

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 października 2013 roku

Sąd Okręgowy w Legnicy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Mirosława Polak - Pawlaczek

Protokolant: st. sekr. sądowy Katarzyna Wojciechowska

po rozpoznaniu w dniu 25 października 2013r. w Legnicy

sprawy z powództwa A. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej " (...) (...) " w L.

o uchyl. uchwał

I. uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej „ (...) (...)” w L. podjętą w dniu 28 lutego 2013 roku w przedmiocie zmiany porządku obrad i usunięcia z porządku obrad punktu „j” dotyczącego wyrażenia zgody na rozdział układu zasilania i opomiarowania dostaw czynnika grzewczego do lokali użytkowych,

II. dalej idące powództwo oddala,

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 140 zł tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt IC 115/13

UZASADNIENIE

Powód A. P. wniósł pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej „ (...) (...)” w L. o uchylenie trzech uchwał pozwanej z dnia 28 lutego 2013 roku:

1/ uchwały w przedmiocie udzielenia zarządowi absolutorium,

2/ uchwały nr (...)w przedmiocie zatwierdzenia porozumienia między Wspólnotą Mieszkaniową (...) i (...) w sprawie podziału rzeczywistych kosztów związanych z dostawą energii cieplnej do lokali mieszkalnych oraz użytkowych

3/ uchwały w przedmiocie zmiany porządku obrad i usunięcia z porządku obrad zebrana wspólnoty punktu „j” dotyczącego wyrażenia zgody na rozdział układu zasilania i opomiarowania dostaw czynnika grzewczego do lokali użytkowych.

Nadto domagał się zasądzenia na jego rzecz kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu żądania powód podniósł, że przedmiotowe uchwały są sprzeczne z prawem, naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz jego interesy. W odniesieniu do uchwały ad 2/ zarzucił, że nie przedstawiono na zebraniu sposobu podziału kosztów, treści porozumienia ani nie wyjaśniono przyjętych wielkości procentowych. Odnośnie udzielenia absolutorium zarządowi podniósł, że Zarząd doprowadził do bezprawnego pobierania od powoda i innych osób opłat za energię ciepłą, co wklucza pozytywną ocenę jego działalności. Precyzując

zarzuty odnośnie uchwały o zmianie porządku obrad wspólnoty powód podniósł, że pominięcie w porządku obrad głosowania nad jego wnioskiem o odłączenie się od ogrzewania wspólnoty naruszyło jego interesy, albowiem nie mógł zapoznać członków wspólnoty ze swoim wnioskiem i argumentacją za jego uwzględnieniem.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa „ (...) (...)” w L., w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana podniosła, że udzielenie zarządowi absolutorium przez właścicieli jest ich prawem i jeżeli z tego skorzystali, to powód nie może tego prawa kwestionować. W odniesieniu do uchwały o zatwierdzeniu porozumienia, to brak jest podstaw do przyjęcia, że to porozumienie jest dla powoda krzywdzące. Odnośnie zmiany porządku obrad powód nie wykazał, by w wyniku zmian porządku obrad doszło do naruszenia jego interesów lub zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością.

Sąd ustalił:

Powód jest członkiem pozwanej Wspólnoty jako właściciel lokali użytkowych i posiada we Wspólnocie Mieszkaniowej „ (...) (...) w L.” udział w wysokości 5,1% . Pozostali członkowie Wspólnoty to właściciele lokali mieszkalnych, posiadający 91,2% udziałów i jedna spółka mająca 3,7% udziałów.

(dowód: zeznania stron, karta do głosowania k. 60-61 akt)

