

UZASADNIENIE

8 lutego 2017 roku M. S. wniósł pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w S., żądając uchylenia w całości uchwały nr (...)podjętej w dniu 29 grudnia 2016 roku oraz zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu.

Pozwana nie uznała powództwa, wnosząc o jego oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

stan faktyczny:

M. S. jest właścicielem wyodrębnionego w budynku, położonym na nieruchomości przy ul. (...), lokalu nr (...) oraz współużytkownikiem wieczystym gruntu, na którym posadowiony jest w/w budynek.

/akt notarialny umowa darowizny k. 10- k. 12, wydruk z księgi wieczystej k. 13 – k. 15/

4 marca 2016 r. powód sprzeciwił się, podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową, uchwale nr (...)w sprawie rozprowdzenia w w/w nieruchomości instalacji ciepłej wody oraz nie wyraził zgody na podłączenie swojego lokalu (nr (...)) do tejże instalacji.

/kopia uchwały k. 27, kopia załącznika do uchwały k. 28/

Pismem z 31 października 2016 r. zarządca tej nieruchomości – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, poinformował powoda, że będzie zobowiązany regulować opłatę stałą za dostarczanie ciepłej wody do budynku, pomimo nie podłączenia jego lokalu do instalacji ciepłej wody i nie pobierania przez niego ciepłej wody. Opłatę w 2016 r. za miesiąc listopad i grudzień ustalono w kwocie po 9,57 zł miesięcznie, a od stycznia 2017 r. po 5,42 zł miesięcznie.

/pisma k. 29 – k. 33/

W sprawie wprowadzenia nowego regulaminu rozliczania kosztów mediów, strona pozwana podjęła 29 grudnia 2016 r. uchwałę nr 2/12/2016. Regulamin stanowi załącznik do uchwały, który określa zasady rozliczenia kosztów opłat stałych oraz niedopłat za podgrzewaną wodę, tzw. uchybów. Taka konstrukcja uchwały powodowała, że członkowie Wspólnoty mogli głosować za lub przeciwko przyjęciu Regulaminu en bloc. Z treści § 11 regulaminu, który stanowi, że koszty wynikające z faktur wystawionych przez dostawcę z tytułu opłaty stałej CO i CW za moc zamówioną i opłaty stałej CO i CW za usługi przesyłowe rozliczane są w stosunku do powierzchni użytkowej budynku, wynika, iż właściciele wszystkich lokali, a nie tylko podłączonych do instalacji CW, będą partycypować w kosztach opłat stałych za podgrzewanie wody. Regulamin przewiduje także, że uchyby będą rozliczane również w stosunku do posiadanego udziału w nieruchomości, bez wskazania, że rozliczenie to nie dotyczy lokali nie przyłączonych do instalacji ciepłej wody. Dodatkowo lokale korzystające z ciepłej wody są zaopatrzone w wodomierze i według ich odczytów rozliczane jest faktyczne zużycie ciepłej wody.

/kopia uchwały wraz z załącznikami k. 16 – k. 18, regulamin k. 19 – k. 22/

Lokal powoda podłączony jest do centralnego ogrzewania.

/ niesporne /

Z treści umowy sprzedaży nr (...) oraz faktur wynika, że zarówno w zakresie opłat stałych jak i przesyłowych, rozliczanie opłat za centralne ogrzewanie i za ciepłą wodę dokonywane jest odrębnie.

/umowa nr (...) k. 117 – k. 120, faktury k. 100, k. 104, k. 106- k. 107, k. 110, k. 112/

Rozważania prawne:

Powództwo podlegało uwzględnieniu.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty 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. 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 albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (ust. 1a art. 25).

Sporna uchwała zastała podjęta 29 grudnia 2016 r., a pozew w niniejszej sprawie został wniesiony 8 lutego 2017 roku. Bez względu na to, kiedy powód został powiadomiony o treści uchwały, sześciotygodniowy termin do jej zaskarżenia został zachowany.

Przepis art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali wyróżnia cztery samodzielne przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób.

Niezgodność z prawem uchwały zaskarżonej w trybie art. 25 ustawy o własności lokali polegać może zarówno na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwały we wspólnocie mieszkaniowej, jak i na kolizji treści uchwały z przepisami prawa. W powództwie opartym na omawianym przepisie powód (właściciel lokalu) może zatem zgłosić zarzuty formalnej lub merytorycznej sprzeczności zaskarżonej uchwały z przepisami prawa.

Przez niezgodność z przepisami prawa należy rozumieć kolizję treści uchwały z przepisami w/w ustawy, k.c. w zakresie, w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali, jak również sprzeczność z innymi aktami ustawodawczymi, jeżeli normy te mają charakter bezwzględnie obowiązujący.

