

Sygn. akt: I C 734/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 kwietnia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym: Przewodniczący SSO Wojciech Waclaw

Protokolant: sekretarz sądowy Justyna Szubring

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2019 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy O. – Zakład (...)**
w O.

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

o uchylenie uchwały

I. uchyła uchwałę (...) z dnia 15 maja 2018 r. Wspólnoty Mieszkaniowej położonej przy ulicy (...) w O.,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 560 (pięćset sześćdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 734/18

UZASADNIENIE

Gmina O. wniosła w dniu 30 listopada 2018 r. pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w O. o uchylenie uchwały(...) z dnia 28 marca 2018 r. oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że skarżona uchwała obejmuje likwidację ciepła w całym pionie w budynku – w szczególności w kuchni znajdującej się w lokalu nr (...), którego właścicielem jest powódka. Uchwała powoduje zmniejszenie komfortu życia, niedogrzanie pomieszczenia, ryzyko zawilgocenia ścian oraz obniżenie wartości mieszkania (k. 4-5).

W odpowiedzi na pozew, pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu.

Pozwana wskazała, że w dniu 15 maja 2018 r. odbyło się zebranie, na którym sporną uchwałę podjęto większością (...) udziałów, która ostatecznie została wykonana w dniu 5 lipca 2018 r. W dniu 25 października 2018 r. lokatorka lokalu nr (...) złożyła zarządcy oświadczenie, w którym wyraziła zgodę na trwałe odłączenie grzejnika w kuchni i zaakceptowała decyzję podjętą przez członków Wspólnoty (k. 34-35).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Administrator pozwanej Wspólnoty – Zakład (...) Sp. z o.o. zawiadomił właścicieli lokali położonych przy ulicy (...) w O. o zebraniu, którego termin ustalono na 15 maja 2015 r. Przedmiotem zebrania miało być podjęcie decyzji w

sprawie wymiany pionu instalacji centralnego ogrzewania, który był niedrożny, skorodowany i powodował zalewania mieszkań.

W dniu 15 maja 2018 r. odbyło się wyznaczone zebranie, na którym niektórzy właściciele lokali podnieśli, iż wymiana pionów centralnego ogrzewania będzie wiązała się z koniecznością demontażu istniejących stałych zabudów kuchennych i sprzętu AGD w pomieszczeniach kuchennych przez które przebiega jeden z przeznaczonych do wymiany pionów.

Wymieniane piony miały bowiem różny przebieg i część pionów instalacji centralnego ogrzewania przechodziła przez pomieszczenia kuchenne.

W związku z tym podjęto uchwały:

- a) (...) obejmującą zgodę na remont i modernizację centralnego ogrzewania w budynku poprzez wymianę pionów C.O., zaworów grzejnikowych z podłączeniem grzejników istniejących oraz wymianę poziomów w piwnicy,
- b) (...) obejmującą zgodę na zrezygnowanie z ogrzewania w pomieszczeniach kuchennych poprzez likwidację pionów oraz zasilanie klatki schodowej odrębnym pionem.

Na tym samym zebraniu nie zaproponowano innych alternatywnych rozwiązań przewidujących zachowanie możliwości korzystania z ciepła doprowadzonego do grzejnika w kuchni lokalu nr (...) należącego do powódki.

Ostatecznie za podjęciem uchwały (...) głosowało(...)udziałów, przy czym na zebraniu (...)udziałów.

Podjęcie uchwały w zakresie (...) nie było anonsowane w zawiadomieniu o zebraniu wspólnoty, sama zaś uchwała zapadła w trybie mieszanym – na zebraniu i w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Po zebraniu pozwana Wspólnota podjęła kroki w celu ustalenia kosztów pracy. Ostatecznie w dniu 18 czerwca 2018 r. Wspólnota reprezentowana przez Zakład (...) Sp. z o.o. w O. zawarła umowę o wykonanie prac modernizacji instalacji centralnego ogrzewania na kwotę 65.000 zł netto. Prace modernizacyjne zakończono dnia 5 lipca 2018 r., a ostateczna kwota kosztów wyniosła 70.200 zł. W lokalu gminy pion centralnego ogrzewania został usunięty w ten sposób, że obecnie zaślepiony koniec jego przewodu w postaci rury wystaje ok. 50 cm ponad poziom podłogi a grzejnik został z kuchni odłączony i usunięty.

W lokalu, którego właścicielem jest powodowa Gmina, grzejnik przede remontem usytuowany był w kuchni pod oknem. Dostarczał ciepło również do przedpokoju, gdzie odrębnego grzejnika nie ma i było to jedyne źródło ciepła dla obu tych pomieszczeń. Lokal ten ma kuchnię typu zamkniętego i najemca czynnie korzystał z grzejnika. Po zakończeniu prac modernizacyjnych, w okresie grzewczym najemca ww. lokalu, w porównaniu z okresem sprzed remontu odczuwa chłód.

(dowód: uchwała (...)k. 9, zawiadomienie k. 11, pismo do(...)k. 12, notatka k. 13, oferta k. 41, umowa z 18 czerwca 2018 r. k. 42, protokół k. 43, faktura k. 44, zeznania świadka H. R. (1) k. 60v-61, zeznania świadka W. K. k. 61-61v)

W dniu 15 października 2018 r. odbyło się kolejne zebranie pozwanej Wspólnoty, którego przedmiotem było uregulowanie należności za prace przy remoncie instalacji centralnego ogrzewania. Na zebraniu część właścicieli wycofała się z likwidacji pionów w kuchniach po ich stronie klatki schodowej, chcąc jego przywrócenia. Kilka lokali powróciło do starego systemu ogrzewania, zawierając w tym celu indywidualne umowy z wykonawcą prac modernizacyjnych, jednakże dotyczyło to możliwości podłączenia się do innego pionu przechodzącego przez klatkę schodową. Sporny zaś pion, przebiegający przez pomieszczenia kuchenne faktycznie został unieczynniony i w lokalu powódki zaślepiony, zaś klatka schodowa zasilana jest innym nowo zainstalowanym pionem, do którego to podłączyli się właściciele innych lokali. Aktualnie nie jest możliwe podłączenie lokalu powódki do istniejących pionów w klatce schodowej z uwagi na odległość od pionu na klatce schodowej.

Jedyną zaś możliwością przywrócenia ogrzewania jest uczynienie starego pionu, co jest możliwe - z uwagi na stopień skorodowania- jedynie poprzez jego wymianę od piwnicy po lokal powódki (bezsporne, a nadto dowód: oferta k. 16, notatka k. 15, zeznania świadka M. M. k. 60-60v, zeznania świadka H. R. (2) k. 60v-61, pismo Gminy k. 17, zeznania świadka W. K. k. 61-61v)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawę prawną dochodzonego roszczenia stanowił art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym 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, przy czym formułując żądanie pozwu powodowa Gmina powołała się na naruszenie zaskarżoną uchwałą jej interesu oraz faktyczne pokrzywdzenie jej jako członka wspólnoty.

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. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza zaś takie wadliwe działanie właścicieli lokali w zakresie podejmowanej uchwały, które prowadzi do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Uchwała właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu. Przy ocenie uchwał należy z kolei jednak pamiętać, że nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mieszkaniowej mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności lub wręcz do paraliżu ich czynności. Naruszenie interesu właściciela w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi zatem kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współzycia społecznego. Dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały musi istnieć, co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Spór wówczas sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy dobrem wspólnoty a dobrem jej indywidualnego członka. Podkreślić też trzeba że w trybie art. 25 ust. 1 u.w.l. ochronie podlega nie każdy interes właścicieli lokali, ale jedynie interes godny takiej ochrony w konfrontacji z interesami pozostałych właścicieli.

W ocenie Sądu sytuacja taka zaistniała właśnie w niniejszej sprawie.

W świetle bezspornych okoliczności sprawy, a także zebranego w sprawie materiału dowodowego, w ocenie Sądu powódka bowiem wykazała, że zaskarżona uchwała narusza jej uzasadnione interesy jako właściciela lokalu mieszkalnego.

W pierwszej też kolejności odnieść należało się do oczywistych i bezpośrednich skutków zaskarżonej uchwały, jednym z których to jest pozbawienie źródła ogrzewania jednego z pomieszczeń lokalu powoda.

Jak się wydaje nie wymaga z przyczyn oczywistych szerszego uzasadnienia to, iż z uwagi na umiejscowienie Polski w określonej strefie klimatycznej, zabezpieczenie właściwego i wystarczającego sposobu ogrzewania pomieszczeń mieszkalnych przeznaczonych do korzystania całorocznego jest w zasadzie zrównane z dostępem do takich dóbr cywilizacyjnych jak dostęp do bieżącej wody, czy elektryczności.

Nie ulega zatem wątpliwości, iż wszelkie decyzje, które tych dóbr właściciela lokalu pozbawiają lub je istotnie ograniczają, winny być traktowane ściśle i restrykcyjnie w tym chociażby znaczeniu, iż wola większości, jeśli nawet miałby przemawiać za tym jej obiektywny interes, musi w sposób zdecydowany dostatecznie uwzględniać interes właściciela lokalu.

