Sygn. akt: I C 242/20

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2022 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Tomasz Cichocki
Protokolant:	sekretarz sądowy Krystian Kuciński

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 września 2022r. w O.

sprawy z powództwa E. M.

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

z udziałem interwenienta ubocznego S. G.

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej,

I. oddala powództwo w całości;

II. zasądza od powódki E. M. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O. kwotę 377,00 (trzysta siedemdziesiąt siedem) złotych z odsetkami, w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty, tytułem kosztów procesu;

III. nie obciąża powódki kosztami interwencji ubocznej na rzecz interwenienta ubocznego.

I C 242/20

UZASADNIENIE

Powódka E. M. wniosła o uchylenie w całości uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul (...) w O. podjętej na zebraniu oraz w drodze indywidulanego zbierania głosów w sprawie przyjęcia do realizacji regulaminu rozliczenia c.o. i c.w.u.

Podniosła, że jest członkiem pozwanej wspólnoty jako współwłaściciel lokali (...) przy ul (...) w O.. Dnia co najmniej 5 lutego 2020r. zarządca wspólnoty wystosował do powódki oraz innych właścicieli lokali zawiadomienie z dnia 04.02.2020r. o podjęciu przez wspólnotę szeregu uchwał z udziałem głosów zbieranych indywidualnie, w tym uchwały (...). W jej opinii uchwała w sposób rażący narusza zasady prawidłowego zarzadzania nieruchomością wspólną oraz narusza bezpośrednio interesy powódki jak też kilku innych właścicieli lokali. Uchwała dotyczy przyjęcia Regulaminu rozliczania c.o. i c.w.u., który stanowi załącznik do uchwały i reguluje kwestię rozliczeń za opłat za ciepło dostarczone do lokali i części wspólnych budynku na potrzeby użytkowników w budynku wspólnoty. Zgodnie z §1 ust. 2 pkt 3 regulamin ma obejmować również lokale użytkowe nr (...) należące do powódki, które zostały odłączone od sieci c.o. Zgodnie z §6 ust. 4 lokale te, mimo odłączenia do sieci c.o., mają ponosić koszty ogrzewania oraz koszty stałe dostawy ciepła do budynku proporcjonalnie do swojej powierzchni użytkowej. W ocenie powódki, uchwała ta godzi

w jej interesy, gdyż w wyniku jej realizacji pozostali właściciele zostają wzbogaceni m.in. kosztem powódki, która wiele lat temu odcięła się od sposobu dostarczania ciepła z jakiego korzysta reszta właścicieli lokali i zainstalowała własne źródło grzewcze. W wyniku uchwały ma ponosić koszty centralnego ogrzewania, z którego nie korzysta, na takich samych warunkach jak pozostali właściciele lokali. We wspólnocie brak przy tym rozdzielników, wobec czego nie jest możliwa weryfikacja ilości ciepła zużywanej przez lokale. Lokale powódki są zlokalizowane na najniższej kondygnacji, wobec czego to te lokale swoim źródłem ogrzewania ogrzewają także lokale położne nad nimi. Nie jest prawdą, że przez lokale powódki przechodzą rury grzewcze lub inne urządzenia pozwalające powódce na pobór ciepła. Nałożenie na powódkę takiego obowiązku jest sprzeczne z jej interesem. Dalej podniosła, że uchwała została podjęta minimalną większością głosów, przy czym brak było głosów przeciwnych, co oznacza, że indywidualne zbieranie głosów zostało zakończone w chwili uzyskania wymaganej do podjęcia uchwały większości, w związku z czym nie każdy członek wspólnoty miał możliwość oddania za uchwałą swojego głosu. Taka procedura musi być uznana za niezgodną z przepisami prawa a co najmniej godzącą w interesy właścicieli.

Co do terminu wniesienia pozwu wskazała, że wiedzę o podjęciu uchwały powódka powzięła od państwa I. i K. D., którzy otrzymali zawiadomienie o uchwale dnia 07.02.2020r. z datą nadania na kopercie z dnia 05.02.2020r. Stąd, w jej ocenie, dochowała terminu określonego w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) reprezentowana przez zarządcę przymusowego T. S. (1) wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz obciążenie powódki kosztami procesu wg norm przepisanych.

Podniosła, że na dzień 27.01.2020r. zostało zwołane zebranie roczne wspólnoty, którego przedmiotem były m.in. dyskusja i podjęcie uchwały (...) w sprawie Regulaminu obliczania kosztów ogrzewania budynku wspólnoty. Z uwagi na brak quorum na zebraniu podjęcie uchwały nastąpiło w trybie mieszanym – częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidulanego zbierania głosów. O podjętych uchwałach zarządca zawiadomił członków wspólnoty.

Pozwana zaprzeczyła, aby wtoku podejmowania uchwały doszło do jakichkolwiek nieprawidłowości. Zaskarżona uchwała zapadła większością głosów właścicieli lokali (54,20%) liczoną wg wielkości udziałów. Tego faktu nie zmieniłoby oddanie przez powódkę, czy też innych członków wspólnoty, głosu przeciw uchwale. Mogłoby to być brane pod uwagę, gdyby fakt ten miała wpływ na podjęcie uchwały, co nie ma miejsca w sprawie. Dalej podniosła, że nie ulega wątpliwości, że określenie sposobu rozliczania kosztów ogrzewania budynku powinno nastąpić w drodze uchwały podjętej przez wspólnotę, wobec czego nie można kwestionować przedmiotu zaskarżonej uchwały. Zarządca przymusowy przedstawił projekt regulaminu stosowany w innych wspólnotach przez niego zarządzanych, jednak nie został on zaakceptowany, natomiast członkowie wspólnoty przedstawili własny projekt, który został zaakceptowany zaskarżoną uchwałą. W ocenie pozwanej, zaskarżona uchwała nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz interesów powódki czy tez innych właścicieli lokali. Podniosła, że w dokumentacji budynku brak dokumentów dotyczących odłączenia lokalu powódki od sieci c.o. Ponadto, w wyniku realizacji uchwały pozostali właściciel lokali nie zostaną wzbogaceni kosztem powódki. Zaprzeczyła także by lokale powódki swoim źródłem ciepła ogrzewały lokale ponad nimi. Przyznała fakt, że w budynku pozwanej wspólnoty grzejniki nie są opomiarowane, co oznacza, iż rozliczanie kosztów ogrzewania musi odbywać się na zasadach ryczałtowych. Podniosła, że w orzecznictwie sądowym utrwalił się pogląd, zgodnie z którym, gdy w lokalach będących własnością członków wspólnoty nie ma odrębnych urządzeń pomiarowych, to opłaty za dostawę tych mediów stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 pkt 2 i 4 ustawy o własności lokali, które obciążają wszystkich właścicieli lokali (mieszkalnych i niemieszkalnych) przy czym wysokość tych obciążeń uzależniona jest od powierzchni poszczególnych lokali.

Na tej podstawie wniósł o oddalenie powództwa.

Z interwencją uboczną po stronie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej wystąpił S. G. – członek wspólnoty, który wniósł o oddalenie powództwa i obciążenie powódki kosztami procesu na jego rzecz. Podniósł, że powódka nie legitymowała się nigdy prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowalne, w związku z czym instalacje wybudowane w lokalach (...) są samowolą budowalną. Ponadto powódka ani inni współwłaściciel w/w lokali użytkowych nie zostali

uchwałą wspólnoty zwolnieni od ponoszenia opłat i kosztów dostarczania ciepła do budynku i części wspólnych budynku jak korytarze i piwnice. Uchwała z dnia 27.01.2020r. nr (...) z dniem otrzymania większości głosów stała się prawomocna i wykonalna. Ponadto obydwa lokale użytkowe (...) były i są systematycznie ogrzewane przez wspólnotę w wyniku przenikania ciepła do tych lokali przez ściany stropy, drewniane podłogi i lokale z instalacją c.o. Podniósł także, że powód od 25.06.2021r. nie jest już współwłaścicielką lokalu użytkowego nr (...).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w O. składa się aktualnie z 31 lokali, dla nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta (...).

(bezsporne)

W dniu 19.09.1997r. Prezydent Miasta O. udzielił pozwolenia na budowę i zatwierdził projekt budowlany na budowę wewnętrznej instalacji gazu do kotła centralnego ogrzewania w sklepie odzieżowym przy ul. (...) w O..