Uchwała wspólnoty mieszkaniowej nie może ograniczać swobody właścicielskiej właściciela lokalu, która przejawia się w powinności właściciela lokalu do ponoszenia kosztów utrzymania jedynie swojego lokalu oraz części wspólnych budynku (art. 13 i 14 w/w ustawy), nadto obowiązki w zakresie ponoszenia wydatków i uczestniczenia w kosztach, o których mowa w art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali, przynoszą także takie konsekwencje, że żaden z właścicieli lokali nie jest zobowiązany pokrywać wydatków obciążających innego właściciela.

Z dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych wynika, że przyjęcie uchwałą wspólnoty regulaminu rozliczania kosztów mediów, który nakłada na powoda obowiązek ponoszenia kosztów opłat stałych za podgrzewanie wody wykorzystywanej do celów użytkowych, rozliczanych w stosunku do powierzchni użytkowej budynku, a nie uzależnionych od podłączenia lokalu do instalacji ciepłej wody i jej faktycznego pobierania, stanowi podstawę do jej uchylenia z powodu niezgodności z art. 13 i art. 14 ustawy o własności lokali oraz ze względu na naruszenie uzasadnionego interesu powoda. W ocenie Sądu, ponosząc koszty opłat stałych i niedopłat ponosiłby koszty, które nie dotyczą jego lokalu. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy, powód nie może być obciążany opłatami związanymi z mediami, z których nie korzysta. Treść uchwały nakłada na powoda obowiązek nie znajdujący uzasadnienia w przepisach.

Z treści art. 14 ustawy o własności lokali wynika, że na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się m.in. opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej. Z okoliczności sprawy nie wynika, aby ciepła woda użytkowa była wykorzystywana w częściach wspólnych nieruchomości; korzystają z niej wyłącznie poszczególni właściciele lokali. Nie mamy zatem do czynienia z sytuacją podobną do dostarczania energii elektrycznej lub centralnego ogrzewania, w której określone medium służy zarówno indywidualnym członkom wspólnoty, jak i wspólnocie w ogóle (np. do ogrzewania lub oświetlania pomieszczeń wspólnych). Sam fakt, że

instalacja poprzez którą ciepła woda do celów użytkowych stanowi element wspólny i przebiega przez wspólne części nieruchomości, nie może przesądzać o zaliczeniu kosztów jej przesyłu do kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

W tej sytuacji należało uznać, że postanowienia spornego regulaminu są bez wątpienia krzywdzące dla powoda i mogą skutkować uzyskaniem przez stronę pozwaną nieuzasadnionych korzyści jego kosztem. W tym sensie uchwała narusza interes skarżącego w sposób nieuzasadniony interesem wspólnoty.

Strona pozwana ma możliwość rozdzielenia kosztów podgrzania wody wykorzystywanej do celów użytkowych od kosztów centralnego ogrzewania na podstawie umowy z dostawcą i faktur, gdzie kosztem ogólnym jest kwota końcowa brutto faktury, uwzględniająca wszystkie składniki opłat za energię ciepłą zgodnie z umową o dostawę ciepła, pomniejszona o koszty centralnego ogrzewania, co oznacza, że pozwana wspólnota mieszkaniowa może obciążyć pozwanego jedynie kosztami centralnego ogrzewania, z którego pozwany korzysta, wyłączając opłatę stałą za ciepłą wodę.

Ze względu na konstrukcję zaskarżonej uchwały nie było możliwe jej częściowe uchylenie, jedynie w zakresie niektórych postanowień Regulaminu stanowiącego załącznik do uchwały, dotyczących najbardziej spornej kwestii opłat. W ocenie Sądu byłoby to bowiem nieuprawnione kształtowanie treści wewnętrznego aktu Wspólnoty i to w sposób czyniący ten akt niepełnym. Z kolei uchylenie zaskarżonej uchwały w całości z przyczyn omówionych wyżej czyniło zbędnym szczegółowe odnoszenie się do pozostałych zarzutów podniesionych przez powoda niejako na marginesie najistotniejszego punktu spornego, jakim był sposób rozliczenia ogólnych kosztów dostawy ciepłej wody użytkowej.

Z uwagi na powyższe Sąd orzekł jak w sentencji.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zapadło w oparciu o zasadę wyrażoną w art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na zasądzone z tego tytułu na rzecz powoda kwoty złożyła się opłata od pozwu, koszty zastępstwa procesowego ustalone według stawek określonych w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. poz. 1800 ze zm.) w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa.