

Sygnatura akt Sygnatura

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Magdalena Horbacz

Protokolant Joanna Bendlewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 stycznia 2014 r. w P.

sprawy z powództwa

S. S.

przeciwko

Wspólnocie Mieszkaniowej (...) G.

o uchylenie uchwały

1. uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) G. z dnia 1 lipca 2013r.
2. kosztami procesu obciąża pozwaną i na tej podstawie zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 200 zł tytułem zwrotu opłaty od pozwu.

SSO Magdalena Horbacz

UZASADNIENIE

Powód S. S., pozwem nadanym dnia 14 sierpnia 2013 r., wniósł o uchylenie uchwały z dnia 1.07.2013 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) G., mocą której Wspólnota Mieszkaniowa (...) nie zezwala na podjęcie przez Zarząd umów ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) dot. dostarczania ciepłej wody, wpłacania do SM (...) zaliczek na c.o. oraz wywozu nieczystości płynnych.

Powód wskazał, że jest właścicielem lokalu położonego w budynku mieszkalnym (...)/18 w G. i w dniu 4 lipca 2013 r. został powiadomiony listownie przez zarząd Wspólnoty o podjęciu uchwały : „Wspólnota Mieszkaniowa (...) nie zezwala na podjęcie przez Zarząd umów ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) dot. dostarczania ciepłej wody, wpłacania do SM (...) zaliczek na c.o. oraz wywozu nieczystości płynnych.” Powód wskazał, że nie brał udziału w zebraniu, na którym została podjęta ww. uchwała jak i również nie został o terminie tego zebrania zawiadomiony, nikt z Zarządu nie zwrócił się także do powoda o oddanie głosu w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powód wskazał, że Zarząd rozwiązał bez wypowiedzenia umowę z dostawcą ciepłej wody i CO nie zabezpieczając przy tym innego dostawcy powyższych mediów. Powód wskazał, że obecnie właściciele lokali zmuszeni zostali do zastosowania term elektrycznych do podgrzania ciepłej wody, a w wielu przypadkach pozostali bez dostaw ciepłej wody. Powód wskazał, że działania obecnego Zarządu doprowadziły również do obniżenia wartości jego lokalu, gdyż w chwili kupna jego lokal miał zapewnioną dostawę ciepłej wody i CO. Ponadto zdaniem powoda Zarząd zawarł nową umowę na wywóz nieczystości płynnych, a nowy usługodawca zastosował wyższą o 25% stawkę niż dotychczasowa. Powód wskazał, że

powyższe działania Zarządu naruszają zasady prawidłowej gospodarki dla wspólnego budynku jak i poszczególnych lokali oraz łamią przepisy prawa.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w G. wniosła o oddalenie powództwa w całości i obciążenie powoda kosztami postępowania. Pozwana wskazała, że powód nie wykazał, by wskazane uchybienia miały wpływ na wynik uchwały. Pozwana podniosła, że powód nie mógł brać udziału w zebraniu, albowiem takowe się nie odbyło, a uchwała została podpisana przez 12 współwłaścicieli, a więc (...) głosów – udziałów w nieruchomości. Pozwana wskazała, że wszystkie osoby otrzymały treść uchwały, w tym powód, w związku z tym każdy z głosujących mógł zapoznać się z jej treścią przed głosowaniem, a jedynym powodem podjęcia zaskarżonej uchwały był fakt wymuszenia przez Prezesa Spółdzielni Mieszkaniowej Ł., którym jest powód, na Zarządzie, konieczności podpisania umowy o dostarczenie energii cieplnej o treści bardzo niekorzystnej dla Wspólnoty, czego Zarząd nie chciał uczynić, stąd postanowił w trybie bardzo pilnym o podjęciu uchwały mającej na celu zmianę warunków umowy. Pozwana wskazała, że pomimo nadesłania własnej wersji umowy powód celowo zwlekał z jej podpisaniem, być może w celu późniejszego zaskarżenia uchwały. Pozwana podała, że ostatecznie umowa o dostarczenie energii cieplnej została zawarta przed sezonem grzewczym i obowiązuje od 1.10.2013 r.

W toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił, co następuje:

Powód S. S. od 1998 r. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku wielorodzinnym (...) w G. i współwłaścicielem w nieruchomości wspólnej (...) w G. udziału w wysokości (...). Powód jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w G. (dalej: Wspólnota).

Okoliczności niesporne, kopia aktu notarialnego (k.4-7)

W kwestii ogrzewania budynku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa chciała przejść na indywidualny rozrachunek z pominięciem Spółdzielni Mieszkaniowej (...), której Prezesem zarządu jest powód. Pozwana Wspólnota chciała przejąć kotłownię, która dostarcza do budynku Wspólnoty centralne ogrzewanie i ciepłą wodę. Nie mniej na powyższe nie uzyskała zgody od Agencji Rynku Rolnego, która stwierdziła, że kotłownia stanowi własność Spółdzielni Mieszkaniowej w Ł..

Dowód: zeznania przewodniczącej Zarządu pozwanej Wspólnoty (k.56, płyta k.68)

Dnia 1 lipca 2013 r. w trybie indywidualnego zbierania głosów większością (...) udziału w nieruchomości wspólnej, właściciele lokali mieszkalnych tworzący pozwaną Wspólnotę podjęli uchwałę nr(...)o treści : „Wspólnota Mieszkaniowa (...) nie zezwala na podjęcie przez Zarząd umów ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) dot. dostarczania ciepłej wody, wpłacania do SM (...) zaliczek na c.o. oraz wywozu nieczystości płynnych.”

Powodowi nie została doręczona treść projektu ww. uchwały przed jej podjęciem.

Dowód: kopia uchwały wraz z wynikami głosów (k.37-38); zeznania powoda (k.55-56, płyta k.68)

Motywy podjęcia ww. uchwały był fakt, że Zarząd pozwanej Wspólnoty chciał mieć czas na negocjowanie warunków umowy przedstawionej przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) na dostarczanie energii cieplnej, której propozycję Zarząd pozwanej Wspólnoty otrzymał na dwa dni przed terminem wyznaczonym do podpisania i wówczas nie miał możliwości negocjowania warunków. Zarząd pozwanej Wspólnoty chciał, aby Wspólnota miała większy wpływ na warunki ww. umowy, kontrolę co i za ile będzie płacić. W związku tym Zarząd podjął w trybie pilnym działania w celu podjęcia uchwały z 1 lipca 2013 r. Przed 1 lipca 2013 r. pozwana Wspólnota dostała jednostronną umowę bez możliwości naniesienia swoich warunków. Propozycja Spółdzielni Mieszkaniowej (...) była standardowa, taka jaką Spółdzielnia zawiera z innymi Wspólnotami i taką, jaką dotychczas miała zawarta pozwana Wspólnota.

Dowód: zeznania powoda (k.55-56, płyta k.68); zeznania przewodniczącej Zarządu pozwanej Wspólnoty (k.56, płyta k.68)

Umowa na wywóz nieczystości płynnych została zawarta z innym usługodawcą z uwagi na zamulenie szamba i lepszą jakość wywozu nieczystości płynnych. Obecnie firma wywozi szambo za 10,77 zł za 1 m², czyli o 2 zł za 1 m² więcej niż robiła to Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) dotychczas. Zdaniem Zarządu pozwanej Wspólnoty obecna firma wykonuje lepiej odbiór nieczystości płynnych. Ostatecznie Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) proponowała pozwanej Wspólnocie wywóz za 9,50 zł za 1 m².

Dowód: zeznania powoda (k.55-56, płyta k.68); zeznania przewodniczącej Zarządu pozwanej Wspólnoty (k.56, płyta k.68)

W piśmie z dnia 2 lipca 2013 r., doręczonym powodowi dnia 4 lipca 2013 r., Zarząd pozwanej Wspólnoty powiadomił powoda o podjęciu ww. uchwały i o jej treści.

