

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 marca 2018r.

SĄD OKRĘGOWY w ŁOMŻY w WYDZIALE I CYWILNYM,

w składzie:

PRZEWODNICZĄCY: SSO ANDRZEJ KORDOWSKI

PROTOKOLANT: MONIKA CHRZANOWSKA

po rozpoznaniu w dniu 19 marca 2018r. w Łomży

na rozprawie,

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w Ł. przy ul. (...)

o uchylenie uchwały

powództwo oddała.

I C 262/17

UZASADNIENIE

Powódka M. K. reprezentowana przez ojca S. I. (1) wniosła o uchylenie Uchwały Nr(...)w sprawie: zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnej, świadczenia i fundusz remontowy, ze względu na zapis w § 1 punkt f, w związku z art. 25.1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokalu (Dz.U. Nr 85 poz. 388 z późn. zm. – tekst jednolity Dz. U. z 2015 pozycja 1892) - Właściciel lokalu może zaskarżyć 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 oraz o zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przypisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że w dniu 30 marca 2017 roku przeprowadzone zostało głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd nad uchwałą nr (...). W dniu 11 kwietnia 2017 r. została ona zawiadomiona o podjęciu tejże uchwały większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Zgodnie z § 1 pkt f tabeli uchwały nr (...)zaliczka na pokrycie opłaty stałej za dostawy ciepłej wody użytkowej naliczana jest na zamieszkałą osobą, za podgrzanie m⁽³⁾. Kwestionowany pozvem pkt f § 1 uchwały nr (...)dotyczy przyjętej uchwałą jednostki miary „zamieszkały w lokalu” dla składnika zaliczki „opłata stała za dostawy C.W.U.” Według powódki dla składnika zaliczki opłata stała za dostawy C.W.U. jednostką miary powinien być m⁽³⁾zużytej wody, co wynika wprost z wyliczeń zawartych w załączonej tabeli porównawczej kwoty zaliczki i średniej ceny 1m⁽³⁾ zużytej wody. Natomiast naliczanie zaliczek na pokrycie kosztów opłaty stałej (...) stała w zależności od liczby osób zamieszkałych w lokalu skutkuje tym, że poszczególni właściciele lokali wnoszą zaliczki w różnej wysokości za zużycie takiego samego 1 m⁽³⁾ ciepłej wody.

Powódka wskazała, że przyjęty uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej sposób naliczania zaliczek na pokrycie kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej jest dla niej niesprawiedliwy i krzywdzący.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w Ł. w odpowiedzi na pozew wskazała, że bezpośrednio po utworzeniu Wspólnoty Mieszkaniowej właściciele uchwałą nr (...) wprowadzili do wewnętrznego użytku Regulamin naliczania, rozliczania i wnoszenia zaliczek, którego częściami są: załącznik nr II Algorytm obliczania zaliczek miesięcznych za podgrzanie wody w lokalach wyposażonych w liczniki zużycia ciepłej wody, załącznik 3 sposób rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej w budynkach WM Zorza (wprowadzony na mocy dyspozycji art. 45 ust. 10 Prawa Energetycznego). Na podstawie tego regulaminu, uchwał o planie finansowo-gospodarczym i o wysokości zaliczek we wspólnocie naliczane są miesięczne zaliczki na utrzymanie części wspólnej i rozliczanie przez wspólnotę koszty utrzymania lokali (w tym dostawy wody (...), odbiór śmieci).

w oparciu o ustalenia Regulaminu, zestawienia wniesionych zaliczek i zestawienia faktur zakupu dokonywane są rozliczenia roczne w tych samych grupach co wyżej wymienione. Dotyczy to także rozliczeń za dostarczoną do lokalu Energię Ciepłą na potrzeby Centralnego Ogrzewania (CO) jak i Ciepłej Wody Użytkowej ((...)).

Zaznaczono, że dyspozycja art. 45 ust 10 ustawy Prawo Energetyczne odnosi się tylko do Rozliczania kosztów zakupu (Załącznik nr 3), pozostawiając kwestie naliczania i poboru zaliczek na poczet regulacji zobowiązań wobec dostawcy ciepła (opisanych w art 13 i 14 Ustawy o Własności lokali) do uznania właścicieli (zarządcy) budynku. Takie stanowisko zajął też Prezes Urzędu Regulacji Energetyki w piśmie kierowanym do Pana S. I. (2) - pełnomocnika powódki. Taki pogląd wyrazili też właściciele lokali w maju ub. roku odrzucając projekt uchwały 10/2016 w sprawie zmiany algorytmów zaliczek Regulaminu naliczania.

Wskazała, że zmiana podstawy naliczania zaliczek nie wpłynie na faktyczną wysokość kosztów dostaw (...) na potrzeby lokalu, bo te wyliczane są na podstawie faktur MPEC.

