

Sygn. akt I C 189/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie Wydział I Cywilny

w składzie

Przewodniczący: SSO Wiesław Kasprzyk

Protokolant: praktykant Aneta Rumińska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 30 września 2014 r. w Olsztynie

sprawy z powództwa M. S. i A. S.

przeciwko wspólnocie Mieszkaniowej (...) w L.

o uchylenie uchwały

1. oddała powództwo.

2. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 197 tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sędzia

Wiesław Kasprzyk

UZASADNIENIE

Powodowie M. S. i A. S. po sprecyzowaniu żądania pozwu wnieśli o uchylenie uchwały nr. (...) wspólnoty mieszkaniowej z dnia (...) r. W uzasadnieniu pozwu wskazano iż powodowie są właścicielami lokalu użytkowego położonego w L. . W dniu 24 lutego 2014 r. powodowie otrzymali od wspólnoty informację dotyczącą zasad rozliczania kosztów centralnego ogrzewania. Z informacji wynikało że opłaty z tytułu centralnego ogrzewania lokali użytkowych są rozliczane na innych zasadach niż lokali mieszkalnych. Powodowie ustalili , iż tzw. wskaźnik korekcyjny 1,5 obowiązujący w stosunku do lokali użytkowych powoduje zwiększenie ich opłat za ogrzewanie. Powodowie domagali się więc zmiany rozliczenia CO lokali użytkowych w stosunku do lokali mieszkalnych w stosunku 1:1.

W dniu (...) r. odbyło się roczne zebranie współwłaścicieli nieruchomości na którym powodowie złożyli pisemny wniosek o zmianę zasad rozliczenia CO poprzez przyjęcie, że zasady te są jednakowe dla lokali użytkowych i mieszkalnych. Powód uzyskał następnie informację , że uchwała ta nie została przyjęta bowiem przeciwko niej głosowało 56,30 % udziałów.

Pozwana –Wspólnota Mieszkaniowa (...) w L. domagając się oddalenia powództwa bowiem przedmiotowa uchwała nigdy nie wywołała żadnych skutków prawnych . Nie mogła ona zatem naruszać interesów powodów, przepisów prawa , postanowień właścicieli lokali ani zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

W przedmiotowej sprawie sąd ustalił , co następuje:

W dniu (...) r. właściciele lokali podjęli uchwałę nr(...)o następującej treści koszty centralnego ogrzewania lokali użytkowych zwiększyć o współczynnik korekcyjny 1,5 w stosunku do lokali mieszkalnych.

Powyższa uchwała przyjęta została z mocą obowiązującą od dnia (...)r. i dotyczy sezonu grzewczego 2004 i późniejszych.

dow.

Uchwała nr. (...) k. 13

W dniu 20 czerwca 2013 r. powodowie nabyli przedmiotowy lokal użytkowy.

dow.

akt notarialny k. 7-9

W dniu 8 marca 2014 r. powodowie złożyli Wspólnocie mieszkaniowej wniosek dotyczący zmiany zasad rozliczenia CO. W uzasadnieniu wniosku powodowie wyjaśnili, iż ich lokal został wyremontowany, obniżono sufit, wymieniono grzejniki a witryna zewnętrzna oszklona jest szczelna. W związku z tym zmniejszone jest zużycie ciepła w tym lokalu.

Dow.

Wniosek powodów k. 15.

W dniu 8 marca 2014 r. pozwana wspólnota podjęła uchwałę nie uwzględniającą wniosku powodów.

Dow.

uchwała nr. (...)

Sąd zważył, co następuje:

Żądanie powodów nie jest uzasadnione. Prawną podstawą ich roszczenia jest przepis art. 25 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Zgodnie z jego treścią właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

W sprawie nie kwestionowano trybu podejmowania uchwał jakie zapadły w dniu (...) r.

Natomiast treść podjętej uchwały oznaczonej numerem (...) jest następująca: wyrazić zgodę na obniżenie współczynnika dla lokali użytkowych w stosunku 1:1 na centralne ogrzewanie.

Za przyjęciem uchwały głosowało 3,50 % udziałów, przeciwko uchwale głosowało 56,30% udziałów, nie głosowało 40,20 % udziałów.

Powyższe wyniki głosowania świadczą że uchwała nie została przyjęta a uwzględniając jej proponowaną treść należy stwierdzić że nie wywołała żadnych skutków prawnych (jest to tzw. uchwała pusta). Uchwała ta w sensie prawnym nie istnieje. Tym samym nie może stwarzać żadnych powodów o których mowa w przepisie art. 25 ustawy, a które stanowią przesłanki do jej uchylenia.

W konsekwencji powództwo podlega oddaleniu.

Podstawą orzeczenia o kosztach sądowych jest przepis art. 98 kpc.

Sędzia

Wiesław Kasprzyk