Okoliczności niesporne, kopia zawiadomienia z 2.07.2013 r. (k.3,36)

Pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową tworzą właściciele 18 lokali mieszkalnych.

O treści ww. uchwały z dnia 1 lipca 2013 r. zostało powiadomionych, oprócz powoda, 15 członków pozwanej Wspólnoty.

Okoliczności niesporne, kopia potwierdzenia odbioru zawiadomienia – odręczne (k.35)

Z uwagi na zimno w mieszkaniach i naciski właścicieli lokali dnia 4 października 2013 r. właściciele lokali tworzący pozwaną Wspólnotę podjęli uchwały nr (...)i nr (...)określające warunki i zasady rozliczania centralnego ogrzewania oraz wyrażające zgodę dla Zarządu pozwanej Wspólnoty do rozmów z dostawcą ciepła. Dnia 4 października 2013 r. właściciele lokali tworzący pozwaną Wspólnotę podjęli uchwałę nr(...)udzielającą pełnomocnictwa Zarządowi pozwanej Wspólnoty do zawarcia przez pozwaną umowy na dostawę ciepła w sezonie grzewczym 2013/2014 ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) na warunkach określonych w uchwale nr (...)z 4.10.2013 r.

Dnia 5 października 2013 r. pozwana Wspólnota reprezentowana przez Zarząd zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniową w Ł., umowę o dostarczenie energii cieplnej do budynku nr (...) w M.. Powyższa umowa została zawarta na okres od 1 października 2013 r. do dnia 30 kwietnia 2014 r., z możliwością anektowania i przedłużenia umowy. Umowa ta zapewnia ciepłą wodę tylko w sezonie grzewczym.

Wcześniej umowa na dostarczanie energii i ciepłej wody zawarta była na cały rok i takie warunki zostały zawarte w propozycji Spółdzielni Mieszkaniowej (...) przed podjęciem uchwały z 1 lipca 2013 r.

Okoliczności niesporne, kopia umowy o dostarczenie energii cieplnej (k.39-42); kopia uchwał o powołaniu Zarządu i wyborze członków Zarządu (k.58-59); kopie uchwał (...), nr 1A/ (...), nr (...)i nr (...) (k.60-67); zeznania powoda (k.55-56, płyta k.68); zeznania przewodniczącej Zarządu pozwanej Wspólnoty (k.56, płyta k.68)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych dowodów – kopii dokumentów, których istnienia w oryginałach żadna ze stron nie kwestionowała, oraz zeznań stron. Wskazać należy, że okoliczności faktyczne w niniejszej sprawie były niesporne, strony miały jedynie odmienne stanowiska co do konsekwencji prawnych jak i zasadności podjęcia ww. uchwały.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 25 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej: u.w.l.), 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. Zgodnie z ustępem 1a. 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 albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że powód został powiadomiony o podjęciu uchwały z dnia 1 lipca 2013 r. dnia 4 lipca 2013 r., a niniejsze powództwo zostało wytoczone na skutek pozwu nadanego w placówce pocztowej dnia 14 sierpnia 2013 r. Wskazać należy, że termin 6 tygodni na zaskarżenie uchwały mijał dnia 16 sierpnia 2013 r., zatem powództwo w niniejszej sprawie zostało wytoczone w ustawowym terminie.