Uchwałą nr 14 z dnia 24.10.1997r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w O. wyraziła zgodę na prace modernizacyjne w lokalu nr (...) przez zmianę elewacji, witryn sklepowych, przebudowę schodów wejściowych, odłączenie od sieci miejskiej centralnego ogrzewania i zastąpienie go gazowym ogrzewaniem lokalnym ze wskazaniem, iż prace te zostaną wykonane staraniem i na koszt właścicieli lokalu. Uchwała została podjęta większością 74,6% udziałów.

(d.: decyzja Prezydenta Miasta O. (...) – k. 116, uchwała wspólnoty nr (...) – k. 117, zeznania świadków: K. D. – k. 98-105, I. D. – k. 108-115)

W dniu 13.06.2000r. Prezydent Miasta O. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na roboty budowlane polegające na wykonaniu wewnętrznej instalacji gazowej do celów grzewczych w lokalu handlowym przy ul. (...) w O. (...).

Uchwałą nr 11 z dnia 28.03.2000r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w O. wyraziła zgodę na odłączenie centralnego ogrzewania w lokalu sklepowym K. Z. ul. (...) od sieci ciepłowniczej i założenie ogrzewania gazowego ze wskazaniem, iż prace te zostaną wykonane staraniem i na koszt właściciela lokalu. Uchwała została podjęta większością ponad 90% udziałów.

(d.: decyzja Prezydenta Miasta O. (...) – k. 119, uchwała wspólnoty nr (...) – k. 118, zeznania świadków: K. D. – k. 98-105, I. D. – k. 108-115)

Lokale (...) są lokalami użytkowymi, które powstały wskutek podziału w 2004r. lokalu użytkowego pierwotnie należącego do spółki cywilnej, której wspólnikiem była m.in. K. Z..

Powódka E. M. jest aktualnie współwłaścicielką w ½ części lokalu nr (...), dla którego jest prowadzona księga wieczysta (...).

Do dnia 25.06.2021r. była także współwłaścicielem w 1/3 części lokalu nr (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...).

(bezsporne)

Lokale nr (...) położone są na parterze budynku. Pod nimi znajdują się nieogrzewane piwnice, nad nimi są lokale mieszkalne. Lokale są odcięte od instalacji centralnego ogrzewania reszty budynku. Mają własne źródła ogrzewania. Piony grzewcze przechodzące przez lokale są zaizolowane. Klatki schodowe w budynku nie są ogrzewane. Lokale mieszkalne w budynku korzystają ze wspólnej instalacji centralnego ogrzewania, którą dostarczane jest ciepło z sieci miejskiej. Mieszkania nie są opomiarowane miernikami czy tez licznikami ciepła.

(d.: zeznania powódki – k. 284v-285, zeznania zarządcy przymusowego T. S. – k. 285-285v)

Postanowieniem z dnia 23.11.2018r. Sąd Rejonowy w Olsztynie w sprawie I Ns 399/18 ustanowił dla nieruchomości wspólnej położonej w O. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) zarządcę przymusowego w osobie licencjonowanego zarządcy T. S. (1), prowadzącego działalność w O. przy ul. (...), upoważniając zarządcę do wykonywania w imieniu współwłaścicieli nieruchomości czynności zwykłego zarządu w zakresie uregulowanym ustawą z 24.06.1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2015r., poz. 1892).

(d.: odpis postanowienia – k. 49)

Przejecie nieruchomości przez zarządcę przymusowego nastąpiło dnia 30.01.2019r.

(bezsporne)

W ramach sprawowanego zarządu na dzień 27 stycznia 2020r. zwołane zostało przez zarządcę nieruchomości zebranie roczne Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w O.. Przedmiotem zebrania była m.in. dyskusja i podjęcie uchwały nr (...) w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów ogrzewania w budynku wspólnoty mieszkaniowej. Z uwagi na brak quorum na zebraniu wspólnoty uchwała była głosowana z udziałem głosów zbieranych indywidualnie. Za uchwałą głosowało 17 współwłaścicieli, których udziały wyniosły łącznie 54,20%. Od pozostałych członków wspólnoty głosy nie zostały zebrane.

(d.: zawiadomienie o zebraniu wspólnoty mieszkaniowej – k. 247, uchwała nr (...) z 27.01.2020r. z listą głosowania i załącznikiem – Regulamin rozliczenia c.o. i c.w.u. – k. 52-59, bezsporne)

Pismem z dnia 04.02.2020r. zarządca wspólnoty poinformował członków wspólnoty o uchwałach podjętych z udziałem głosów zebranych indywidulanie, w tym o uchwale nr (...) Zawiadomienie dla powódki zostało wysłane pocztą w dniu 05.02.2020r.