Pamiętać przy tym tu należy, iż interes nie jest tu utożsamiany wprost i wyłącznie z interesem Gminy jako właścicielskiej osoby prawnej i podmiotu prawa publicznego, bowiem jest oczywistym, iż w istocie to nie gminie (z funkcjonalnego punktu widzenia) dostarczane jest tu ciepło, sam bezpośredni skutek zaś uchwały dotyczy najemczynie, która to swoje uprawnienia w zakresie prawa do korzystania z lokalu sposób zgodny z umową najmu lokalu i określonymi w tej mierze standardami czerpie od Gminy. Jednocześnie Gmina jako właściciel jest różnorodnie (w tym również odszkodowawczo) odpowiedzialna względem najemcy za zapewnienie dostarczenia określonych mediów i to w określonym rozmiarze.

Chodzi tu przy tym oczywiście o zapewnienie w omawianym zakresie należytego i w normalnych warunkach oczekiwanego standardu zapewnienia poziomu dogrzania lokalu, nie zaś komfortu rozumianego jako wyjątkowy i odbiegający od średniego poziomu jego ogrzania.

Jak wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego, uchwała w zakresie pozbawienia pomieszczeń kuchennych ogrzewania w istocie uzasadniona była tym, iż wszyscy pozostali, a objęci spornym pionem grzewczym właściciele mieszkań urządzili tzw. kuchnie otwarte tj. połączone z mieszkalną częścią lokalu, co oznaczało, iż odrębne ogrzewanie pomieszczenia kuchennego straciło dla tej części lokalu swe kluczowe znaczenie.

Jednocześnie, jak wynika z zeznań świadków, a co jest okolicznością bezsporną, pozostali właściciele przypisani do pionu, mieli kuchnie zabudowane meblami stałymi i urządzeniami AGD, co w razie wymiany pionu narażałoby ich na demontaż i związane z tym niedogodności (innego logicznego wytłumaczenia dla likwidacji pionu tu nie ma, nie było podnoszone bowiem, by np. pion z funkcjonalnego punktu widzenia miałby być obiektywnie zupełnie nieprzydatny).

.O ile też pewnych racji po stronie właścicieli pozostałych lokali można tu się doszukać (tj. braku po ich stronie szczególnej uciążliwości skutków likwidacji pionu wobec posiadania przez nich „otwartych” kuchni i także woli uniknięcia technicznych uciążliwości związanych z wymianą pionów), o tyle w ocenie Sądu wzmiankowane racje nie mogą być skutecznie przeciwstawione oczywistemu skutkowi zmniejszenia poziomu dogrzania spornego lokalu.

Warto tu zauważyć, iż lokal jako taki stanowi przedmiot odrębnej od nieruchomości wspólnej własności, co oznacza siłą rzeczy, iż treść uchwały ingeruje we własność lokalu jako odrębnej od nieruchomości wspólnej kategorii własnościowej.

Jak wynika też z zeznań świadka H. R. (1), wykonanie spornej uchwały doprowadziło nie tylko do odłączenia instalacji centralnego ogrzewania w jednym z pomieszczeń w lokalu. Pierwotne usytuowanie grzejnika w kuchni zapewniało bowiem najemcy tegoż lokalu ciepło także w przedpokoju, który to w odrębny grzejnik wyposażony nie jest.

Konsekwencją zatem podjętej uchwały jest odczuwalne ochłodzenie mieszkania w okresie jesienno-zimowym nie tylko w kuchni lecz również w przedpokoju, o czym to świadek zeznał. (tak zeznania wymienionego świadka k. 60v-61).

Zaskarżona uchwała nie określała skutków finansowych podjętego przedsięwzięcia, dla najemcy lokalu. Wspólnota nie przedstawiła żadnej kalkulacji ewentualnych dodatkowych obciążeń finansowych w sytuacji konieczności „dogrzewania się” przez najemcę w okresie grzewczym. W lokalu nr (...), którego właścicielem jest powódka, zamieszkująca tam najemczynie posiada, w przeciwieństwie do pozostałych właścicieli w tym samym pionie kuchnię zamkniętą i jedynym źródłem ciepła dla dwóch przestrzeni (kuchni i przedpokoju) był właśnie grzejnik umiejscowionym pod oknem w kuchni.

Obiektywną potrzebę posiadania ogrzewania kompletnego, (co należy podkreślić) uzasadnia fakt, iż po dokonanej modernizacji, tam gdzie technicznie było to możliwe, część właścicieli powróciła do „starego” systemu ogrzewania i możliwości korzystania z grzejników w kuchniach według własnych potrzeb. W tym celu zawierali oni indywidualne umowy z wykonawcą. Jednakże, w przypadku lokalu powódki taka możliwość nie ma miejsca, wobec faktu, iż stary skorodowany pion pozostawiono bez wymiany jako nieczynny.

Nie ma zaś możliwości podłączenia kuchni powódki do pionu znajdującego się na klatce schodowej z uwagi na utrudnienia techniczne. (odległość oraz utrudnienia architektoniczne).

Pozwana wskazuje, iż obecnie skutków w postaci np. zagrzybienia w chwili obecnej nie ma, co jednak nie może samoistnie przesądzać o racji żądania, bowiem od wykonania prac modernizacyjnych polegających na odcięciu pomieszczenia od pionu centralnego ogrzewania minął niespełna jeden okres grzewczy, stąd nie sposób przesądzać o długofalowych skutkach eliminacji grzejnika. Jest to zresztą w ocenie Sądu element poboczny sprawy o tyle, iż podjęta uchwała pozbawia swobodnego prawa decydowania przez właściciela lokalu, a w zasadzie do pewnego stopnia najemcę, który niejako przejmuje na czas korzystania z mieszkania uprawnienia właścicielskie – o tym, czy może skorzystać z przewidzianego pierwotnym projektem ogrzewania w danej chwili, czy też nie.

Nie ma znaczenia przy tym fakt, iż najemca spisał oświadczenie wyrażające zgodę na postulowaną uchwałą formułą remontu.

Po pierwsze bowiem, zgoda miała miejsce nie tylko już po podjęciu uchwały, lecz po zrealizowaniu robót. Po wtóre, okoliczności złożenia oświadczenia były dalekie od świadomego i spontanicznego jego złożenia, co zostało szerzej wyjaśnione w zeznaniach świadka. Wreszcie po trzecie, sama zgoda jedynie najemcy mogłaby mieć znaczenie co najwyżej dla wspólnoty informacyjne, nie zaś z punktu widzenia zgody właściciela dla wspólnoty znaczące i tym bardziej wiążące.

Stąd też, dołączone do odpowiedzi na pozew oświadczenie świadka ma znaczenie dla istoty rozstrzygnięcia co najwyżej poboczne.

Końcowo i dla porządku jedynie wskazać należy, iż w petitum pozwu powódka żądała uchylenia uchwały (...) z dnia 28 marca 2018 r., co należy traktować w kategorii oczywistej omyłki. Oczywiście bowiem cały proces ukierunkowany był na uchylenie konkretnej uchwały (...) z dnia 15 maja 2018 r. o konkretnej treści, w jej obrębie zadzierzgnął się spór i cały proces, zatem Sąd orzekł o właściwej uchwale - uznając, że w żądaniu pozwu zakradła się oczywista omyłka pisarska.

Dlatego też Sąd na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali uchylił zaskarżoną uchwałą w całości.

Podstawą uchylenia uchwały nie były przy tym wskazane przez powódkę błędy proceduralne, a mianowicie poddanie pod głosownie uchwały nieobjętej porządkiem obrad. Zgodnie z orzecnictwem Sądu Najwyższego zebranie właścicieli lokali może podejmować uchwały również w sprawach, które nie zostały ujęte w porządku obrad ustalonym przez zarząd. Sądowe zniweczenie skutków takiej uchwały jest możliwe jedynie poprzez jednoznaczne wykazanie, że uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść.

Jak wynika z dokumentacji zawartej w aktach sprawy, sporna uchwała została podjęta na zebraniu większością głosów wynoszącą (...), zaś ostatecznie w trybie mieszanym zbierania głosów w liczbie (...) udziałów. Oznacza to, że sporna uchwała została przegłosowana większością głosów, a zatem podnoszone przez powódkę błędy proceduralne, nawet jeśli byłyby (choć nie miało to miejsca) to nie mogły ostatecznie wpłynąć na treść uchwały.

Sąd rozważał przy tym, czy z uwagi na zrealizowanie uchwały, wydane orzeczenie uchylające siłą rzeczy nie stanie się bezprzedmiotowe, jednakże ma ono charakter również przesądzający o braku legitymacji dla zrealizowania uchwały i tym samu potrzebie wyeliminowania jej z obrotu prawnego, co uzasadnia rację dla wydania merytorycznego orzeczenia w sprawie.

O kosztach orzeczono na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c. Na koszty te złożyły się opłata od pozwu w wysokości 200 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika strony powodowej w wysokości 360 zł, zgodnie § 8 ust. 1 rozporządzenia z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, łącznie 560 zł, o czym Sąd orzekł w pkt. II wyroku.