Odnosząc się do meritum postępowania wskazać należy, że zaskarżonej uchwale powód zarzucał: naruszenie przepisów ustawy o własności lokali, gdyż powód nie brał udziału w zebraniu, na którym została podjęta ww. uchwała jak i nie został zawiadomiony o terminie zebrania; naruszenie ww. przepisów, albowiem nikt z Zarządu nie zwrócił się do powoda o oddanie głosu w trybie indywidualnego zbierania głosów; naruszenie zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, gdyż Zarząd rozwiązał bez wypowiedzenia umowę o dostawę ciepłej wody i CO nie zabezpieczając przy tym dostawcy ww. mediów; naruszenie przepisów ustawy z uwagi brak wymaganej zgody wszystkich właścicieli za ww. uchwałą jako przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną; naruszenie interesu powoda jako właściciela lokalu z uwagi na spadek wartości nieruchomości, bo nieruchomość nie ma centralnego ogrzewania i ciepłej wody; naruszenie zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, albowiem zarząd zawarł umowę na wywóz nieczystości płynnych z nowym usługodawcą, który zastosował o 25% wyższą stawkę niż dotychczasowa.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia przepisów ustawy o własności lokali wskazać należy, że zgodnie z art. 23. ust 1 u.w.l. uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. W myśl ustępu 2, uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, 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. Zgodnie z ustępem 2a, jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwa te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. W myśl ustępu 3, o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

Zgodnie z art. 32 ust 1 u.w.l. o zebraniu właścicieli zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania. W myśl ustępu 2 w zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. W wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany.

Wskazać należy, że ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Decydujące znaczenie ma tu treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Konsekwentnie trzeba przyjąć, że właściciele nie są związani treścią projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub zmieniać je. Nieprawidłowości w zwołaniu zebrania właścicieli wspólnoty mieszkaniowej mogą być uznane za zasadną przyczynę ich unieważnienia jedynie w sytuacji, gdy kwestionujący wykazał, iż miały wpływ na treść uchwał podjętych w trakcie zebrania. (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2007 r. II CSK 370/06, LEX). Artykuł 32 u.w.l. jest normą o charakterze techniczno-organizacyjnym, wymagającą, aby właściciele zostali powiadomieni o terminie zebrania na piśmie. Określenie w zawiadomieniu porządku obrad nie oznacza, że zebranie nie może zająć się, rozpatrzyć i podjąć uchwały w sprawie nieobjętej zawiadomieniem. Właściciele nie są związani treścią projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub zmieniać je (por.: wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 31 stycznia 2013 r. I ACa 1380/12, LEX).

Obowiązek wykazania, że nie zawiadomienie wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli lokali mogło wpłynąć na treść podjętej uchwały, obciąża stronę wnoszącą o uchylenie uchwały (por.: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 8 listopada 2012 r. I ACa 584/12, LEX).

W związku z powyższym podkreślić należy, że naruszenia przepisów ustawy o własności lokali dotyczące zwołania zebrania właścicieli lokali, zawiadomienia o zebraniu i podejmowaniu uchwały musi pozostawać w związku z wpływem na treść tej uchwały. Z ustaleń Sądu wynika, że nie tylko powód nie brał udziału w zebraniu, na którym miała być podjęta ww. uchwała, albowiem z zeznań Przewodniczącej Zarządu pozwanej Wspólnoty wynika, że takowe zebranie nie miało miejsca, a uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów. Jak wskazano powyżej uchwała może być podejmowana bądź na zebraniu ogółu właścicieli lokali bądź w trybie indywidualnego zbierania głosów, bądź w sposób mieszany – częściowo na zebraniu właścicieli, częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powód musiał zatem wykazać, że brak zawiadomienia go treści ww. uchwały i głosowaniu miały wpływ na jej podjęcie, a to np. przez to, że uchwała została podjęta bez wymaganej większości głosów lub że nie została by podjęta, gdyby powód został prawidłowo zawiadomiony i brał udział w głosowaniu nad uchwałą. Przedmiotowa uchwała nr 1/7/2013 z dnia 1 lipca 2013 r. została podjęta większością głosów liczoną według wielkości udziałów, przez 12 właścicieli lokali posiadający łącznie (...) udziałów w nieruchomości wspólnej, którzy głosowali za podjęciem ww. uchwały. Za uchwałą głosowało 12 właścicieli reprezentujących (...) udziałów na ogólną liczbę (...) wszystkich udziałów w nieruchomości wspólnej. Zatem zaskarżona uchwała została podjęta większością wynoszącą 66,02%. Podkreślić należy, że udział powoda w nieruchomości wspólnej wynosi (...), zatem gdyby powód został zawiadomiony o treści projektu uchwały i zagłosował przeciwko uchwale to i tak uchwała zapadłaby większością głosów wynoszącą (...), czyli większością wynoszącą 60,37%. Mając na uwadze powyższe, wskazać należy, że zaskarżona uchwała nie narusza przepisów dotyczących procedowania i przebiegu głosowania w przedmiocie podjęcia uchwały przez właścicieli lokalu, które miałyby wpływ na treść uchwały.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i przepisów proceduralnych dotyczących podejmowania uchwał, wskazać należy, że zgodnie z art. 22 ust 1 u.w.l. czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie. W myśl ustępu 2, do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Wskazać należy, że w przypadku czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu znajduje zastosowanie także przepis art. 23 ust 2 u.w.l., zgodnie z którym uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, 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.

Zgodnie z art. 3 ust 2 u.w.l. nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Nieruchomość wspólna obejmuje składniki o różnym stopniu związania z odrębnymi lokalami. Elementy konieczne dla istnienia nieruchomości, takie jak grunt, fundamenty, mury zewnętrzne, dach, wspólna klatka schodowa, windy oraz instalacje - elektryczna, gazowa, wodno-kanalizacyjna - zaliczane są do kategorii współwłasności przymusowej. Podkreślić należy, że instalacja grzewcza c.o. jest urządzeniem nie służącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Z urządzeń takich korzystają wszyscy właściciele lokali zarówno w ten sposób, że ciepło doprowadzane jest do przedmiotu ich własności, jak i w ten sposób, że ogrzewane są wspólne części budynku. Składnikiem tzw. współwłasności przymusowej są zarówno elementy instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami, jak i elementy znajdujące się w wydzielonych lokalach. Podobnie instalacja wodno-kanalizacyjna służy do wspólnego użytku wszystkich właścicieli lokali oraz części wspólnych budynku, w związku z tym nie stanowi wyłącznej własności właściciela lokalu. Ustalenie zatem zakresu uprawnień każdego ze współwłaścicieli co do wskazanych elementów nieruchomości wspólnej następuje z uwzględnieniem przede wszystkim przepisów ustawy o własności lokali, które stanowią *lex specialis* w stosunku do przepisów kodeksu cywilnego określających sytuację prawną współwłaścicieli. Jeśli chodzi o sam lokal (stanowiący indywidualną własność), jego właściciel zachowuje wynikające z kodeksu cywilnego prawa związane z własnością, takie jak prawo do: posiadania i korzystania z rzeczy, pobierania pożytków

i innych przychodów, dyspozycji faktycznych, wyzbycia się rzeczy, rozporządzenia rzeczą na wypadek śmierci oraz obciążenia rzeczy, ale musi uzyskać zgodę innych właścicieli lokali, gdy dokonywane przez niego czynności mogą ingerować we własność innych osób lub we współwłasność i prawa innych osób do współkorzystania ze współwłasności (w tym przypadku do korzystania z nieruchomości wspólnej). Zgodnie z art. 12 ust. 1 u.w.l., przy zachowaniu wynikającego z art. 140 k.c. prawa do wyłącznego korzystania z własności indywidualnej (z lokalu), każdy właściciel zostaje ograniczony w prawach do korzystania ze współwłasności w ten sposób, że nie może z niej korzystać wyłącznie do swoich potrzeb, a jedynie może z niej współkorzystać (korzystać razem z innymi), i to tylko zgodnie z jej przeznaczeniem. Nie mniej prawo poszczególnych właścicieli lokali do współkorzystania z nieruchomości nie powinno być nadmiernie ograniczane np. przez nieuprawnioną ingerencję wspólnoty jako całości. (por.: G. Bieniek, Z. Marmaj, Własność lokali. Komentarz. Wyd. 7, Warszawa 2008; A. Doliwa, Komentarz do ustawy o własności lokali [w:] Prawo mieszkaniowe. Komentarz. Wyd. 4, Warszawa 2012; uchwała Sądu Najwyższego z 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97, OSNC 1998, Nr 1, poz. 4).