(d.: potwierdzenie odbioru zawiadomień – k. 77, bezsporne)

Rozliczenie za energię cieplną dostarczoną do wspólnoty odbywa się na podstawie faktur wystawianych wspólnocie przez Miejskie Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w O.. Na koszt energii cieplnej składają się z 2 pozycje stałe w postaci opłaty za moc zamówioną i opłaty stałej za usługi przesyłowe oraz 2 pozycje zmienne, wynikające z ilości zużytych jednostek energii cieplnej, tj. opłata za energię cieplną i opłata zmienna za usługi przesyłowe. Z kolei właściciele lokali za dostarczoną energię cieplną rozliczają się ze wspólnotą. Zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów ogrzewania przyjętym zaskarżoną uchwałą nr 7/ (...) zasady rozliczania ciepła dotyczą lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność osób fizycznych i prawnych we wspólnotach mieszkaniowych, lokali mieszalnych stanowiących własność Gminy M. O. użytkowanych na zasadach najmu, lokali użytkowych nr (...) przy ul. (...) i lokalu użytkowego nr (...) ul. (...), odłączonych od sieci c.o. budynku (§1 ust. 2 regulaminu).

Z §8 Regulaminu wynika, że udział w kosztach ogrzewania właścicieli lokali użytkowych, którzy odłączyli się wspólnej sieci c.o. ogranicza się do udziału w kosztach stałych dostawy energii cieplnej oraz 10% kosztów zmiennych, rozliczanych stosownie do powierzchni ich lokali.

(d.: przykładowa faktura MPEC – k. 149, zeznania T. S. (1) – k. 285-285v, Regulamin rozliczania kosztów ogrzewania – k. 55-58)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie jest zasadne.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie załączonych do akt dokumentów, które nie były kwestionowane przez strony i na podstawie zeznań świadków: I. D., K. D. oraz zeznań powódki E. M. i zarządcy przymusowego wspólnoty T. S. (1).

Ostatecznie stan faktyczny sprawy był w istocie niesporny i w ocenie Sądu brak było podstaw by odmówić wiarygodności zeznaniom świadków, powódki oraz zarządcy przymusowego zawyżywszy, iż znajdowały one potwierdzenie w przedłożonych do akt dokumentach. fakty wynikające z powyżej wskazanych dowodów były w ocenie Sadu wzajemnie niesprzeczne. Sąd miał przy tym na uwadze, iż pierwotna kwestia sporna, tj. czy odłączenie lokali powódki oraz lokalu (...) od instalacji c.o. nastąpiło za zgodą wspólnoty czy bez tej zgody, wynikał z niewiedzy i braku stosownych dokumentów w dokumentacji posiadanej przez zarządcę przymusowego. Po ich przedłożeniu nie były one kwestionowane przez stronę pozwaną.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048)., 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 tym powództwo 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 (art. 25 ust. 1a u.w.l).

Poza sporem w sprawie było, iż w chwili wystąpienia z powództwem powódka była współwłaścicielką 2 lokali we wspólnocie, tj. lokalu (...), w dacie wyrokowania natomiast współwłaścicielką lokalu nr (...). Stąd nie budziło wątpliwości uprawnienie powódki do zaskarżenia uchwały.

Zaskarżona uchwała jest wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu ogółu właścicieli a częściowo w drodze ich indywidualnego zebrania, zatem została podjęta w chwili zakończenia indywidualnego zbierania głosów i stosownie do art. 23 ust. 3 u.w.l. o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie. Początek biegu terminu do zaskarżenia uchwały nr(...) liczyć zatem należy od pisemnego powiadomienia właścicieli o podjęciu uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów. Powódka nie wskazała daty otrzymania zawiadomienia o treści uchwały, a z jej twierdzeń wynikało, iż o treści uchwały dowiedziała się z zawiadomienia doręczonego właścicielom lokalu nr (...), tj. państwu D., którzy otrzymali je w dniu 07.02.2020r. Mając na uwadze, iż zawiadomienia o podjęciu i treści uchwały zostało wysłane do powódki pocztą przez zarządcę przymusowego w dniu 05.02.2020r., natomiast pozew został wniesiony w dniu 18.03.2020r. (data nadania na kopercie – k. 22), należy uznać, że termin do zaskarżenia uchwały wspólnoty został przez powódkę dotrzymany. Okoliczność ta nie była przy tym kwestionowana przez stronę pozwaną.

