

Sygn. akt: I C 334/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2018 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

|                 |                               |
|-----------------|-------------------------------|
| Przewodniczący: | SSO Andrzej Kieć              |
| Protokolant:    | sekretarz sądowy Julia Piątek |

po rozpoznaniu w dniu 7 grudnia 2018 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa D. U., M. D., A. K., A. M., K. L., K. K., C. D.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w P.

o uchylenie uchwał

1. uchyla uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w P.:

- nr (...) z dnia 19 grudnia 2017 roku;
- nr (...) z dnia 21 grudnia 2017 roku;
- nr (...) z dnia 18 stycznia 2018 roku;
- nr (...) z dnia 18 stycznia 2018 roku;

2. zasądza od pozwanej na rzecz powodów D. U., M. D., A. K., A. M., K. L., K. K., C. D. kwotę 800 (osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Andrzej Kieć

**Sygn. akt I C 334/18**

## UZASADNIENIE

Powodowie A. K., D. U., A. M., Ł. D., K. L., K. K., M. D. i C. D. w pozwie wniesionym przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej przy (...) w P. domagali się, po sprecyzowaniu żądania, uchylenia następujących uchwał pozwanej Wspólnoty:

- uchwały nr (...) z dnia 19 grudnia 2017r.;
- uchwały nr (...) z dnia 21 grudnia 2017r.;
- uchwały nr (...) z dnia 18 stycznia 2018r.;

- uchwały nr (...) z dnia 18 stycznia 2018r. .

W uzasadnieniu wskazali, że są właścicielami lokali w pozwanej wspólnocie. We wspólnocie udziały też posiada Gmina P.. Gmina posiadała kiedyś więcej niż połowę udziałów we wspólnocie ale własność części lokali przeniosła na spółkę zależną, by uniemożliwić głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos (art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali). Zaskarżone uchwały dotyczą inwestycji dotyczącej termomodernizacji budynku, podłączenia go do miejskiej sieci ciepłowniczej, a z inwestycją tą wiąże się zaciągnięcie kredytu Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w K., przy jednoczesnym dofinansowaniu ze strony tego podmiotu. Część wspólna budynku nie jest wyposażona w żadnego rodzaju instalacje grzewczą ani przesyłową dla ciepła lub ciepłej wody. Poszczególne lokale wyposażone są w instalacje grzewcze gazowe albo elektryczne, wykonane przez właścicieli na ich koszt, albo w piece grzewcze węglowe jako standardowe rozwiązanie w budynku. W ocenie powodów budynek nie wymaga ocieplenia ani nie wymaga montażu instalacji podłączającej do miejskiego ogrzewania. Każdy z powodów zainwestował w ubiegłych latach w swoją instalację grzewczą dla wody i ogrzewania lokalu (gazowa), co wiązało się z wydatkami. Sporne inwestycje wiązałyby się z dużymi wydatkami dla wspólnoty a tym samym dla powodów. Składane dotychczas wnioski właścicieli o głosowanie nad spornymi uchwałami w trybie art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali zostały uznane za nieskuteczne. Powodowie podnieśli, że zachodzą przesłanki do uchylecia spornych uchwał w całości albowiem są one niezgodne z przepisami prawa. Naruszają art. 25 ust. 1 w zw. z art. 5 kodeksu cywilnego w zw. z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali (uniemożliwienie głosowania w trybie jeden właściciel – jeden głos), naruszają art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali (właściciele winni ponosić wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej a nie z jej ulepszaniem), naruszają art. 12 ust. 2 w zw. z art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali (w związku z ewidentną dysproporcją korzyści, które odniosą poszczególni właściciele lokali). Uchwała nr (...) narusza również art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali gdyż możliwość głosowała nad nią miała jedynie część właścicieli. Powodowie podnieśli również, że sporne uchwały naruszają interesy powodów oraz zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Inwestycja dotyczy ocieplenia budynku i wykonania instalacji grzewczej CO a w uchwałach nie zostały rozdzielone te prace i wiążące się z nimi koszty. O ile powodowie odnieśliby korzyść z ocieplenia budynku, to jednak beneficjentami inwestycji będą głównie właściciele lokali, którzy – w przeciwieństwie do powodów – nie zainwestowali w wewnętrzne instalacje grzewcze.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazała, inwestycja objęta spornymi uchwałami jest celowa gdyż przeprowadzony audyt energetyczny w sposób jednoznaczny wskazał, że budynek wymaga termomodernizacji. Budynek nie posiada centralnego ogrzewania. Lokatorzy skarżą się na problem z niedograniem. Gmina ma prawo wyposażać swoje spółki zależne w odpowiedni majątek, w tym w nieruchomości lokalowe. Zaskarżone uchwały zostały podjęte w sposób prawidłowy, zgodny z przepisami prawa. Uchwały te dotyczyły termomodernizacji budynku wspólnoty oraz doprowadzenie do niego centralnego ogrzewania i ciepłej wody. Żądanie powodów jest narusza art. 5 K .c, jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego gdyż nie uwzględnia walki ze szkodliwym smogiem. Termomodernizacja przynosi właścicielom lokali wymierne korzyści, w tym obniża koszty ogrzewania.