Sąd Okręgowy w Łomży ustalił i zważył, co następuje:

Wspólnota mieszkaniowa jest formą organizacji właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Funkcjonowanie nieruchomości wymaga współdziałania właścicieli w zakresie zarządu, tj. podejmowania czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla utrzymania nieruchomości.

Uchwały w najważniejszych sprawach wspólnoty mieszkaniowej powinny być podejmowane na zebraniach właścicieli. Jest to poniekąd naturalna procedura w organizmach typu korporacyjnego, w których każda kwestia dotycząca wspólnoty jest dyskutowana, a następnie poddawana głosowaniu. Niemniej jednak ze względu na różnoraki (o różnej wadze dla wspólnoty) charakter uchwał, których podjęcie jest konieczne w ciągu roku kalendarzowego, a także kierując się praktyczną potrzebą uzyskania (koniecznego) stanowiska ogółu (wymaganej przez ustawę większości) właścicieli lokali w konkretnej sprawie, ustawodawca wprowadził także tryb podejmowania uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów (obiegami) przez zarząd. Podejmowanie uchwał „obiegami” jest swego rodzaju kompromisem pomiędzy demokracją bezpośrednią, jako formą zasadniczą funkcjonowania korporacyjnego organizmu wspólnoty, a prawnorzeczową - odpowiednio przeniesioną na grunt dużej wspólnoty - zasadą podejmowania uchwał przez współwłaścicieli, udziałami. Innymi słowy, ochrona własności właścicieli lokali, którą ustawodawca uczynił zasadniczą przez przyjęcie wymagania uzyskania dla uchwały większości udziałów lub głosów (w sytuacjach ściśle określonych), liczonej w stosunku do sumy udziałów lub wszystkich właścicieli lokali, wymusiła stworzenie mechanizmu jej uzyskiwania.

Z art.23 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U.2000, nr 80, poz.903) wynika wprost, że uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Uchwała może być również wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

Każdy właściciel lokalu - zarówno ten, który nie brał udziału w głosowaniu nad uchwałą (na zebraniu lub w trybie indywidualnego zbierania głosów), jak i ten, który brał udział w głosowaniu, w tym właściciel, który głosował za

uchwałą - może zaskarżyć ją do sądu z powodu niezgodności z przepisami prawa lub z umową dotyczącą zarządu nieruchomością wspólną, albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania lub w inny sposób narusza jego interesy.

Stosownie do dyspozycji art. 25 ust. 1 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. Zatem przywołana norma określa przesłanki zaskarżenia uchwały i konstytuuje prawo właściciela lokalu do zaskarżenia do sądu każdej uchwały właścicieli z przyczyn wskazanych w przywołanym przepisie.

Niezgodność uchwały z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja uchwały z przepisami ustawy o własności lokali. Niemniej jednak ową niezgodność należy badać także z przepisami kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim mają zastosowanie do odrębnej własności lokali. Wskazać również należy, że niezgodność uchwały z prawem może wynikać zarówno z treści samej uchwały, jak i z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. Innymi słowy właściciel lokalu zaskarżając uchwałę może podnieść zarzuty merytoryczne, jak i formalne. Uchybienia formalne dotyczyć mogą naruszenia przepisów dotyczących sposobu zwołania zebrania właścicieli lokali, obradowania na zebraniu, zasad głosowania. Kolejną przesłanką skutecznego zaskarżenia uchwały właścicieli lokali jest niezgodność podjętej uchwały z umową właścicieli lokali, czyli umową określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną stosownie do treści art. 18 ust. 1 u.w.l. Natomiast uchwała naruszająca interesy właściciela lokalu lub naruszająca zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną to taka, która z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia jest dla skarżącego właściciela niekorzystna bądź ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty.

Ustalenie czy dana uchwała narusza interesy właściciela lokalu musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych danej sprawy. Aby przyjąć, że uchwała narusza interesy właściciela lokalu w taki sposób, że uzasadnia to uchylene zaskarżonej uchwały, należy dokonać oceny czy zaistniała znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu skarżącego, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Reasumując powyższe uchwała może zostać uchylona na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. zarówno z przyczyn merytorycznych, jak i formalnych.

W przedmiotowej sprawie bezsporne pozostało, że uchwała nr 5/2017, która weszła w życie 31 marca 2017 r. została zaskarżona przez powodów w 6-tygodniowym terminie określonym w art. 25 ust. 1a u.w.l. Powódka wskazała, że przyjęty uchwałą Wspólnoty mieszkaniowej sposób naliczania zaliczek na pokrycie kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej jest dla niej niesprawiedliwy i krzywdzący.

