

Sygnatura akt XIIC 691/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 22 marca 2018r

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Hanna Ratajczak

Ławnicy: -----

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Katarzyna Słup- Ostrawska

po rozpoznaniu w dniu 22 lutego 2018 r w Poznaniu

sprawy z powództwa Z. L. (P. (...)); M. L. (P. (...))

przeciwko **Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul (...) w P.**

o uchylenie uchwały

1. Powództwo oddala

2. Kosztami postępowania obciąża w całości powodów i wobec powyższego zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 377zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego

/-/SSO Hanna Ratajczak

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 kwietnia 2017 roku (k. 1- 15) powodowie Z. L. i M. L. wnieśli o uchylenie uchwały nr(...)z dnia 27 lutego 2017 roku Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w (...) przy ul.(...)w sprawie rozliczenia kosztów budowy instalacji centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej; zasądzenie od pozwanej kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Nadto powodowie złożyli wniosek o udzielenie zabezpieczenia powództwa poprzez wstrzymanie wykonania zaskarżonej uchwały z dnia nr (...) z dnia 27 lutego 2017 roku do czasu prawomocnego zakończenia niniejszego postępowania.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że są właścicielami wyodrębnionego lokalu nr (...) położonego w P. przy ulicy (...), tym samym członkami Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). W trybie indywidualnego zbierania głosów została podjęta uchwała nr(...)z dnia 27 lutego 2017 roku. Zarządca nieruchomości firma (...) doręczyła powodom uchwałę w dniu 07 marca 2017 roku listem poleconym. Pozwana wspólnota mieszkaniowa uchwałą nr (...)z dnia 27 lutego 2017 roku ustaliła sposób rozliczenia kosztów budowy instalacji centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej. Powodowie podnieśli, iż zaskarżona uchwała nr(...)z dnia 27 lutego 2017 roku jest niezgodna z przepisami prawa tj. art. 12 ust. 2, art. 13 ust 1 oraz art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Nadto, że zgodnie z uchwałą nr (...)z dnia 27 lutego 2017 roku Wspólnota Mieszkaniowa ustaliła, iż od stycznia 2009 roku umniejszone zostały zaliczki na fundusz remontowy dla lokali niepodłączonych do wspólnej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. Tym samym wspólnota mieszkaniowa wyraziła zgodę na to aby część mieszkańców nie ponosiła kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej tj. instalacji centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej. Takie zwolnienie w ocenie powodów uznać należy za niedopuszczalne, gdyż obowiązek partycypowania w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej,

zgodnie z w/w przepisami obowiązuje wszystkich mieszkańców. W ocenie powodów bez znaczenia pozostaje fakt, że lokale (...) posiadają indywidualne instalacje CO i CWU.

Postanowieniem z dnia 26 kwietnia 2017 roku (k. 18- 22) Sąd udzielił powodowi zabezpieczenia ich roszczenia poprzez wstrzymanie wykonania uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...)nr (...) z dnia 27 lutego 2017 roku do czasu zakończenia postępowania w niniejszej sprawie.

W odpowiedzi na pozew z dnia 15 maja 2017 roku (k. 30- 56) pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości; zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwana podniosła, że roszczenia powód są zbyt daleko idące. Zaskarżona uchwała nie jest z pewnością niezgodna z prawem, nie narusza prawa, zasad gospodarowania nieruchomością wspólną, ani interesów właścicieli lokali. To z kolei czyni zgłoszone przez powodów żądanie jej uchylenia bezzasadnym.

W piśmie procesowym z dnia 13 czerwca 2017 roku (k. 60- 60v) strona powodowa podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie.

Pozwana w piśmie procesowym z dnia 19 lipca 2017 roku (k. 73- 78) podtrzymała w całej rozciągłości wywiedzione w niniejszej sprawie stanowisko przedstawione w odpowiedzi na pozew z dnia 15 maja 2017 roku.

W dalszym toku postępowania strony podtrzymywały swoje stanowiska procesowe.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Powodowie Z. L. i M. L. są właścicielami nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...). Pozwana jest wspólnotą mieszkaniową właścicieli, która zawiązała się dla nieruchomości położonej przy ulicy (...)

Okoliczności bezsporne, a nadto dowody: wydruk elektronicznej księgi wieczystej o nr(...)/4 (k. 7- 11v)

W budynku pozwanej wspólnoty mieszkaniowej położonym w P. przy ulicy (...)i ulicy (...)przeprowadzono jego termomodernizację. Prace polegały między innymi na założeniu instalacji centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej. Część lokali mieszkalnych posiadało już wcześniej zainstalowaną indywidualną instalację CO. Wspólnota umożliwiła tym osobom podłączenie się do nowej instalacji wraz z rekompensatą za zwrot kosztów dla osób, które przekazałyby instalację na część wspólną. Właściciele lokali mieszkalnych nr(...)nie podjęli decyzji o podłączeniu się do wspólnej instalacji.

Koszty inwestycji, utrzymania i konserwacji obciążają wszystkich właścicieli lokali odpowiednio do wielkości udziałów. Właściciele lokali nr(...)ponoszą koszty utrzymania własnej instalacji centralnego ogrzewania oraz tej zainstalowanej przez wspólnotę. Przy czym nie korzystają ani z ciepłej wody, ani ogrzewania na częściach wspólnych.

Dowód: zeznania świadków J. J., Z. W., W. S. (e-protokół z dnia 12 grudnia 2017 roku k. 101), świadka O. L. (e-protokół z dnia 22 lutego 2018 roku k. 122), zeznania B. P. (e-protokół z dnia 22 lutego 2018 roku k. 122)

Wspólnota Mieszkaniowa Uchwałą nr (...)z dnia 27 lutego 2017 roku w sprawie rozliczenia kosztów budowy instalacji centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej, w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwaliła co następuje:

„ §1 Wspólnota Mieszkaniowa uznaje, iż instalacja centralnego oraz ciepłej wody użytkowej które zostały pobudowane przez wspólnotę mieszkaniową część nieruchomości wspólnej Wspólnota będzie ponosić całkowity koszt jej montażu w nieruchomości, z wyłączeniem instalacji o której mowa w §2 niniejszej uchwały. Za nieruchomość wspólną uznaje się instalację CO łącznie z instalacją w lokalach (wraz z grzejnikami). Instalacja ciepłej wody użytkowej także w całości stanowi nieruchomość wspólną, a jej granicą jest punkt czerpalny wody bez armatury.

§2 w przypadku lokali, w których właściciele nie wyrazili zgody na podłączenie danego lokalu do wspólnej instalacji centralnego ogrzewania i lub ciepłej wody użytkowej, ze względu na fakt posiadania indywidualnych źródeł grzewczych, ich lokale zostały wyłączone z przedsięwzięcia w zakresie instalacji centralnego ogrzewania lub ciepłej wody użytkowej wykonanych wewnątrz lokali. W związku z powyższym począwszy od stycznia 2009 roku zostaną umniejszone zaliczki na fundusz remontowy o wartość prac związanych z wykonaniem prac instalacji w poszczególnych lokalach proporcjonalnie do posiadanych udziałów. Zasady rozliczania ww. kosztów określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.”

Wartość robót instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej wraz z logo termami wyniosła 849.342,07 zł, w tym wartość prac na części wspólnej to 99.357,83 zł, natomiast wartość inwestycji w lokalach mieszkalnych oraz koszt logo term to 724.250,14 zł, udział procentowy w tej kwocie lokalu mieszkalnego nr (...) to 2,04%, lokalu mieszkalnego nr (...) to 2,45%, lokalu mieszkalnego nr(...)to 2,57%, lokalu mieszkalnego nr(...)to 2,45%.

