

Sygn. akt: I C 610/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2020 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym: Przewodniczący sędzia Juliusz Ciejek

Protokolant: sekretarz sądowy Anna Kosowska

po rozpoznaniu w dniu 30 czerwca 2020 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Sp. z o.o. z siedzibą w O.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej w O. przy al. (...)**

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

I. uchyla uchwałę nr(...)w sprawie zmiany sposobu rozliczenia centralnego ogrzewania za 2018 r. Wspólnoty Mieszkaniowej położonej przy al. (...) w O., podjętą na zebraniu w dniu 13 marca 2019 r. oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 560 (pięćset sześćdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 360 (trzysta sześćdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Sygn. akt **I C 610/19**

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka z o.o. w O. w dniu 30 października 2019 r. złożyła pozew przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej przy al. (...) w O. o uchylenie uchwały nr (...)w sprawie zmiany sposobu rozliczenia CO za 2018 r. Ponadto wniosła o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że jest właścicielem części nieruchomości zlokalizowanej w budynku przy al. (...) w O., w skład której wchodzi: nieruchomość lokalowa (mieszkalna) oraz siedem lokali usługowych. Uchwałą nr (...)z dnia 12 kwietnia 2017 r. wprowadzono regulamin rozliczania centralnego ogrzewania, zgodnie z którym rozliczenie kosztów ogrzewania miało odbywać się raz w roku na podstawie odczytów z ciepłomierzy. W każdym z lokali zainstalowane zostały indywidualne urządzenia pomiarowe, za pomocą których nastąpiło rozliczenie zużytego ciepła w roku 2017 oraz 2018. Zaskarżoną uchwałą nr (...)pozwana wspólnota zmieniła sposób rozliczenia CO za 2018 r. W ocenie powódki podjęta uchwała jest nieprecyzyjna, co rodzi szereg wątpliwości w zakresie obowiązku zapłaty za ogrzewanie za lata 2017-2018. Uchwała nie uwzględnia różnic występujących przy zużyciu ciepła w lokalach mieszkalnych, użytkowych oraz nieużytkowych. Powódka obawia się, że na skutek podjętej uchwały może dojść do jej pokrzywdzenia. W 2018 r. powódka posiadała najwięcej lokali w budynku i stosowane dotychczas rozliczenie ciepła uwzględniało fakt, że wiele z lokali było niezamieszkałych i nieużytkowanych. Zmiana sposobu rozliczenia ciepła może skutkować zobowiązaniem powódki do pokrycia kosztów ogrzewania w nadmiernej wysokości. Do pozwu dołączono

kopię uchwały, stwierdzającą, że koszty CO zostaną rozliczone „zgodnie z mantrami lokalu - po równo za 1 m⁽²⁾” (k. 4-8, 41).

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy al. (...) w O. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Argumentując swoje stanowisko, pozwana wskazała, że zainstalowane urządzenia pomiarowe, za pomocą których miało nastąpić rozliczenie zużytego ciepła za rok 2018 uległy awarii. Urządzenia cofały się i odczyty niektórych z nich były na minusie. Z uwagi na wadliwe działanie liczników w ocenie pozwanej najkorzystniejsze było dokonanie rozliczenia ciepła za rok 2018 zgodnie z kubaturą mieszkań. Pozwana podniosła, że powódka nie udowodniła, że zaskarżona uchwała narusza jej interesy, a swoje twierdzenia opiera jedynie na hipotezach (k. 67-70).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka jest właścicielem nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w O. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Na przedmiotowej nieruchomości znajdują się budynek z przeznaczeniem na cele mieszkalno-usługowe. Powódka była deweloperem, który wznosił przedmiotowy budynek. W budynku wyodrębnione zostały trzydzieści cztery samodzielne lokale, która powódka od początku 2018 r. sukcesywnie zbywała na rzecz nowych nabywców. W momencie wydawania sprzedanego lokalu zakładany był licznik CO i dopiero od tego momentu następowało opomiarowane zużywanego ciepła, które obciążało nabywcę. Przedtem za wszystko płacił deweloper

Właściciele ww. nieruchomości lokalowych oraz powódką wchodzi w skład pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowa przy al. (...) w O..

(dowód: wydruk z elektronicznej księgi wieczystej k. 11-37 zeznania R. W. k. 116)

W dniu 12 kwietnia 2017 r. na zebraniu właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej w O. przy al. (...) oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęto uchwałę nr(...)w sprawie ustalenia i wprowadzenia regulaminu rozliczeń ogrzewania oraz ciepłej i zimnej wody. Rozliczenie ogrzewania miało odbywać się w oparciu o odczyt ciepłomierzy raz w roku (vide § 1 ust. 5 uchwały).

(dowód: uchwała nr (...)wraz z listą głosowania k. 38-40).

Ponadto w dniu 12 kwietnia 2017 r. Wspólnota podjęła uchwałę nr (...)o powierzeniu z dniem 1 maja 2017 r. administrowania nieruchomością wspólną firmie: (...) z siedzibą w O.. A. W. była na ów czas żoną R. W. (2) – prezesa zarządu powodowej spółki.

(dowód: uchwała nr (...)k. 85-85v, zeznania R. W. k. 116)

W dniu 27 marca 2018 r. Wspólnota podjęła uchwałę nr (...)w przedmiocie wyboru zarządu Wspólnoty. Do zarządu wszedł m.in. R. W. (2) – prezes zarządu powodowej spółki.

(dowód: uchwała nr (...)k. 86-87)

Na przełomie stycznia i lutego 2018 r. okazało się, że część liczników działa „do tyłu” tj. zamiast stanu zerowego, który zwykle zaczynał się od (...), było (...) i mniej. Zgłoszenia wady dokonał pracownik techniczny po stronie administratora pozwanej Wspólnoty. Następnie o fakcie wystąpienia wady powiadomiony został przez administratora deweloper. Powódka dokonała naprawy urządzeń w przeciągu około miesiąca.

Pozwana nie dysponuje dokumentacją w zakresie zgłoszenia i usunięcia usterki. Nikt nie ustalił stanu liczników na dzień usunięcia usterki. Stosunki pomiędzy małżonkami A. i R. W. (2) zaczęły się psuć w 2018 r. Obecnie są oni rozwiedzeni. Na początku 2019 r. do pozostałych członków zarządu dotarła informacja, że były kłopoty z licznikami CO.

(dowód: zeznania świadka S. J. k. 115-116, zeznania stron k. 116-117)

W dniu 13 marca 2019 r. na zebraniu właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej w O. przy al. (...) oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęto uchwałę nr (...)w sprawie zmiany sposobu rozliczenia CO za 2018 r. Rozliczenie ogrzewania za 2018 r. miało nastąpić zgodnie z metrażem lokalu – według tej samej stawki za 1 m². Jako stan startowy Wspólnota przyjęła stan liczników na 28 grudnia 2018 r.

Na dzień podjęcia przedmiotowej uchwały powódka była właścicielem sześciu lokali mieszkalnych oraz siedmiu lokali usługowych. Pozostali członkowie pozwanej Wspólnoty byli właścicielami osiemnastu lokali mieszkalnych i trzech lokali usługowych.

(dowód: uchwała nr (...)wraz z listą do głosowania)

Powódka o treści podjętej uchwały powzięła informację z wiadomości mailowej otrzymanej w dniu 3 października 2019 r.

(dowód: wydruk korespondencji mailowej k. 44-47)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo o uchylenie uchwały nr(...)pozwanej wspólnoty zasługiwało na uwzględnienie.

Ustalenia stanu faktycznego Sąd poczynił na podstawie przedłożonych dokumentów, które uznał za wiarygodne, a których prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała, jak również pomocniczo w oparciu o zeznania świadka i stron.

Bezsporne między stronami było, że pozwana wspólnota mieszkaniowa jest dużą wspólnotą, liczącą ponad 7 lokali, do której zarządu nieruchomością wspólną stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 737 ze zm.). Nie było również wątpliwości, że powódka posiada legitymację czynną do wytoczenia przedmiotowego powództwa oraz, że dotrzymała terminu na zaskarżenie uchwały, który wynika z art. 25 ust. 1a ww. ustawy. Uchwała podjęta została w trybie mieszanym, tj. na zebraniu właścicieli oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów. Powódka została poinformowana o treści uchwały drogą mailową w dniu 25 września 2019 r. Pozew został natomiast wniesiony w dniu 30 października 2019 r.

Zgodnie z brzmieniem art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali 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.

Powódka domagała się uchylenia uchwały nr (...)podnosząc, że jest ona niezgodna z prawem, narusza interesy powódki oraz zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością.

Analizując zasadność żądania wskazać należy, że zaskarżona uchwała narusza interesy powódki i jest sprzeczna z dobrymi obyczajami.

W pierwszej kolejności podnieść należy, że podjęta w dniu 13 marca 2019 r. uchwała nr (...)w istotny sposób zmieniała sposób rozliczenia ogrzewania za rok 2018. Ustalony wcześniej, tj. uchwałą nr (...)z 12 kwietnia 2017 r. sposób rozliczenia według odczytów z ciepłomierzy zmieniono na rozliczenie według powierzchni lokalów. Zmiana dokonana została z datą wsteczną, bowiem mimo że zaskarżona uchwała została podjęta 13 marca 2019 r., to dotyczyła rozliczenia za cały 2018 r. Słusznie zwracała uwagę powódka w toku postępowania, że tak radykalna zmiana narusza jej interesy, bowiem uderza w tych właścicieli lokali, którzy oszczędnie gospodarowali ciepłem w rozliczeniowym okresie. Takie działanie niewątpliwie wprowadza stan niepewności co do zasad, które będą w przyszłości obowiązywać przy rozliczaniu kosztów c.o.

W następnej kolejności należy zwrócić uwagę okoliczności, w jakich doszło do podjęcia zaskarżonej uchwały. Pozwana nie wykazała, że nie było innego sposobu, by rozliczyć opłaty za centralne ogrzewania za 2018 r. niż w sposób wynikający z treści zaskarżonej uchwały. Bezspornym było, że zamontowane przez powódkę jako dewelopera urządzenia pomiarowe, za pomocą których miało nastąpić rozliczenie ciepła, uległy awarii na przełomie stycznia i lutego 2018 r. Awaria usunięta została w ciągu około miesiąca, a w późniejszym czasie nie były zgłaszane uwagi co do wadliwego działania urządzeń. Brak jest jednak jakiegokolwiek dokumentacji potwierdzającej formalne zgłoszenie, a następnie usunięcie usterki urządzeń. Ponadto nie sporządzono protokołu czy jakiegokolwiek innego dokumentu, z którego wynikałoby, jaki był stan liczników w lokalach po naprawie urządzeń. Za braki w dokumentacji z tego zdarzenia odpowiedzialność ponosi administrator wspólnoty - (...) z siedzibą w O. – powołany uchwałą nr (...)z dnia 1 maja 2017 r. oraz zarząd Wspólnoty. Wskazać należy, co zresztą potwierdza treść dokumentów oraz zeznań świadków i stron, że pełniąc funkcję administratora A. W. pozostawała wówczas w związku małżeńskim z prezesem zarządu powodowej spółki (deweloper) i jednocześnie prezesem zarządu wspólnoty – R. W. (2). Wszelkie działania związane z likwidacją usterki odbywały się zatem drogą nieformalną. Potwierdził to zresztą przedstawiciel powodowej spółki wskazując, że współpracował ściśle wówczas z byłą małżonką w kwestii obsługi spraw pozwanej Wspólnoty. Skoro zatem ani administrator, ani zarząd pozwanej Wspólnoty nie zadbał, by należyście prowadzić dokumentację w zakresie odczytu stanu liczników po usunięciu awarii, to ewentualne negatywne skutki takiego zaniechania związane z trudnościami w rozliczeniu c.o. nie powinny obciążać poszczególnych właścicieli lokali należących do wspólnoty. Na administratorze, jako podmiocie, który zarządza nieruchomością spoczywał obowiązek prowadzenia właściwej dokumentacji w zakresie realizacji roszczenia Wspólnoty do żądania wymiany wadliwych urządzeń na nowe. Z kolei na zarządzie Wspólnoty spoczywał obowiązek prowadzenia właściwej dokumentacji w zakresie stanu liczników.

Lokale niesprzedane były ogrzewane minimalnie, w sposób pozwalający na zachowanie ich dobrostanu technicznego, co jest zrozumiałe. Pozwalało to, oszczędzić dotychczasowemu właścicielowi niepotrzebnych wydatków. Skoro awarię usunięto w przeciągu miesiąca to nie sposób przyjmować za sprawiedliwe obciążenia w istocie dewelopera kosztami ogrzewania za cały rok, zwłaszcza w sytuacji, gdy usterka najprawdopodobniej wystąpiła w krótkim okresie w lokalach już sprzedanych, bo tam zakładano liczniki. W lokalach niesprzedanych wystąpiło niedoszacowanie kosztów. Umówiono się na opłatę według liczników. Za złe opomiarowane, niezwerifikowane i nieudokumentowanie stanu rzecz odpowiadają deweloper i administrator. Nie jest już do ustalenia w których mieszkaniach wystąpiła ta usterka. W tej sytuacji wydaje się, że jedynym rozsądnym i sprawiedliwym rozwiązaniem jest ustalenie zobowiązań poszczególnych lokali zgodnie z pierwotną uchwałą, a więc według wskazań liczników. Natomiast powstała w wyniku niedopłaty różnicę powinni pokryć, ci którzy odpowiadają za taki stan rzeczy solidarnie.

Przyjęcie rozliczenia zgodnie z powierzchnią metrażową lokali mogłoby prowadzić do nieuzasadnionego premiowania tych, którzy z nich korzystali. Byłoby więc obiektywnie niesprawiedliwe i sprzeczne z interesem powódki, jako współwłaścicielki. Zaproponowana przez administratorkę uchwała nie odzwierciedla właściwego stanu rzeczy i jest próbą obciążenia tylko jednego właściciela tymi kosztami. Niezasadnie zaś zwalnia z obowiązku zapłaty za ogrzewanie tych, którzy winni zapłacić za to z czego korzystali.

Powyższe okoliczności w ocenie Sądu Okręgowego uzasadniały uchylenie zaskarżonej uchwały, jako naruszającej uzasadnione interesy powódki. Pozostawienie w mocy zaskarżonej uchwały doprowadziłaby do sytuacji, w której sposób rozliczenia rodziłby negatywne skutki dla powódki i jednocześnie korzystne dla pozostałych członków Wspólnoty. Zebranie właścicieli pozwanej Wspólnoty powinno wypracować takie rozwiązanie i podjąć taką uchwałę, która uwzględniać będzie w podobnym stopniu interesy wszystkich właścicieli lokali, a nie tylko części z nich.

Mając na względzie powyższe, Sąd na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel lokalu uchylił uchwałę nr (...) (pkt I wyroku).

O kosztach procesu orzeczono jak w punkcie II wyroku na podstawie art. 98 k.p.c., mając na względzie wynik procesu. Pozwana przegrała sprawę i jest zobowiązana zapłacić na rzecz powódki poniesione przez nią koszty procesu. Strona powodowa poniosła następujące koszty procesu: opłata od pozwu – 200 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika – 360

zł, łącznie 560 zł. O obowiązku zapłaty ustawowych odsetek za opóźnienie od kosztów procesu orzeczono zgodnie z art. 98 § 1¹ k.p.c.