Powód Ł. D. cofnął powództwo na rozprawie w dniu 2 października 2018r., na co strona pozwana wyraziła zgodę. Z uwagi na skuteczne cofnięcie przez niego powództwa, postępowanie w zakresie powództwa wniesionego przez Ł. D. zostało umorzone postanowieniem z dnia 2 października 2018r (k.288), które stało się prawomocne.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powodowie są właścicielami lokali w pozwanej wspólnocie. We wspólnocie udziały też posiada Gmina P.. Gmina posiadała kiedyś więcej niż połowę udziałów we wspólnocie ale własność części lokali przeniosła na spółkę zależną – (...) sp. z o.o. w P.. Obecnie Gmina posiada udział we wspólnocie w wysokości 46,3 %, zaś (...)sp z o.o. udział w wysokości 13,9% (5 lokali).

W dniu 19.12.2017r odbyło się zebranie właścicieli lokali pozwanej wspólnoty. Część właścicieli lokali złożyło wniosek zmianę sposobu głosowania zgodnie z art. 23 pkt 2a ustawy o własności lokali tj na głosowanie według zasady, że na jednego właściciela przypada jeden głos. Wniosek nie został uwzględniony z uwagi na akt, że nie spełniał warunków zawartych w art. 23 pkt 2a ustawy.

W dniu 19.12.2017r wspólnota mieszkaniowa głosowała nad uchwałą nr (...)w sprawie udzielenia pełnomocnictwa do podpisania umowy o dofinansowanie z (...). Uchwała dotyczyła zaciągnięcia pożyczki w wysokości 693.573,24 zł w Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w K., w celu sfinansowania inwestycji polegającej na realizacji projektu pt „Kompleksowa termomodernizacja budynku..”. Inwestycja miała polegać na wykonaniu termomodernizacji budynku wspólnoty oraz przyłączenie budynku do sieci ciepłowniczej i sieci ciepłej wody. Za uchwałą głosowało 65,80 % właścicieli (Gmina, (...) sp z o.o. i dwóch innych właścicieli), przeciw było 31,50% właścicieli (w tym powodowie). W dniu 21.12.2017r. została podjęta przez wspólnotę w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwała nr (...), w uchwale zmieniono uchwałę nr (...) w zakresie kwoty pożyczki – na kwotę 695.038,54 zł. W sprawie tej uchwały głosowało 65,80 % właścicieli (Gmina, (...) (...) sp z o.o. i dwóch innych właścicieli), uchwały nie przedstawiono do głosowania pozostałym właścicielom.

W sprawie inwestycji w zakresie podłączenia budynku wspólnoty do sieci ciepłowniczej należącej do (...) sp z o.o. w P. oraz wykonania sieci wewnętrznej centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej, właściciele lokali we wspólnocie głosowali już uchwałą w dniu 5.06.2017r; za uchwałą było 4 głosy, przeciw 9 głosów (głosowano według zasady jeden właściciel jeden głos).