Mając na uwadze powyższe, uznać należy, że pozwana Wspólnota miała kompetencje podjęcia co do zasady uchwały w przedmiocie doprowadzania lub braku centralnego ogrzewania oraz odbioru nieczystości płynnych i w tym zakresie obowiązywała zasada podejmowania uchwał większością głosów.

Nie mniej w ocenie Sądu zaskarżoną uchwałę należało uznać za naruszającą zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, albowiem z uwagi na swoją treść naraża ona wspólnotę jako ogół jak i poszczególnych właścicieli lokali, na ryzyko braku dostawy ciepłej wody i centralnego ogrzewania tak do nieruchomości wspólnych jak i do lokali odrębnych. Zaskarżona uchwała jest o tyle niezasadna, że nie określono w ogóle terminu obowiązywania ww. uchwały – tj. w jakim okresie Zarząd ma nie zawierać umowy ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...), czy w sezonie grzewczym czy po okresie grzewczym, w przeciwności kilku lat, czy tylko w okresie grzewczym następującym po podjęciu ww. uchwały. Już tylko z tego powodu ww. uchwała powinna zostać wyeliminowana z obrotu, albowiem stwarza dla Wspólnoty ryzyko, że po okresie obowiązywania aktualnie zawartej umowy o dostawę ciepłej wody i ogrzewania, Wspólnota nie będzie miała zagwarantowanej dostawy ww. mediów na kolejne sezony grzewcze. Podkreślić należy, że Wspólnota Mieszkaniowa nie może generalnie podejmować takiej uchwały, która z uwagi na brak terminu obowiązywania uchwały, stwarza abstrakcyjną normę o nieograniczonym okresie obowiązywania, która de facto wyłącza prawo członków Wspólnoty do poddania jej kontroli sądowej w razie legitymowania się ww. uchwałą przez Zarząd Wspólnoty w kolejnych okresach grzewczych. Zasadności ww. uchwały nie sposób wyjaśnić i usprawiedliwić w świetle wyjaśnień członka zarządu pozwanej Wspólnoty – Przewodniczącej Zarządu, która zeznała, że Wspólnota chciała mieć czas na negocjowanie warunków umowy. Skoro tak miało być, to uchwała winna określać, że dotyczy konkretnego okresu grzewczego, konkretnego okresu umownego. Podobnie sytuacja wygląda z wywozem nieczystości płynnych, albowiem uchwała również nie określa zasad obowiązywania i terminu, jaki wiąże Zarząd w zakazie zawierania umowy ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...). Okoliczność, że aktualnie pozwana Wspólnota zawarła umowę na dostarczenie energii cieplnej do budynku Wspólnoty oraz umowę na wywóz nieczystości płynnych ze Spółdzielnią, nie dezaktualizuje niniejszego powództwa, a to z uwagi właśnie na wskazany powyżej brak określenia okresu obowiązywania ww. uchwały.

Możliwość zaskarżenia uchwały wówczas, gdy narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną koresponduje z głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych i celem samej ustawy, jakim jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należywym (dobrym) stanie. Ponieważ celowi temu służy prawidłowe zarządzanie nieruchomością, poprzez wprowadzenie możliwości zaskarżenia uchwały z powodu naruszenia zasad prawidłowego zarządu, ustawodawca umożliwia każdemu z właścicieli dyscyplinowanie pozostałych właścicieli lokali, gdyby postanowili oni zaniechać czynności koniecznych do utrzymania nieruchomości w dobrym stanie technicznym albo postanowili wstrzymać się od ponoszenia niezbędnych kosztów itp.