Legitymacja powódki do wystąpienia z żądaniem uchylenia lub stwierdzenia nieistnienia uchwał w oparciu o art. 25 ustawy o własności lokali nie była w sprawie kwestionowana. W sprawie zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnej, świadczenia i fundusz remontowy Wspólnota Mieszkaniowa Zorza na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388, z późn. zmianami – tekst jednolity Dz. U. Nr 80 z 2000 r. poz. 903) podjęła uchwałę nr 5/2017, której § 1 stanowił, że z dniem 1 kwietnia 2017 r. wysokość miesięcznych zaliczek na podgrzanie m³ wody wynosi 16,50 zł za m³ zużytej wody, natomiast opłata stała za dostawy C.W.U wynosi 4,11 zł za zamieszkałego w lokalu. Ust. 1 wskazanej uchwały stanowił, że koszty dostawy zimnej, wody ciepłej, odbioru ścieków oraz energii elektrycznej pobieranej z części wspólnej dla innych urządzeń elektrycznych użytkowanych w pomieszczeniach przynależnych rozlicza się od wg zasad opisanych w Uchwale 15/2006. Zgodnie z ust. 2 Obowiązek zgłaszania do użytkownika wyłączenia z użytkowania innych urządzeń o których mowa w pkt. 1 spoczywa na właścicielu lokalu. Zgodnie z § 5 uchwała weszła w życie z dniem 31 marca 2017 r. (k. 8). Uchwała na (...) została podjęta na podstawie art. 23 ust. 1,2 i pkt 3 ustawy o własności lokali w trybie indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd (k. 7). Właściciele ze Wspólnoty Mieszkaniowej Zorza byli władni do podejmowania uchwał o Regulaminie naliczania, planie finansowo gospodarczym i o wysokości zaliczek.

Sposób podjęcia uchwały nie był również kwestionowany przez stronę powodową. W odczuciu strony powodowej ww. Uchwała naruszała interesy powódki pod względem materialnym.

Odnosząc się zaś do treści zaskarżonej uchwały, w szczególności naruszenia interesów powódki jako właściciela lokalu wskazać należy, że zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem naruszenie subiektywnego interesu właściciela i subiektywnie postrzeganego interesu wspólnoty poprzez podjęcie uchwały nie uzasadnia jej uchylecia na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. Naruszenie interesu w rozumieniu tego przepisu stanowi bowiem kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. W przypadku interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu można mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Nadto ciężar udowodnienia istnienia wymienionych przesłanek uzasadniających zaskarżenie uchwały spoczywa, stosownie do cytowanego przepisu, na stronie powodowej, która winna wskazać okoliczności leżące u podstaw wniesionego powództwa.

W ocenie Sądu zaskarżona uchwała dotycząca zaliczki na pokrycie utrzymania części wspólnej, świadczenia i fundusz remontowy, nie narusza interesu powódki. Obowiązujący Regulamin naliczania, rozliczania i wnoszenia zaliczek na fundusze eksploatacyjny i remontowy oraz rozliczania przychodów i wydatków na rzecz nieruchomości wspólnej we Wspólnocie mieszkaniowej (...) w Ł. przy ul. (...) w Ł. nakazuje naliczanie zaliczki stałej za dostawy (...) na zamieszkałego w lokalu. Zgodnie z Regulaminem rozliczenia ciepła Wspólnota Mieszkaniowa przyjęła procentowy rozdział kosztów, przyjmując że 69% to zużycie ciepła na ogrzewanie mieszkań a 31% to podgrzanie wody. Zgodnie z tym algorytmem (k. 165) rozliczane są pozostałe koszty stałe i zmienne wynikające z otrzymanej faktury, która zawiera n/w składniki; (...) ciepła – zużyta przez wspólnotę w danym miesiącu, moc zamówiona, nośnik energii, opłata stała za usługi przesyłowe, opłata zmienna za usługi przesyłowe. Na pokrycie zobowiązań z tytułu zakupu energii cieplnej i pokrycie innych zobowiązań Wspólnota Mieszkaniowa gromadzi środki finansowe w postaci comiesięcznych zaliczek. Wspólnota Mieszkaniowa wolą większości właścicieli przyjęła zasadę naliczania zaliczki na potrzeby ciepłej wody, biorąc pod uwagę wartości stałe i wartości zmienne: zaliczka stała w kwocie 4,11 pomnożona o ilość zamieszkałych faktycznie osób w danym lokalu, zaliczka zmienna na podgrzanie wody w kwocie 16,50 zł pomnożona przez ilość zużytej ciepłej w lokalu. Jednocześnie wspólnota Mieszkaniowa uznała, że ilość osób zamieszkałych we Wspólnocie jest liczbą względnie stałą, co oznacza zebranie określonej sumy zaliczki na pokrycie kosztów stałych zakupu energii cieplnej do podgrzania wody. Miesięczne zaś zużycie wody ciepłej i zimnej jest zaś wartością zmienną.