W dniu 18.01.2018r. odbyło się zebranie członków wspólnoty mieszkaniowej, na którym zostały uchwalone uchwały nr (...) w sprawie zaciągnięcia przez wspólnotę pożyczki w wysokości 695.038,54 zł w (...) w K., w celu sfinansowania inwestycji polegającej na realizacji projektu pt „Kompleksowa termomodernizacja budynku..” oraz uchwała nr (...) w sprawie udzielenia pełnomocnictwa do złożenia w imieniu wspólnoty mieszkaniowej oświadczenia o dowolnym poddaniu się egzekucji, celem zabezpieczenia zwrotu dofinansowania udzielonego przez (...).

Powodowie wykonali w swoich lokalach prywatne ogrzewania gazowe. Ponieśli z tym wielotysięczne koszty. Sprzeciwiają się inwestycji objętej spornymi uchwałami z uwagi na duże koszty dla wspólnoty. Nie widzą też potrzeby zmiany sposobu ogrzewania ich mieszkań. Część mieszkań znajdujących się w budynku wspólnoty posiada ogrzewanie węglowe. Część z tych mieszkań to lokale niewyodrębnione należące do gminy. Gmina działając jako członek wspólnoty mieszkaniowej, dążąc do realizacji spornej inwestycji, brała pod uwagę również cele w zakresie zwalczania niskiej emisji.

W dniu 9.07.2018r. pozwana wspólnota podjęła uchwałę nr (...), na podstawie której udzielono zarządcy wspólnoty Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej pełnomocnictwa do wypowiedzenia w imieniu wspólnoty mieszkaniowej umowy nr (...) dotyczącej projektu pn Kompleksowa termomodernizacja budynku wspólnoty. Pismem z 31.07.2018r kierowanym do (...) w K., wspólnota mieszkaniowa wypowiedziała umowę o dofinansowanie nr (...).

Pomimo, iż Wspólnota wycofała się ze spornej inwestycji, powodowie widzą interes w uchyleniu zaskarżonych uchwał, by wyjaśnić wiążącą się z nimi sytuację prawną oraz z obawy, iż Gmina może powrócić do pomysłu realizacji inwestycji.

**/dowody z:** z wydruków z ksiąg wieczystych k. 17-70, z protokołu zebrania właścicieli w dn. 5.06.2017 k. 77, z uchwał wspólnoty nr (...) z 5.06.2017 oraz (...) z 5.06.2017 k. 78-79, z protokołu zebrania wspólnoty z 19.12.2017 k. 80-81, z uchwały nr (...) z 19.12.2017 wraz z listą głosów k. 82-83, z odpisu z KRS dot. nieruchomości (...) sp. z o.o. k. 84-89, z zarządzenia Prezydenta Miasta P. z 31.08.2017 k. 90-91, z pisma wspólnoty mieszkaniowej z 8.01.2018 k. 92, z uchwały nr (...) z 21.12.2017 wraz z listą głosów k. 93-94, z protokołu zebrania wspólnoty z 18.01.2018 wraz z listą obecności k. 118-123, z pisma z 15.01.2018 do zarządcy k. 124-125, z pisma członków wspólnoty z 15.01.2018 k. 126, z pisma z 15.01.2018 wniosek o podjęcie uchwały k. 127, z uchwały nr (...) z 15.01.2018 k. 128-129, z uchwały nr (...) z 15.01.2018 k. 131-132, z audytu energetycznego z 2015 k. 142-156, z pisma C. D. z 6.02.2006 k. 157, pisma ZGM z 7.03.2006 k. 157 verte, z protokołu z okresowej kontroli z 11.08.2016 k. 158-160, z protokołu z okresowej kontroli z 27.03.2017 k.

