicznych na rzecz (...) Sp. z o.o.

/dowód: pismo z dnia 24.02.2015 dot. rozwiązania umowy przez (...) Sp. z o.o. k.77/

W związku z rozwiązaniem umowy z dnia 20 grudnia 2013r., na początku kwietnia 2015r. (...) Sp. z o.o. jako następca prawny (...) Sp. z o.o. pod tytułem szczególnym, zaproponował nową umowę. Istotnej zmianie uległo wynagrodzenie za pobór energii cieplnej. Wynagrodzenie miało się składać z czterech elementów: opłaty stałej za zamówioną moc ciepłą, opłaty stałej za przesył energii, opłaty zmiennej za przesył energii oraz opłaty za iloczyn pobranej energii i stawki obowiązującej w (...) S.A. za 1 GJ. Do projektu umowy dołączono umowę zawartą z przedsiębiorstwem energetycznym tj. (...) S.A. Wspólnota mieszkaniowa odmówiła podpisania tej umowy. Odmowa wynikała z powstałej rażącej dysproporcji wysokości opłaty za zamówioną moc ciepłą w umowach między wspólnotą a (...) Sp. z o.o., oraz umową zawartą między (...) SA a (...) Sp. z o.o. Opłata proponowana wspólnocie przez (...) Sp. z o.o. była niemalże trzykrotnie wyższa, aniżeli opłata ustalona między (...) SA a (...) Sp. z o.o.

/dowód: umowa sprzedaży ciepła zawarta pomiędzy Obowiązaną a (...) S.A. k. 78, wysokość opłat w (...) S.A. k.87, oismo Obowiązanej z dnia 22.05.2015r. k.89, pismo B. z dnia 27.05.2015r. k 91/

Pozwana odmówiła podpisania umowy na powyżej wskazanych warunkach i zaproponowała zmianę w ich zakresie. W okresie od 1 kwietnia 2015 r. do 17 czerwca 2015 r. dostawy ciepła na rzecz pozwanej realizowane były bez tytułu prawnego. (...) sp. z o. o. wystawiała faktury za ten okres w wysokości wynikającej z niepodpisanego projektu umowy, natomiast pozwana płaciła faktury do wysokości wyliczonej zgodnie z taryfą obowiązującą w (...) S.A. W dniu 17 czerwca 2015r. (...) Sp. z o.o. wstrzymała dostawy energii cieplnej do budynku pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Od tego dnia pozwana wspólnota mieszkaniowa, a w ślad za tym 110 lokali zostało pozbawionych ciepłej wody i ogrzewania. Z uwagi na odcięcie energii cieplnej przez B. Sp z o. o. i brak porozumienia między stronami, a także nierespektowania przez (...) Sp. z o.o. postanowienia sądu o zabezpieczeniu poprzez nakazanie tej spółce przywrócenia dostaw energii cieplnej, wspólnota mieszkaniowa w dniu 9 września 2015r. podjęła uchwałę nr (...). Uchwała zakładała, iż każdy z członków wspólnoty ma możliwość zakupu podgrzewaczy do wody lub bojlerów elektrycznych, które częściowo będą finansowane ze środków wspólnoty mieszkaniowej (200 zł).

/dowód: pismo B. z dnia 16.06.2015r. k.94, uchwała z dnia 9.09.2015 Nr (...) k.5, zeznania członka zarządu pozwanej wspólnoty K. L. k.157/

Ustalenia powyższe dokonane zostały w oparciu o powołane powyżej dokumenty. Sąd uznał wszystkie te dokumenty za w pełni wiarygodne, jako że brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do kwestionowania ich obiektywności.

Za w pełni wiarygodne uznał Sąd zeznania złożone przez członków zarządu pozwanej wspólnoty. Zarówno E. R. oraz K. L. w części, jaka była niezbędna dla dokonania istotnych dla rozstrzygnięcia tego procesu ustaleń, złożyły zeznania

w sposób przekonywujący, logiczny, a nadto ich zeznania w istotnej części znalazły potwierdzenie w treści uznanych za w pełni wiarygodne dokumentów.

Sąd zważył co następuje:

Oceniając powyższe ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy uznał powództwo za bezzasadne i oddalił je w całości.

W odniesieniu do uchwał zebrania wspólnoty właścicieli lokali tryb zaskarżenia uchwał określony jest w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. (t.jedn. Dz. U. 2000r., nr 80 , poz.903 ze zm.), zgodnie z którym, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Termin do zaskarżenia uchwały wynosi sześć tygodni od dnia jej podjęcia albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (ust. 1a). Powód wniósł pozew w niniejszej sprawie w dniu 18 września 2015 roku, a zatem spełnione zostały wymagania formalne do jego wniesienia wymienione w § 2 powyższego przepisu, tj. zachowany został sześciotygodniowy termin do wniesienia powództwa liczony od dnia powiadomienia powoda o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (9 września 2015r.). Rozważenia wymagały więc kwestie merytoryczne dotyczące zaskarżonej czynności prawnej.

Odnosząc się zatem do meritum sprawy powód zobowiązany był zaskarżając uchwałę wykazać, iż zachodzą okoliczności wskazane w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzących do jej podjęcia, właściciel lokalu może więc podnosić zarówno zarzuty merytoryczne, skierowane przeciwko treści uchwały, jak i formalne.

Poza sporem pozostaje, że zaskarżona przez powoda uchwała nr 14/2015 została podjęta we właściwy sposób i we właściwym trybie. Spór w tej sprawie dotyczy treści uchwały, co do zgodności z przepisami ustawy o własności lokali.

Istota sporu sprowadza się więc do wskazania, czy zaskarżona uchwała jest sprzeczna z interesami poszczególnych właścicieli, w szczególności z interesami powoda G. D. jako członka wspólnoty. Powód w treści pozwu, domagał się uchylenia uchwały nr 14/2015, albowiem ta narusza przepisy art. 12 ust. 2 , art. 14 oraz art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali. Mianowicie powód wskazuje, iż przekazanie środków pieniężnych pozwanej wspólnoty na zakup urządzeń na potrzeby właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych jest niezgodny z powyższymi przepisami ustawy.

Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedle (...)” przy ul. (...) i B w P. w dniu 9 września 2015r. podjęli uchwałę nr (...)w której wyrazili zgodę na dofinansowanie zakupu przepływowych elektrycznych podgrzewaczy wody lub bojlerów elektrycznych ze środków Wspólnoty Mieszkaniowej. Według Sądu środki pieniężne zgromadzone przez Wspólnotę stanowią przedmiot wspólności właścicieli lokali. Skoro zatem właściciele byli władni uchwałą określić cel, na jaki środki te zostały zgromadzone, to są również władni uchwałą cel ten zmienić. Za dopuszczalnością, w realiach rozpoznawanej sprawy, dokonania takiej czynności przemawia również to, że nie ma tutaj miejsca trwała zmiana przeznaczenia tych środków, lecz jedynie ich czasowe wykorzystanie na odmienny cel, mianowicie na przywrócenie w lokalach możliwość korzystania z ciepłej wody.

W tym kontekście interes powoda, który prowadzi lokal usługowy, w uchyleniu zaskarżonej uchwały nie może być oceniony jako oczywiście ważniejszy od interesu wszystkich właścicieli lokali w nieruchomości, w szczególności tych którzy posiadają małoletnie dzieci. W ocenie Sądu interes większości lokatorów zasługuje na większą ochronę, zwłaszcza, gdy w przedmiotowej sprawie toczą się postępowania sądowe, w których stroną przeciwną jest grupa spółek powiązanych ze sobą osobowo , których działania prowadzi do takich zachowań jak odcinanie dostępu mediów lokatorom.

Nie można również w realiach niniejszej sprawy mówić o pokrzywdzeniu mniejszości przez większość. O takiej sytuacji można by mówić dopiero wtedy, gdyby większość podjęła uchwałę realizującą jej partykularne interesy, bez jakiegokolwiek liczenia się z interesami mniejszości, a wręcz działając na szkodę mniejszości. Zaskarżona uchwała

takich cech nie wykazuje, biorąc pod uwagę, że mieszkańcy podejmując uchwałę chcieli zapewnić substytut tego co w normalnych okolicznościach jest standardem tj. ciepła woda w mieszkaniu. Mieszkańcy zatem podjęli działania, które miały co najmniej ograniczyć możliwe niedogodności wynikające z braku podstawowych mediów. Sąd podziela twierdzenia pozwanego, iż jedynym doraźnym wyjściem z obecnej sytuacji do czasu uregulowania spraw z (...) Sp. z o.o. była podjęta przez członków wspólnoty uchwała, a co za tym idzie zakup podgrzewaczy wody. Należy również podkreślić, iż z owego uprawnienia tj. z możliwości skorzystania z dofinansowania do zakupu podgrzewaczy wody nie skorzystali wszyscy członkowie wspólnoty mieszkaniowej. Jeżeli nawet skorzystaliby wszyscy uprawnieni to i tak łączny koszt dofinansowania wyniósłby 20.000,00 PLN, co stanowi kwotę którą (...) Sp. z o.o. co miesiąc naliczał z tytułu pośrednictwa w dostawach ciepła.

W tym miejscu należy jeszcze raz podkreślić, iż członkowie wspólnot są właścicielami nieruchomości i mają prawo podejmowania wszystkich decyzji i uchwał, które dotyczą przedmiotowej nieruchomości tak długo, jak nie naruszają one przepisów prawa, zasad współżycia społecznego i interesów poszczególnych członków wspólnoty.

Powyżej przedstawione argumenty wskazują, że oceniając szerszy kontekst sytuacji związany z podjęciem zaskarżonej ustawy, a nie tylko literalne brzmienie art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali zaskarżone uchwały nie są sprzeczne z ustawą ani z zasadami współżycia społecznego. Nie naruszają one też zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością ani interesu powoda. W konsekwencji brak podstaw określonych w art. 25 ustawy o własności lokali do ich uchylenia, dlatego też orzeczono jak w sentencji wyroku.

O kosztach Sąd orzekł na zasadzie art. 98 kpc obciążając nimi stronę powodową, która przegrała niniejszy proces. Na koszty pozwanej w kwocie 327 złotych, na która złożyły się koszty zastępstwa za I instancje (180 złotych) oraz postępowania zażaleniowego (90 złotych) opłata od zażalenia (40 złotych) oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa (17 złotych).

SSO Agnieszka Wieczorek