Dowód: uchwała nr (...)z dnia 27 lutego 2017 roku (k. 40), załącznik nr 1 do uchwały nr (...)z dnia 27 lutego 2017 roku (k. 41), kart do głosowania (k. 42- 55)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty prywatne i urzędowe zgromadzone w aktach sprawy, których wiarygodność ani moc dowodowa nie były kwestionowane przez strony, Sąd także nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu.

Zeznania świadków J. J., Z. W., W. S. oraz świadka O. L., a nadto zeznania B. P. jako reprezentanta strony pozwanej Sąd uznał za w pełni wiarygodne, albowiem były ze sobą zgodne, spójne i logiczne, zeznania nie stały w sprzeczności z pozostałym zgromadzonym materiałem dowodowym w sprawie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Żądanie powodów nie zasługiwało na uwzględnienie.

W przedmiotowej sprawie powodowie domagali się uchylecia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości w P. przy ulicy (...)nr (...) z dnia 27 lutego 2017 roku, w przedmiocie rozliczenia kosztów budowy instalacji centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 1994 r., Nr 85 poz. 388 ze zm.), 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. 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 lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. 2. Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że głosowanie nad zaskarżoną uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy K. (...) i U.(...)nr (...) odbyło się w trybie indywidualnego zbierania głosów, powodowie wskazali, że dowiedzieli się o niej w dniu 07 marca 2017 roku – okoliczność tę należy uznać za przyznaną, albowiem strona pozwana nie jej nie kwestionowała. Na tym etapie postępowania uznać należy zatem, że składając w dniu 14 kwietnia 2017 roku pozew w niniejszej sprawie, powodowie dochowali ustawowego 6 tygodniowego terminu, określonego w art. 25 ust. 2 ustawy o własności lokali, do wytoczenia przedmiotowego powództwa. Ponadto bezsporną okolicznością jest także fakt, że powodowie są członkami pozwanej Wspólnoty, a więc przysługuje im czynna legitymacja procesowa w niniejszej sprawie.

W myśl art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali, 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 trybie art. 25 u.w.l. 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 u.w.l. powód może zatem zgłosić zarzuty merytorycznej lub formalnej sprzeczności zaskarżonej uchwały z przepisami prawa (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 17 stycznia 2013 roku, I ACA 786/12).

Powodowie podnieśli, iż zgodnie z przedmiotową uchwałą pozwana ustaliła, iż od stycznia 2009 roku umniejszone zostały zaliczki na fundusz remontowy dla lokali niepodłączonych do wspólnej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. Tym samym, zdaniem powodów wspólnota mieszkaniowa wyraziła zgodę na to, aby część mieszkańców nie ponosiła kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej tj. instalacji centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej. Takie zwolnienie zdaniem powodów należy uznać za niedopuszczalne, gdyż obowiązek partycypowania w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej obciąża wszystkich mieszkańców.

W ocenie Sądu pozwana wspólnota działała na podstawie i w granicach obowiązującego prawa. Wynikający z art. 12 ust. 2 w zw. z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali obowiązek właścicieli lokali ponoszenia w określonym stosunku wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali nie oznacza konieczności określania skali tych obciążeń w jednakowej, dla wszystkich tożsamej kwotowo, wysokości za metr kwadratowy powierzchni lokalu. **Konsekwencją powyższego jest możliwość określenia w uchwale zaliczek w zróżnicowanej wysokości wobec poszczególnych kategorii zobowiązanych** (wyrok Sądu Najwyższego- Izba Cywilna, z dnia 20 czerwca 1997 roku, II CKN 226/97).

Niewątpliwie znaczącą okolicznością jest fakt, że 4 lokale mieszkalne tj. nr (...)posiadają indywidualne instalacje CO i CWU, cecha ta pozwala zaliczyć właścicieli wymienionych lokali do odrębnej kategorii zobowiązanych. Posiadanie własnej instalacji centralnego ogrzewania, poniesienie jej kosztów instalacji przez każdego właściciela indywidualnie może być podstawą różnicowania ich udziału w kosztach utrzymania części wspólnych wspólnoty mieszkaniowej.