161, z uchwały Rady Miasta P. z 25.05.2016 wraz z planem gospodarki niskoemisyjnej k. 162-166, z uchwały pozwanej wspólnoty nr (...) z 19.05.2017 k. 173, z uchwały Sejmiku Województwa (...) z 7.04.2017 k. 189, z uchwały pozwanej wspólnoty nr (...) z 29.07.2015 wraz z wyciągiem z umowy z 27.11.2015 k. 187-188, z uzasadnienia do projektu uchwały z 30.03.2017 przyjętej przez zarząd WŚ k. 174-184, z uchwały pozwanej wspólnoty nr (...), pisma z 31.07.2018r – k. 279-281, zeznania świadka B. G. – e protokół k.287, przesłuchanie powodów – e protokół k.297/.

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie zgromadzonego postępowania dowodowego. Wiare dowodom z dokumentów sąd dał albowiem ich prawdziwość nie została zaprzeczona. Wiare dowodowi z zeznań świadka oraz z przesłuchania stron w przyjętym zakresie sąd dał albowiem zeznania były zgodne, logiczne a przez to wiarygodne.

### **Sąd zważył co następuje:**

Zgodnie z art. 25 ust 1 i 1a ustawy z dnia 23 czerwca 1994r. o własności lokali [tekst jednolity DZ.U. z 2000r Nr 80 poz 903 z późn. zm.] właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo wytacza się w terminie 6 tygodni od podjęcia uchwały albo od dnia powiadomienia wytaczającego o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Sporne uchwały zostały zaskarżone w ustawowym terminie.

W myśl 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. Zgodnie z art. 23 ust.2a ustawy, jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwa te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. Żaden właściciel w czasie głosowania zaskarżonych uchwał nie posiadał większości udziałów, zatem nie istniała możliwość podjęcia decyzji w trybie art. 23 ust. 2a ustawy, że uchwały będą głosowane według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Bez znaczenia w tym aspekcie pozostaje kwestia, iż właścicielem części lokali we wspólnocie jest Gmina P. a właścicielem części innych lokali jest jej spółka zależna – (...) sp. z o.o. w P.. Gmina jako właściciel lokali miała prawo zadysponować ich własnością w preferowany przez siebie sposób.

Powodowie podnosili, że zachodzą przesłanki do uchylenia spornych uchwał w całości albowiem są one niezgodne z przepisami prawa, naruszają interesy powodów oraz zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, iż trafny jest argument, że sporne uchwały naruszają interesy powodów oraz zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Pojęcie "interesów" na gruncie art. 25 u.w.l. rozumiane jest szeroko, jako czyjeś dobro, czyjaś korzyść, także np. interesy ekonomiczne właściciela. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu cytowanego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Aby dokonać oceny treści uchwały w tych kategoriach, strona powodowa winna zgłosić zarzuty merytoryczne co do zaskarżonych uchwał i należycie je uzasadnić, w tym przede wszystkim wykazać, na czym dokładnie miałyby polegać naruszenie jego interesu jako właściciela. Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy właściciela musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych danej sprawy. 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. Wówczas spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy dobrem wspólnoty, a dobrem jej indywidualnego W przypadku gdy podstawę powództwa opartego na powyższym przepisie stanowi zarzut naruszenia przez zaskarżoną uchwałę interesów właściciela, obowiązkiem Sądu jest zweryfikowanie zasadności żądania oceniając celowość gospodarczą i rzetelność decyzji wspólnoty mieszkaniowej. Głównym celem funkcjonowania wspólnot jest bowiem wspólne utrzymywanie nieruchomości w należytym stanie i głównie pod tym

kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania tą nieruchomością. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 12 lipca 2017 r., I ACa 212/17, LEX nr 2402382)

Powodowie posiadają w swoich lokalach indywidualne ogrzewania gazowe. Sfinansowali wykonanie tego ogrzewania. Racje mają powodowie, iż nie jest uzasadnione ażeby w ramach wspólnoty obciążeni byli kosztami wykonania instalacji ciepłej dla całego budynku, skoro korzyść z tego odniosą głównie inne lokale. Wystąpiłaby wówczas istotna dysproporcja korzyści, które odniosą poszczególni właściciele lokali. Nadto właściciele winni ponosić wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej a nie z jej ulepszaniem. Wykonanie instalacji ciepłej dla całego budynku, podłączenie go do sieci ciepłowniczej, stanowi ulepszenie budynku. Nie wiąże się to z bieżącym utrzymaniem budynku.