Prawodawca przewidział możliwość skutecznego wystąpienia z roszczeniem, gdy uchwała: 1) jest niezgodna z przepisami prawa; 2) jest niezgodna z umową właścicieli lokali; 3) narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną; 4) w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu.

Powódka, wnosząc o uchylenie uchwały nr (...), podnosiła, iż uchwała narusza jej interes jako właściciela lokalu oraz interesy innych właścicieli lokali przez to, że właściciele lokali mieszkalnych korzystających z centralnego ogrzewania zostaną bezpodstawnie wzbogaceni jej kosztem, ponadto narusza zasady prawidłowego zarządu. Podniosła także, iż została podjęta bez zebrania głosów od wszystkich właścicieli lokali, a tylko do momentu uzyskania większości za uchwałą, co wskazuje, iż została podjęta w sposób niezgodny z przepisami prawa.

W pierwszej kolejności, odnosząc się do kwestii trybu podjęcia uchwały, należy wskazać, że stosownie do art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali (u.w.l.), uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Dalej należy wskazać, iż przepisy ustawy o własności lokali nie nakładają obowiązku uczestniczenia w głosowaniu przez wszystkich właścicieli lokali, nie przewidują także określonego quorum, w związku z czym w świetle przepisu art. 23 ust. 2 u.w.l. decydujące znaczenie ma wyłącznie fakt, czy za podjęciem wypowiedziała się większość właścicieli obliczana w stosunku do wszystkich osób wchodzących w skład wspólnoty

mieszkaniowej a nie tylko większość głosujących, a zatem czy opowiedzieli się za nią właściciele reprezentujący większość udziałów. Brak wymogu quorum i uzależnienie zaistnienia uchwały od zagłosowania za jej przyjęciem przez właścicieli mających większość udziałów we własności nieruchomości pociąga za sobą ten skutek, że faktyczne znaczenie mają jedynie głosy oddane "za" przyjęciem uchwały. Tym samym, procedurę głosowania można przerwać po uzyskaniu głosów większości członków wspólnoty, reprezentujących ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej (tak: SA w S. w wyroku z 30.01.2020 r., I ACa 297/19, LEX nr 2923440). Jednocześnie „brzmienie art. 23 ust. 1 u.w.l. nakazuje przyjąć, iż uchwała podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów zapada z chwilą oddania ostatniego głosu przesądzającego o uzyskaniu wymaganej większości, liczoną w tym wypadku wielkością udziałów. Ewentualne dalsze działania czy zaniechania podmiotu zbierającego głosy nie mogą zatem przesądzić o jej bycie prawnym. Co więcej, nawet w przypadku gdyby wszyscy pozostali właściciele, którzy jeszcze nie głosowali nad uchwałą, oddali głosy przeciw uchwale, uchwała i tak zostałaby podjęta. Bez znaczenia dla jej skuteczności jest natomiast to, czy w głosowaniu takim wzięli udział wszyscy właściciele lokali.” (tak: SA w S. w wyroku z 30.01.2020 r., I ACa 297/19, LEX nr 2923440). W ocenie Sądu, wskazaną powyżej wykładnię art. 23 ustawy o własności lokali należy, co do zasady, podzielić, mając jednocześnie na uwadze, stanowisko wskazane w uchwale Sądu Najwyższego z 27.02.2020 r., III CZP 59/19 (OSNC 2020, nr 11, poz. 93), zgodnie z którym niezapewnienie wszystkim właścicielom lokali udziału w głosowaniu nad uchwałą podejmowaną w trybie indywidualnego zbierania głosów może uzasadniać uchylenie przez sąd uchwały, jeżeli miało lub mogło mieć wpływ na jej treść. W ocenie Sądu, przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe nie wykazało by fakt, iż w głosowaniu nad uchwałą nie wzięli udziału wszyscy właściciele lokali, miał wpływ na podjęcie i treść uchwały. Ciężar dowodu w tym zakresie, stosownie do art. 6 k.c., spoczywał na stronie powodowej, która z tego faktu wywodziła dla siebie skutki prawne i w ocenie Sądu, okoliczność ta nie została przez stronę powodową wykazana.

Zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Z bezspornych okoliczność sprawy wynika, że w kwestii podjęcia zaskarżonej uchwały zasadą było głosowanie wg wielkości udziałów, a odrębna uchwała w kwestii modyfikacji tej zasady nie była podejmowana ani też nie wynikała z umowy. Mając to na uwadze należy wskazać, że dla podjęcia i bytu uchwały nie ma znaczenia fakt czy uchwała została podjęta, jak wskazuje powódka, minimalną większością. Ustawodawca w tym zakresie nie wprowadza bowiem żadnych dodatkowych wymogów. Poza sporem pomiędzy stronami był natomiast fakt, iż za uchwałą oddali głosy właściciele lokali mający w sumie 54,20% udziałów w nieruchomości wspólnej, co znajduje potwierdzenie w przedłożonej liście do głosowania (k. 52-54). Tym samym nie ulega wątpliwości, że za przyjęciem uchwały głosowała większość właścicieli lokali liczona wg wielkości udziałów.

W tym stanie rzeczy, w ocenie Sądu, należało uznać, iż strona powodowa nie wykazała by podjęcie uchwały nastąpiło z sposób niezgodny z przepisami prawa.

Dalej należy wskazać, że z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynika, że lokale należące do powódki w dacie wystąpienia z pozwem oraz lokal nr (...) zostały, za zgodą wspólnoty, odłączone od wspólnej instalacji centralnego ogrzewania i od tego momentu z niej nie korzystają, posiadając lokalne źródła ogrzewania. Jednocześnie jest poza sporem, że pozostałe lokale w budynku korzystają ze wspólnej instalacji centralnego ogrzewania zasilanej z sieci miejskiej, a w lokalach będących własnością członków pozwanej wspólnoty nie zainstalowano odrębnych ciepłomierzy umożliwiających pomiar energii cieplnej zużytej przez każdego z właścicieli poszczególnych lokali. W takiej sytuacji należy przyjąć, że cała instalacja cieplna, a więc oprzyrządowanie techniczne służące do ogrzewania poszczególnych lokali oraz całego budynku wyposażonego w jednolity system ogrzewania, jest urządzeniem niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali i jako takie stanowi przedmiot współwłasności przymusowej. Korzystają z niego wszyscy właściciele lokali w ten sposób, że ciepło doprowadzane jest zarówno do przedmiotu ich własności (lokalu), jak i do wszystkich wspólnych części budynku (vide - uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97, OSNC 1998, nr 1, poz. 4). Wskazane urządzenia, jako nie służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, są zatem nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 3 ust. 2 u.w.l., z której właściciele lokali zobowiązani są korzystać w sposób nieutrudniający korzystania z niej przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać

w ochronie wspólnego dobra (art. 13 ust. 1 u.w.l.). Konsekwencją uznania instalacji cieplnej służącej do ogrzewania poszczególnych lokali oraz pozostałych części budynku za część nieruchomości wspólnej jest konieczność przyjęcia, że opłaty za dostawę energii cieplnej do takiej instalacji stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 pkt 1 u.w.l., co znajduje potwierdzenie w art. 22 ust. 3 pkt 8 u.w.l., w którym ustawodawca zaliczył do kosztów zarządu nieruchomością wspólną część kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali (tak - uchwała SN z 19.05.2006 r., III CZP 28/06, OSNC 2007, nr 3, poz. 40). Z kolei konsekwencją ustalenia, że koszty dostawy energii cieplnej stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną jest przyjęcie, że do ich ponoszenia zobowiązani są wszyscy właściciele lokali we wspólnocie, w tym również właściciele lokali, które zostały odłączone od wspólnej instalacji centralnego ogrzewania, co jednoznacznie wynika z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali. Udział ten, stosownie do art. 12 ust. 2 zd. 2 ustawy uzależniony jest od wielkości udziału w nieruchomości wspólnej. Przeszkodą do takiego przyjęcia nie jest przy tym treść uchwał wspólnoty wyrażających zgodę na odłączenie spornych lokali od instalacji c.o., albowiem uchwały te, poza zgodą na odłączenie, w żaden sposób nie regulowały kwestii kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Zgodnie z art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali, ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu czyli także opłat za dostawę energii cieplnej, stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu wobec czego do jej ustalenia wymagana jest zgoda właścicieli lokali wyrażona w formie uchwały, z czego jednocześnie wynika kompetencja do uchwalenia regulaminu takiego rozliczenia.