Podkreślić należy, że o bezzasadności ww. uchwały świadczy okoliczność, że Zarząd pozwanej Wspólnoty i tak zawarł umowę ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) na dostarczenie energii cieplnej i to w sezonie grzewczym następującym bezpośrednio po podjęciu zaskarżonej uchwały. W ocenie Sądu skoro Zarząd pozwanej Wspólnoty chciał mieć czas na negocjowanie warunków umowy, mógł po prostu nie podpisywać umowy w wersji zaproponowanej przez Spółdzielnię

Mieszkaniową, skoro to Zarząd Wspólnoty jest uprawniony do zawierania tego typu umów, a jak wynika z zeznań Przewodniczącej Zarządu, członkowie zarządu nie chcieli zawierać ww. umowy. Podkreślić należy, że na czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu Zarząd musi legitymować się stosowną uchwałą podjętą przez właścicieli lokali, a zatem brak takiej uchwały nie zezwalał Zarządowi na podpisanie umowy ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...). W tym sensie podejmowanie zatem wskazanej uchwały w tym momencie nie miało żadnego znaczenia, albowiem negatywna w swojej treści uchwała bez określenia o jaką umowę chodzi, nie stwarzała dla Zarządu upoważnienia do zawarcia umowy także z innym dostawcą ciepła. Tym bardziej, że zaskarżona uchwała w ogóle nie precyzuje warunków, na jakich miała być zawarta umowa ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...), według jakiego projektu i z jakiej daty. Powyższa uchwała nie znajduje żadnego logicznego uzasadnienia, skoro Zarząd zawarł umowę ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w październiku 2013 r. na dostawę energii cieplnej na sezon grzewczy do 30 kwietnia 2014 r. i dostawę ciepłej wody w tym okresie – legitymując się stosowną uchwałą nr (...) podjętą przez właścicieli lokali. Podkreślić należy, że po 30 kwietnia 2014 r. pozwana Wspólnota znowu stanie przed koniecznością bądź przedłużenia umowy ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...), bądź jej aneksowania lub zawarcia umowy z innym dostawcą. W takim przypadku uchwała Wspólnoty powinna być podjęta o treści wskazującej, czy wspólnota wyraża zgodę na zawarcie konkretnej umowy, na wskazany okres obowiązywania.

Powyższa uchwała zarówno w zakresie dostarczania energii cieplnej, wody i wywozu nieczystości płynnych z uwagi na nieograniczony zakres obowiązywania naraża Wspólnotę na ryzyko zaprzestania dostarczania ciepła do nieruchomości wspólnej i lokali, odbioru nieczystości płynnych, które Zarząd w ramach prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną winien gwarantować. Powyższe prowadzi także do naruszenia indywidualnych interesów właścicieli lokali, także interesu powoda, bo doprowadza do stanu niepewności, powstania braku gwarancji, że poszczególne lokale będą miały zapewnione media, które pozwalają na samodzielne funkcjonowanie ww. lokali. To niewątpliwie wpływa na wartość lokalu.

W ocenie Sądu okoliczność, czy pozwana Wspólnota zawarła umowę o odprowadzanie nieczystości płynnych na mniej korzystnych warunkach, nie miała znaczenia dla oceny zaskarżonej uchwały, która w swej treści nie upoważniała Zarządu do zawarcia konkretnej umowy. Jak wskazano powyżej zaskarżona uchwała nie zezwalała jedynie na zawarcie umowy ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...).

Mając na uwadze powyższe, Sąd w punkcie 1 wyroku uchylił zaskarżoną uchwałę.

O kosztach postępowania Sąd orzekł mając na uwadze wynik postępowania i zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 27 pkt 9 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, zasądził od pozwanej jako przegrywającej sprawę na rzecz powoda kwotę 200 zł tytułem zwrotu opłaty od pozwu.

SSO Magdalena Horbacz