Trudno nie dostrzec pozytywne skutki tego rodzaju inwestycji jak podłączenie budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej dla ograniczenia źródeł niskiej emisji. Jest rzeczą powszechnie znaną, iż na tle dbałości o jakość powietrza, istotne znaczenie ma eliminacja pieców węglowych, będących jednym z głównych źródeł zanieczyszczenia powietrza. Nieuzasadnione jest jednak przy tym naruszanie praw właścicielskich powodów. Choć wykonywanie prawa własności odrębnego lokalu ograniczone jest w pewnym zakresie z uwagi na konieczność uwzględnienia sfery praw pozostałych właścicieli to jednak ograniczenia te nie mogą być zbyt daleko idące, a zwłaszcza sprzeczne z istotą prawa własności.

Pozwana nie wykazała ażeby interes wspólnoty leżący u podstaw podjęcia spornych uchwał był istotniejszy niż interes powodów.

Sporne uchwały wiązały się z inwestycją polegającą na wykonaniu termomodernizacji budynku wspólnoty oraz przyłączenie budynku do sieci ciepłowniczej i sieci ciepłej wody. Interes powodów uzasadniał ażeby w uchwałach zostały rozdzielone prace związane z termomodernizacją budynku (co leży w interesie wszystkich właścicieli) oraz prace związane z podłączeniem budynku do sieci ciepłowniczej (co stanowi ulepszenie budynku i odbywa się z różną korzyścią dla poszczególnych właścicieli).

Pozwana wspólnota zrezygnowała z realizacji spornej inwestycji, czego wyrazem była uchwała nr (...), na podstawie której udzielono zarządcy wspólnoty Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej pełnomocnictwa do wypowiedzenia w imieniu wspólnoty mieszkaniowej umowy nr (...) dotyczącej projektu pn Kompleksowa termomodernizacja budynku wspólnoty. Pismem z 31.07.2018r kierowanym do (...) w K., wspólnota mieszkaniowa wypowiedziała umowę o dofinansowanie nr (...). Powodowie posiadali jednak nadal interes prawny w uchyleniu zaskarżonych uchwał, przejawiający się w wyjaśnieniu sytuacji prawnej wspólnoty na tle spornych uchwał.

Odnosnie uchwały nr nr (...) słusznie podnosili powodowie, że narusza ona art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali gdyż możliwość głosowała nad nią miała jedynie część właścicieli. Niewątpliwie każdy właściciel lokalu we wspólnocie ma prawo brać udział w głosowaniu uchwał wspólnoty. Zaistniałe uchybienie co do głosowania nad tą uchwałą nie miało jednak znaczenia dla wyniku uchwały. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądowym, podstawa uchylenia uchwały mogą stanowić tylko tego rodzaju nieprawidłowości formalne w procesie podejmowania uchwały, które miały wpływ na treść uchwały.

Niezasadny był zarzut pozwanej, że żądanie powodów jest narusza art. 5 K .c, jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego gdyż nie uwzględnia walki ze szkodliwym smogiem. Jakkolwiek trudno kwestionować potrzebe walki ze smogiem, to jednak nie powinno to naruszać interesu właścicielskiego powodów; ochrona tego interesu nie stanowi naruszenia zasad współżycia społecznego.

Wobec powyższego na zasadzie art. 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali orzeczono jak w pkt 1 sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98kpc, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Powodowie zaskarżyła cztery uchwały pozwanej wspólnoty, z tytułu tego uiścili opłatę w łącznej wysokości 800 zł (...).

SSO Andrzej Kieć

z/

1. Odnotować uzasadnienie

2. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć:

- powódce C. D. – na adres wskazany we wniosku o uzasadnienie

- pełn pozwanej

3. kal 14 dni

14.01.2018r