Rozliczenie za energię cieplną dostarczoną do wspólnoty odbywa się na podstawie faktur wystawianych wspólnocie przez Miejskie Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w O., które składają się z 2 pozycji stałe w postaci opłaty za moc zamówioną i opłaty stałej za usługi przesyłowe oraz 2 zmiennych wynikających z ilości zużytych jednostek energii cieplnej. Z kolei właściciele lokali za dostarczoną energię cieplną rozliczają się ze wspólnotą.

Z przyjętego uchwałą nr(...) Regulaminu wynika przy tym, że właściciele lokali użytkowych, którzy odłączyli się wspólnej sieci c.o. nie ponoszą opłat z tego tytułu w tożsamej wysokości co pozostali członkowie wspólnoty, którzy z tej sieci korzystają. Ich udział w kosztach ogrzewania ogranicza się do udziału w kosztach stałych dostawy energii cieplnej oraz 10% kosztów zmiennych, rozliczanych stosownie do powierzchni ich lokali czyli w konsekwencji stosownie do wielkości ich udziałów w nieruchomości wspólnej (§8 regulaminu – k. 56-57).

Mając na uwadze, iż stosownie do powołanych przepisów, zarówno powódka, jak też pozostali właściciel lokali odłączonych od wspólnej sieci centralnego ogrzewania, są zobowiązani do uczestniczenia w kosztach zarządu nieruchomością wspólną, w tym opłatach za ogrzewanie nieruchomości wspólnej stosownie do wielkości udziałów, obciążenia ich tymi opłatami w Regulaminie nie można uznać za sprzeczne z przepisami prawa. Nie jest to także niezgodne z umową właścicieli lokali i nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. W ocenie Sądu, nie narusza także interesów skarżącej jako właściciela lokalu, ani interesów pozostałych właścicieli lokali odłączonych od sieci c.o., a w szczególności nie prowadzi do ich pokrzywdzenia względem pozostałych właścicieli lokali. Podkreślenia w tym względzie wymaga, że prawo własności właściciela lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności nie ogranicza się tylko do jego lokalu, ale obejmuje również udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Udział ten oznacza, że każdy właściciel lokalu we wspólnocie jest także współwłaścicielem gruntu oraz każdej części budynku i każdego urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Stąd obowiązki właściciela lokalu nie ograniczają się tylko do dbałości o własny lokal, ale także o stan i substancję nieruchomości wspólnej, od której istnienia i stanu zależy także istnienie i możliwość korzystania przez niego ze swojej własności. Nie ulega kwestii, iż ogrzewanie budynku ma bezpośredni wpływ na jego stan i substancję. Zważywszy przy tym, iż wprowadzony zaskarżoną uchwałą Regulamin uwzględnia fakt, iż właściciele lokali odłączonych w znikomym stopniu korzystają z doprowadzanej do budynku energii cieplnej, stosownie obniżając ich udział w kosztach zarządu z tego tytułu, w ocenie Sądu, brak podstaw do przyjęcia, iż zaskarżona uchwała narusza interes skarżącej.

Mając na uwadze powyżej wskazane okoliczności Sąd oddalił powództwo w całości.

O kosztach procesu orzeczono w oparciu o art. 98§1 i 1^1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Pozwana wygrała proces prawie w całości
i powinna otrzymać od przeciwnika pełen zwrot kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. Wysokość kosztów zastępstwa Sąd ustalił stosownie do §8 ust. 1 pkt 1 w zw. z §20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 265 z późn. zm.) uwzględniając fakt poniesienia przez pozwaną opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Sąd nie obciążał powódki kosztami interwencji ubocznej na rzecz interwenienta ubocznego, mając na uwadze, iż przyznanie tych kosztów powinno następować jedynie jako wyjątek od zasady odpowiedzialności stron za wynik procesu. Ponadto, w ocenie Sądu, jego wstąpienie do procesu nie wynikało z rzeczywistą potrzeby obrony jego interesów. Ponadto jego udział w istocie nie miał wpływu na wynika sprawy i nie przyczynił się do jej wyjaśnienia.

SSO Tomasz Cichocki