Wskazać jednocześnie należy, że Wspólnota Mieszkaniowa mogłaby wprowadzić inne sposoby naliczania zaliczek jednakże zmiana sposobu naliczeń wymagałaby woli wyrażonej przez większość właścicieli Wspólnoty. Z akt sprawy wynika, że Uchwała nr (...) w sprawie zmian w Regulaminie naliczania, rozliczania i wnoszenia zaliczek na fundusze eksploatacyjny i remontowy oraz rozliczania przychodów na rzecz nieruchomości wspólnej we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w Ł. została odrzucona. Przeciw dokonaniu zmian głosowało 57,14 % uprawnionych (k. 22). Należy przy tym pamiętać, że tylko regulamin przyjęty uchwałą Wspólnoty jest podstawą stosowania sposobu naliczania zaliczek. Tym samym w Uchwale nr (...) przyjęcie takiej jednostki miar nie jest wadą, a wypełnieniem zapisów innej – uchwały. Uchwała zaś o wysokości zaliczek ma wyłącznie porządkowy charakter kwotowego ustalenia podstawy wysokości należnych zaliczek miesięcznych. Ustalenia zawarte w zaskarżonej Uchwale są kierowane do Zarządu Wspólnoty jako organu odpowiedzialnego za naliczanie zaliczek we Wspólnocie. Jednocześnie zaznaczyć należy, że powódka nie kwestionuje podstaw naliczenia, za wyjątkiem opłaty stałej (...), ani kwotowych wysokości zaliczek. Przy tym wskazać należy, że zaskarżona uchwała reguluje sposób naliczania zaliczek w taki sam sposób dla wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej.

Zgodzić się również należy z pełnomocnikiem powódki, że istnieją inne sposoby rozliczania zużycia ciepłej wody, jednakże zmiana sposobu naliczeń wymagałaby woli większości właścicieli lokali wyrażonej przez większość właścicieli Wspólnoty. Każda Wspólnota wprowadza uchwałą regulamin rozliczania wody i ciepła i dopiero na tej podstawie może wprowadzać różne systemy rozliczeń. W każdej Wspólnocie te ustalenia mogą być inne, nie ma bowiem jednej słusznej i obowiązującej metody.

Sąd z urzędu dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu zarządu nieruchomościami na okoliczność ustalenia prawidłowości rozliczenia zaliczek na podgrzanie ciepłej wody na podstawie regulaminu naliczania, rozliczania i wniesienia zaliczek obowiązujących w pozwanej wspólnocie w szczególności co do zasad pokrycia kosztów zarządu części wspólnej, świadczeń oraz funduszu remontowego oraz sposobu rozliczeń ewentualnych nadwyżek (k. 153).

Biegły w sporządzonej opinii dokonał analizy dokumentów dotyczących rozliczeń ciepła we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w Ł. zgromadzonych w pomieszczeniu Zarządu Wspólnoty.

W ocenie biegłego Wspólnota Mieszkaniowa (...) w Ł., zaliczki na podgrzanie wody rozlicza w sposób zgodny z wewnątrz przyjętym, wolą większości właścicieli regulaminem. Comiesięczne spisywanie stanu zużycia wody ciepłej i zimnej wg wskazań zalegalizowanych wodomierzy daje gwarancję rzetelności i czytelności rozdziału kosztów. Przygotowane przez zarząd Wspólnoty dla mieszkańców comiesięczne i coroczne sprawozdania są bardzo szczegółowe, merytorycznie spójne i czytelne.

Nadto biegły podkreślił, że koszty dostawy ciepłej wody użytkowej dla każdego budynku Wspólnoty są pokrywane przez wszystkich właścicieli jednolicie. Koszty stałe dostarczenia (...) do lokalu (tak jak i zmienne) dzieli się na koniec roku proporcjonalnie do ilości wody zużytej w danym lokalu.

Sąd uwzględnił powyższą opinię, uznając że została sporządzona sposób prawidłowy, zgodnie z wiedzą zawodową biegłego oraz obowiązującymi przepisami.

Brak jest jakichkolwiek podstaw do kwestionowania opinii pod względem jej rzetelności i fachowości.

Tym samym argumentacja wskazana przez powódkę nie uzasadnia w ocenie Sądu Okręgowego uchylenia Uchwały 5/2017. Zdaniem Sądu Okręgowego interes powódki w uchyleniu uchwały nie jest na tyle ważniejszy w odniesieniu do interesu całej Wspólnoty w utrzymaniu tej uchwały, aby została ona przez Sąd uchylona. Uchwała ta nie godzi bezpośrednio w powódkę. Nie jest jej celem pokrzywdzenie jednego z członków wspólnoty.

Mając na względzie wszystkie powyższe okoliczności, powództwo należało oddalić.