Właściciele w/w lokali mieli możliwość podłączenia się do instalacji wspólnej, w zamian za rekompensatę na poniesione nakłady, ale z tej możliwości nie skorzystali. Nikt też nie nakładał na nich takiego obowiązku. Bezspornym jest, że właściciele tych lokali ponieśli koszty założenia własnej instalacji, jak również w uiszczonym czynszu partycypują w kosztach robót wspólnej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. Nadto w żaden sposób nie korzystają z ogrzewania lub wody na częściach wspólnych nieruchomości. W ocenie Sądu nieobciążanie właścicieli niepodłączonych lokali w/w kosztami jest zgodne z zasadami współżycia społecznego. niesprawiedliwym jest obciążanie ich kosztami jeżeli w ogóle nie korzystają ze wspólnej instalacji, prawo samego podłączenia do wspólnej instalacji nie może być równe korzystaniu z niej, a tym samym obciążanie wszystkich właścicieli w jednakowym stopniu kosztami poniesionej inwestycji CO i CWU jest niezasadne.

Wynikający z art. 13 ust. 1 omawianej ustawy obowiązek właścicieli lokali ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali, poprzez m.in. uczestniczenie w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, nie oznacza bynajmniej konieczności określenia skali tych obciążeń w jednakowej, dla wszystkich tożsamej kwotowo wysokości za 1 m² powierzchni lokalu. Artykuł 12 ust. 2 cyt. ustawy stanowi jedynie, że właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Oznacza to, że przepis ten, wbrew jego wykładni dokonanej przez sąd drugiej instancji, nie może być rozumiany jako będący podstawą do określenia w sposób jednakowy wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną w tym znaczeniu, że zaliczki te mają być ustalone w jednakowej dla wszystkich wysokości. Równość uprawnień i obowiązków, o której mowa w art. 4 cyt. ustawy nie może bowiem być rozumiana jako tożsama z obciążeniem wszystkich zobowiązanych obowiązkiem uiszczenia zaliczek w jednakowej kwotowo wysokości, a więc w oderwaniu od faktycznych, częstokroć nader zróżnicowanych, wydatków związanych z utrzymaniem poszczególnych kategorii lokali. **Innymi słowy, to właśnie zróżnicowanie wysokości obciążeń w konkretnej sytuacji**

może dopiero świadczyć o zadośćuczynieniu zasadzie równości uprawnień i obowiązków (wyrok Sądu Najwyższego- Izba Cywilna, z dnia 20 czerwca 1997 roku, II CKN 226/97).

Obciążanie właścicieli lokali nr (...)zaliczkami na fundusz remontowy w mniejszym stopniu aniżeli pozostałych właścicieli lokali jest zasadne i sprawiedliwie, nader adekwatne do realizowanych uprawnień. Ponadto podnoszona w toku postępowania okoliczności, iż w toku termomodernizacji dokonano jeszcze innych prac na nieruchomości wspólnej, zważyć należy że przedmiotowa uchwała dotyczy wyłącznie kosztów robót instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, pozostałe koszty robót w kwocie 99.357,83 zł nie podlegały rozliczeniu, zatem właściciele lokali (...)pokrywają te koszty podobnie jak pozostali właściciele lokali proporcjonalnie do posiadanych udziałów.

Mając na uwadze powyższe, nie sposób uznać aby powodowie mieli interes prawny w uchyleniu uchwały bowiem wskazana uchwała nie prowadzi w żadnym zakresie do naruszenia ich praw, dlatego powództwo należało oddalić, o czym Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc i obciążył nimi powodów mając na uwadze wynik postępowania. Sąd zasądził od powodów na rzecz pozwanej kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, o czym orzekł jak w punkcie 2 sentencji wyroku.

SSO Hanna Ratajczak