

Sygn. akt: I C 898/(...)

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2023 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Łucja Oleksy-Miszczuk
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Elżbieta Leszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 listopada 2023 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa (...) z siedzibą w B.

przeciwko (...) przy ulicy (...) - (...) w Z.

o uchylenie uchwały

- uchyla uchwałę (...) przy ulicy (...) (...) w Z. o numerze (...), datowaną na 6 marca 2023 roku;
- tytułem kosztów procesu zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 577 (pięćset siedemdziesiąt siedem) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia prawomocności wyroku.

SSO Łucja Oleksy-Miszczuk

Sygnatura akt I C 898/23

UZASADNIENIE

Powódka (...) w B. wniosła o uchylenie uchwały (...) przy ul. (...) (...) w Z. o numerze (...) z dnia 6 marca 2023r. wywodząc, że zaskarżona uchwała narusza przepisy prawa, w szczególności art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, a także narusza interesy powódki.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, że zaskarżona uchwała znajduje oparcie w art. 12 i 13 ustawy o własności lokali.

Sąd ustalił co następuje:

Powódka jest właścicielem lokali we (...) przy ul. (...) (...) w Z., w tym zarówno lokali mieszkalnych, jak i lokali użytkowych.

Zaskarżona uchwała nr (...). podjęta została w trybie indywidualnego zbierania głosów. Przyczyną jej podjęcia był fakt, że lokale użytkowe stanowiące własność powódki i usytuowane na parterze budynku nie są ogrzewane lub są ogrzewane nienależycie. Okoliczność ta powoduje, że zapotrzebowanie na energię cieplną w częściach wspólnych budynku, ale także w innych lokalach będących przedmiotem odrębnej własności jest zwiększone, w stosunku do tego

jakie byłoby konieczne, gdyby lokale należące do powódki były ogrzewane co najmniej do 16 ° C. Zaskarżona uchwała brzmi :

1. zobowiązuje się właściciela (lub po zbyciu lokali jej nowych właścicieli) nieogrzewanych lokali użytkowych o numerach (...) do uiszczania na rachunek (...) przy ul. (...) (...) w Z. począwszy od 1 kwietnia 2023r. miesięcznych opłat na poczet dostaw ciepła, w związku z brakiem ogrzewania powierzchni 472,74 m⁽²⁾, co generuje zwiększone koszty opłat za energię cieplną ponoszone dotychczas przez pozostałych członków Wspólnoty;
2. w przypadku uruchomienia przez Spółkę (...) S.A. w B. lub nowych właścicieli lokali użytkowych o numerach(...) ogrzewania w czterech lokalach użytkowych na parterze budynku Wspólnoty, o łącznej powierzchni 472,74 m², które obecnie stawia pustostany oraz funkcjonujący sklep spożywczy oraz uzyskania i utrzymywania w sposób regularny temperatury w lokalach użytkowych co najmniej 16° C- tj. zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie opłata określona w pkt 1 i 5 uchwały przestanie obowiązywać,
3. w przypadku uruchomienia ogrzewania w którymkolwiek z wyżej opisanych lokali użytkowych opłata ulega odpowiedniemu pomniejszeniu w stosunku do powierzchni lokalu ,
4. w przypadku gdy właściciel któregoś z dotychczas wynajmowanych i ogrzewanych lokali użytkowych, których aktualnym właścicielem jest (...) S.A. w B. zaprzestał ogrzewania lub nie utrzymywał minimalnej temperatury co najmniej 16 ° C- właściciel tego lokalu również będzie zobowiązany do uiszczania opłaty określonej w pkt 1 i 5 uchwały,
5. ustala się, że wysokość opłaty, o której mowa w pkt 1 począwszy od dnia 1 kwietnia 2023r. wynosi 8,12 brutto zł za 1 m² nieogrzewanej do minimalnej temperatury 16 ° C powierzchni miesięcznie (k. 42).

Usytuowane na parterze budynku lokale użytkowe będące własnością pozwanej mają odrębne liczniki pomiaru dostarczanej energii cieplnej. Pozostałe lokale i część wspólna budynku mają jeden wspólny licznik. Ustaloną uchwałą opłatę wyliczono w ten sposób, że obliczono koszt miesięcznego ogrzewania jednego metra kwadratowego lokalu, przy uwzględnieniu jego kubatury, stawek taryfowych dostawcy ciepła i przewidywanego rocznego zużycia i przy założeniu, że temperatura w lokalu miałaby być utrzymywana na poziomie szesnastu stopni. Wyliczeń dokonano z uwagi na straty ciepła zarówno w nieruchomości wspólnej jak i pozostałych lokalach wyodrębnionych, w szczególności lokalach położonych bezpośrednio nad nieogrzewanymi lokalami użytkowymi.