Na mocy porozumienia nr (...) zawartego w dniu 24 listopada 2005 roku między trzema wspólnotami: „ (...) (...)”, „ (...) (...)”, i „ (...) (...)” w L. określono sposób podziału i rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej przez (...) L. na potrzeby centralnego ogrzewania budynku Wspólnot. Następnie wobec odłączenia się Wspólnoty „ (...) (...)” od wspólnego ogrzewania zawarto w dniu 12 czerwca 2012 roku aneks nr (...) do porozumienia, mający na celu ustalenie zasad podziału i rozliczania kosztów dostarczania energii na potrzeby centralnego ogrzewania dwóch Wspólnot: „ (...) (...)” i „ (...) (...)”. W dniu 1 stycznia 2013 roku zarządy dwóch Wspólnot: „ (...) (...)” i „ (...) (...)” zawarły aneks nr (...) do porozumienia nr (...) weryfikując podział mocy zapotrzebowanej przypadającej na poszczególne Wspólnoty oraz precyzując, że rozliczenie wewnątrz Wspólnot będzie się odbywało bez dodatkowych współczynników korygujących. Dostawa ciepła do budynku pozwanej Wspólnoty odbywa się zgodnie z umową wieloletnią Nr (...) zawartą między (...) w L. a Zarządcą i Zarządem Wspólnoty w dniu 23 stycznia 2012 roku.

(dowód: porozumienie k.23-24, aneks nr (...) k.25, aneks nr (...) k.

73-75, umowa wieloletnia k. 29-32, zeznania stron i

świadka G. K.)

Porozumienie nr (...) oraz kolejne aneksy do tego porozumienia od dnia ich podpisania do chwili zebrania w dniu 28 lutego 2013 roku nie były przez Wspólnotę zatwierdzane w formie uchwał.

(bezsporne)

W dniu 2 lipca 2012 roku powód zwrócił się do Wspólnoty o wyrażenie zgody, w formie uchwały zezwalającej na oddzielenie lokali powoda od ogrzewania wspólnoty. Zarządca Wspólnoty wezwał powoda do przedstawienia koncepcji budowlanej planowanego przedsięwzięcia. Powód mimo braku projektu budowlanego złożył formalny wniosek. Uchwałą wspólnoty, podjętą jesienią 2012 roku, jego wniosek nie został uwzględniony.

(dowód: pisma k. 35,36, zeznania stron i świadka G.

K.)

Powód zlecił sporządzenie projektu instalacji c.o. w lokalach użytkowych położonych w L., ul (...) i w dniu 30 listopada 2012 roku przedłożył go zarządcy z wnioskiem o wyrażenie zgody przez wspólnotę na odłączenie się powoda od ogrzewania wspólnoty w formie stosownych uchwał. Następnie w dniu 10 stycznia 2013 roku złożył wniosek o

umieszczenie w porządku obrad najbliższego zebrania wspólnoty punktu dotyczącego rozpoznania wniosku powoda o odłączenie się od ogrzewania wspólnoty.

(dowód: pisma powoda k.37, 33-34, zeznania powoda i świadka

G. K.)

Na zebraniu właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych Wspólnoty w dniu 28 lutego 2013 roku podjęto następujące uchwały: 1/ Nr (...) o udzieleniu zarządowi absolutorium,

2/ Nr (...) o zatwierdzeniu porozumienia zawartego między wspólnotami odnośnie podziału rzeczywistych kosztów związanych z dostawą energii cieplnej,

3/ o zmianie porządku zebrania wspólnoty i pominięcia punktu „j” tj. głosowania nad wnioskiem powoda odnośnie odłączenia się od ogrzewania wspólnoty.

Powód uczestniczył tylko w części zebrania, ponieważ po uchwaleniu zmiany porządku obrad opuścił miejsce zebrania. Nie brał udziału w głosowaniu nad absolutorium ani nad zatwierdzeniem podziału kosztów ogrzewania.

(dowód: protokół zebrania k. 107-108, wniosek k.109, uchwała k.

59 wraz z kartą do głosowania k. 60-61, zawiadomienie o

treści uchwały k. 87, zeznania stron i świadka G.

K.)

Zaskarżoną uchwałą nr (...) zatwierdzono porozumienie zawarte między wspólnotami „ (...) (...)” i „ (...) (...)”, które dotyczy podziału rzeczywistych kosztów związanych z dostawą energii cieplnej do lokali mieszkalnych i użytkowych, z mocą obowiązującą na dzień 1 stycznia 2013 roku. Nie omówiono zasad wyrażonych w aneksach ani w porozumieniu.

(dowód: zawiadomienie k. 87, aneks nr (...) k.71-72, aneks nr (...) k.73-

75, zeznania stron)

Sąd uznał:

Żądanie pozwu tylko częściowo zasługuje na uwzględnienie.

Roszczenie powoda A. P. wynika z art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. Nr 80 z 2000 roku poz. 903 z późn. zm.), który stanowi, że właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu:

1/ niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali,

2/naruszenia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością

wspólną lub interesów skarżącego właściciela lokalu.

Zgodnie z ust. 1a cytowanego przepisu powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały.

Kwestionując trzy uchwały Wspólnoty powód podniósł zarówno zarzuty dotyczące ich zgodności z prawem, jak również dotyczące naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz jego interesów, jako właściciela lokali użytkowych wspólnoty.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe nie potwierdziło wiążąco zarzutów.

Bezspornym jest, że powód prawidłowo i w terminie zaskarżył sporne uchwały, albowiem powództwo zostało wniesione przed upływem 6 tygodni od ich podjęcia.

Poza sporem pozostaje również okoliczność, że Wspólnota podejmując decyzję o zmianie porządku obrad i usunięciu z porządku zebrania głosowania nad wnioskiem powoda o jego odłączenie się od ogrzewania Wspólnoty przeprowadziła stosowne głosowanie, lecz nie spisała podjętej w tym zakresie uchwały. Nie budzi wątpliwości fakt jej podjęcia, skoro w toku zebrania nie głosowano nad wnioskiem powoda o odłączenie się od ogrzewania Wspólnoty. Powód prawidłowo – zdaniem Sądu – wykazał, że ta uchwała jest dla niego krzywdząca. Argumentacja strony pozwanej o nie głosowaniu nad wnioskiem powoda wobec braku zmiany okoliczności, które legły u podstaw wcześniejszej odmowy zgody na odłączenie jest nieuprawniona. Powód wykazał, że posiadał dokument prywatny w postaci projektu przebudowy, ale nie dano mu szansy na jego przedstawienie i poddanie tej kwestii głosowaniu. Nie wdając się w ocenę merytoryczną zasadności wniosku uznał Sąd, że pozbawienie powoda możliwości przedstawienia swojej argumentacji i przekonania do jego koncepcji pozostałych członków Wspólnoty jest sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz z interesami powoda jako członka wspólnoty. Z tych powodów żądanie powoda w zakresie uchylenia uchwały w przedmiocie zmiany porządku zebrania w dniu 28 lutego 2013 roku należało uwzględnić, jako uzasadnione.

W odniesieniu do pozostałych dwóch uchwał, zakwestionowanych przez powoda, a podjętych w dniu 28 lutego 2013 roku, Sąd nie znalazł podstaw do ich uchylenia.

Stosownie do ustaleń Sądu, sporne uchwały nr (...) o zatwierdzeniu porozumienia i (...) o udzieleniu zarządowi absolutorium zostały podjęte we właściwy sposób i we właściwym trybie, a ich treść nie budzi wątpliwości. Zarówno sposób podjęcia obu uchwał, uzyskanie wymaganej większości głosów właścicieli lokali spełniają przesłanki z art. 23 cytowanej ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali – do ważności tych uchwał i ich zgodności z prawem.

Powód podniósł, że uchwała nr (...) o udzieleniu Zarządowi absolutorium jest wadliwa i krzywdząca z tego powodu, że zarząd, który dopuścił do bezprawnego – jego zdaniem – pobierania opłat za ogrzewanie, nie „zasługuje” na absolutorium. Równocześnie nie wskazał żadnych innych zarzutów pod adresem członków Zarządu oraz pracy Zarządu w okresie ostatniego roku. Zdaniem Sądu powołane przez powoda okoliczności nie dały Sądowi podstaw do ustalenia, że przyczyna wskazana przez powoda jest rzeczywista oraz, że jest ona wystarczającą podstawą do odmowy udzielenia Zarządowi absolutorium. Udzielenie absolutorium Zarządowi jest kwestią oceną, zależną od indywidualnej oceny pracy Zarządu przez poszczególnych członków Wspólnoty. Inna – odmienna od woli większości - ocena tej pracy wymagałaby wskazania istotnych zaniedbań i nieprawidłowości w działaniu Zarządu, aby tę ocenę podważyć. Tymczasem dostawa energii cieplnej odbywa się w oparciu o ważną umowę z dostawcą ciepła, zawartą we właściwym trybie i przez upoważnione podmioty, a podział kosztów następuje w oparciu o pisemne porozumienia między dwoma Wspólnotami. Brak jest zatem podstaw do zaakceptowania stanowiska powoda, że pobieranie opłat za energię ciepłą jest bezprawne, a to był jedyny zarzut powoda pod adresem Zarządu Wspólnoty i jego dotychczasowej działalności. Subiektywne przekonanie powoda o tym, że obciążenie go kosztami ogrzewania jest nadmierne nie jest wystarczającą przesłanką do odmowy udzielenia zarządowi absolutorium. W tych okolicznościach Sąd nie znalazł podstaw do uznania, że uchwała w przedmiocie udzielenia Zarządowi absolutorium pozostaje w sprzeczności z prawem, zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością lub z interesami powoda i z tych powodów oddalił żądanie jej uchylenia jako bezzasadne.