Opisany wyżej stan faktyczny nie był sporny.

Sąd zważył co następuje:

W myśl art. 12 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

Jak wynika z treści cytowanych regulacji, właściciele lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową mogą w drodze uchwały zwiększyć obciążenia właścicieli lokali użytkowych związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tychże lokali użytkowych. Zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych uzależnionej jest zatem od dwóch przesłanek: sposobu korzystania z lokali i związanego z nim zwiększenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Są to jednocześnie wyłączne podstawy uprawniające wspólnotę do zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych. Funkcją art. 12 ust. 3 u.w.l. jest kompensacja przez właściciela lokalu użytkowego wzrostu nakładów finansowych na nieruchomość wspólną. Natomiast wzrost uciążliwości korzystania z pozostałych

lokali nie jest podstawą do zwiększenia obciążeń względem lokalu użytkowego (K. Osajada, B. Lackroński, Ustawa o własności lokali. Komentarz. Wyd. 12, Warszawa 2022, za Legalis).

Oczywistym jest, że zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych nie może następować arbitralnie, ale musi mieć uzasadnienie w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej.

W tej sytuacji trafny okazał się zarzut powódki dotyczący niezgodności zaskarżonej uchwały z prawem, a konkretnie z art. 12 ust. 3 u.w.l. Poza sporem jest bowiem, że zaskarżona uchwała podjęta została nie tylko w związku z koniecznością utrzymania nieruchomości wspólnej, ale także z uwagi na koszt dostawy energii cieplnej do innych wyodrębnionych lokali, w szczególności lokali sąsiadujących z lokalami użytkowymi. Wyliczenia zwiększonego obciążenia (opłaty ustalonej uchwałą) dokonano w taki sposób aby wyrównać koszty dostawy energii nie tylko do części wspólnych nieruchomości, ale także poszczególnych lokali. Naliczona opłata nie znajduje zatem oparcia w przesłankach wymaganych art. 12 ust. 2 u.w.l.

Trafnie zauważa powódka, że nie istnieje żaden obowiązek nakazujący właścicielowi lokalu utrzymywanie w nim określonej temperatury, a w szczególności obowiązku takiego nie tworzy przywoływane przez pozwaną rozporządzenie Ministra Infrastruktury. Nie ma też żadnych powodów do obciążania właściciela lokalu wynikającymi ze strat ciepła kosztami ogrzania lokali sąsiednich. Niemal w każdym budynku znajdują się lokale lepiej lub gorzej usytuowane z punktu widzenia rozmaitych walorów użytkowych i technicznych, w tym również z punktu widzenia kosztów ogrzewania. Nie upoważnia to jednak ich właścicieli do żądania wyrównania im przez pozostałych współwłaścicieli nieruchomości wspólnej kosztów jakie w związku z tym ponoszą. Podobnie niekorzystne usytuowanie lokalu jakim jest jego położenie bezpośrednio nad lokalem użytkowym nie upoważnia właściciela lokalu do żądania od właściciela lokalu użytkowego partycypowania w kosztach jego utrzymania poprzez nałożenie takiego obowiązku uchwałą członków wspólnoty. Takie żądanie nie znajduje żadnego uzasadnienia w ustawie.

Zaskarżona uchwała, jako obciążająca powódkę opłatą, uwzględniającą obok kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej również koszty utrzymania lokali mieszkalnych, jest sprzeczna z art. 12 ust. 3 u.w.l. i jako taka podlega uchyleniu w oparciu o przepis art. 25 u.w.l. Niezależnie od tego zaskarżona uchwała narusza interes powódki, nakładając na nią nieuzasadnione obciążenia.

Wobec sprzeczności podjętej uchwały z prawem, Sąd nie uwzględnił wniosków dowodowych stron, w tym wniosków o przesłuchanie świadków, stron i dopuszczenie dowodu z opinii biegłego. Przeprowadzenie zgłoszonych przez strony dowodów nie miałyby w tej sytuacji wpływu na treść rozstrzygnięcia, a prowadziłyby do znacznego nieuzasadnionego przedłużenia postępowania (art. 235² § 1 pkt 2 i 5 k.p.c.). Oddalając wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, Sąd miał również na względzie, iż w ramach oceny uchwały dokonywanej w trybie art. 25 u.w.l., Sąd nie może ingerować w jej treść, a zatem ustalanie w toku procesu prawidłowej wysokości opłaty obciążającej lokale użytkowe jest nieistotne dla wyniku sprawy.

O kosztach postępowania orzeczono na zasadzie art. 98 k.p.c.

SSO Łucja Oleksy-Miszczyk