W odniesieniu do uchwały nr (...) dotyczącej zatwierdzenia porozumienia Wspólnot Mieszkaniowych „ (...) (...)” i „ (...) (...)” w L. przeprowadzone postępowanie nie dało Sądowi podstaw do jej uchylenia. W ocenie Sądu powód nie udowodnił, że uchwała jest dla niego krzywdząca. Rzeczywistym celem uchwały było dokonanie podziału kosztów energii cieplnej pomiędzy dwoma Wspólnotami. W tym zakresie powód tego porozumienia nie kwestionował. Jego zastrzeżenia dotyczyły podziału kosztów wewnątrz Wspólnoty na koszty lokali mieszkalnych i lokali użytkowych. W tej kwestii twierdzenia powoda dotyczące błędnego ustalenia wielkości udziałów w podziale mocy oraz przy

podziale kosztów, a w szczególności, że są one krzywdzące dla powoda - nie zostały poparte jakimikolwiek dowodami. Wskazywane przez niego ewentualne błędy arytmetyczne nie zostały poparte rzetelnymi obliczeniami, które pozwoliłyby Sądowi uznać, że inne wyliczenia są uprawnione. Dostarczone przez powoda dowody w postaci bilansu i analizy średniego zużycia mediów dla właścicieli w okresie pełnego roku 2012 wobec braku punktu odniesienia nie mogły stanowić dowodu na nieprawidłowość obliczeń. Innych dowodów powód nie wskazał, a zatem – w ocenie Sądu – nie ma podstaw do uznania, że zaskarżona uchwała jest dla niego krzywdząca. Poza twierdzeniami powoda, że podział kosztów jest niesprawiedliwy, nie zaproponował on innego, lepszego sposobu podziału. Wniosek powoda o odłączenie się od ogrzewania wspólnoty wskazuje, że A. P. nie chce dalej ponosić kosztów ogrzewania na zasadach określonych w porozumieniu, ale nie przesądza, że porozumienie jest wadliwe i powinno zostać zweryfikowane lub zmienione.

W tych okolicznościach, skoro powód nie wykazał, że przedmiotowa uchwała Wspólnoty narusza prawidłowe zasady gospodarowania nieruchomością, albo, że jej zakres godzi w uznane przez prawo interesy powoda, to jego żądania w odniesieniu do uchylenia tej uchwały nie zasługiwały na uwzględnienie.

Powyzsze sprawia, że dalej idące żądania pozwu, jako bezzasadne podlegały oddaleniu.

Orzeczenie o kosztach wynika z treści art. 100 k.p.c.

Powód opłacił żądanie uchylenia każdej z uchwał kwotą po 200 zł opłaty stałej. Skoro Sąd uznał żądanie za uzasadnione w odniesieniu do jednej uchwały, to należy mu się od pozwanego zwrot kosztów w tym zakresie. Koszty zastępstwa procesowego wyniosły dla każdej ze stron po 180 zł. Skoro powód wygrał 1/3 a pozwany 2/3 to należność od powoda dla strony pozwanej wynosi z tego tytułu 60 zł. W tych okolicznościach należność powoda od strony pozwanej wyniosła 140zł.