

Sygn. akt I C 1279/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Irena Żarnowska-Sporysz

Protokolant: Anna Łachman

po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2016 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. K., Z. K.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) K.**

o uchylenie uchwały

I. uchyla uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) K. podjętej na zebraniu w dniu 31 marca 2014 roku i w drodze indywidualnego zbierania głosów;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów kwotę 1922,89 zł (jeden tysiąc dziewięćset dwadzieścia dwa złote 89/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 1279/14

UZASADNIENIE

Powodowie K. K. i Z. K. w pozwie z dnia 10 lipca 2014 r., skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) K. wnieśli o uchylenie uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty, podjętej na zebraniu członków oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów a dotyczącej zamknięcia cyrkulacji ciepłej wody. Nadto domagali się zasądzenia na ich rzecz od pozwanej kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powodowie podali, iż są właścicielami lokalu nr (...) położonego w nieruchomości przy ul. (...) tym samym członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej znajdującej się w przedmiotowym budynku. Na zebraniu w dniu 31 marca 2014 r. oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów została podjęta przez pozwaną uchwała nr (...) dotycząca zamknięcia cyrkulacji ciepłej wody dla części mieszkań w budynku Wspólnoty.

Przedmiotowej uchwale powodowie zarzucili,:

- naruszenie przepisów proceduralnych dotyczących sposobu podejmowania uchwał, tj. art. 23 ust. 1, 2 i 3 oraz art. 32 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali (protokół z głosowania nad uchwałą nie zawierał treści uchwały i listy oddanych za nią głosów na zebraniu, brak zawiadomienia powodów o planowaniu podjęcia uchwały i brak zamieszczenia jej projektu w porządku obrad, głosowanie nad uchwałą na zebraniu, na którym obecnych było tylko kilku członków Wspólnoty, wprowadzenie przez zarząd głosujących w błąd poprzez wskazanie, że cyrkulacja wody powoduje straty, nieprawidłowości przy zbieraniu głosów w drodze indywidualnego zbierania głosów poprzez nie dostarczenie każdemu właścicielowi projektu uchwały za pokwitowaniem i wyznaczeniem terminu do oddania głosu, nie dostarczenie

powodom treści uchwały po jej podjęciu, zbieranie głosów w trybie indywidualnym tylko do momentu uzyskania większości z pominięciem pozostałych, właścicieli),

- sprzeczność z przepisami prawa budowlanego w szczególności § 120 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

- sprzeczność z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i rażąco naruszenie interesów powodów jako członków wspólnoty poprzez pozostawienie części właścicieli lokali w gorszej sytuacji w zakresie dostarczania do ich lokali ciepłej wody i narażenie ich na dodatkowe koszty związane ze zwiększonym zużyciem wody i ścieków, oraz wydłużenie czasu oczekiwania na ciepłą wodę przez niektórych właścicieli,

- ingerencję w instalacje ciepłej wody bez zgody autora projektu budowlanego, bez zgłoszenia robót lub uzyskania pozwolenia na budowę.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana wyjaśniła, iż na podstawie zaskarżonej uchwały w budynku Wspólnoty została wyłączona jedynie cyrkulacja pozioma, która działała na poszczególnych piętrach a która wbrew twierdzeniom pozwu nie jest wymagana przepisami prawa budowlanego. Jej wyłączenie nie stworzyło zatem stanu sprzecznego z tymi przepisami. Konieczność podjęcia zaskarżonej uchwały była spowodowana dbałością o zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Pozwana bowiem jest zaopatrywana w media za pośrednictwem sąsiedniej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...), której koszty na rzecz MPEC powinny obciążać pozwaną w 50 %. Jednakże sąsiednia Wspólnota kilka lat wcześniej wyłączyła u siebie cyrkulację poziomą wody a w związku z tym na podstawie § 6 ust. 2 pkt a umowy o wzajemnych rozliczeniach mediów z dnia 30 września 2009 r. z pozwana zmuszona jest ponosić dodatkowe koszty z tytułu strat w przesyłce wynikających z utrzymywania cyrkulacji poziomej.

W ocenie pozwanej przedmiotowa uchwała nie narusza także praw powodów, gdyż znajdują się oni w takiej samej sytuacji jak pozostali właściciele lokali, gdyż sporna cyrkulacja została wyłączona na wszystkich kondygnacjach budynku. Zatem czas oczekiwania na ciepłą wodę w mieszkaniu powodów jest taki sam jak w analogicznych lokalach na poszczególnych kondygnacjach.

Odnosząc się do zarzutu dotyczącego nieprawidłowości w przedowaniu nad uchwałą, pozwana podniosła, iż zaskarżona uchwała uzyskała większość głosów oraz że ustawa o własności lokali nie wyklucza poddania pod głosowanie na zebraniu projektu uchwały, który nie został wcześniej powołany w zawiadomieniu o zwołaniu zebrania.

Bezsporne w sprawie było, że:

W budynku przy ul. (...) znajduje się pozwana Wspólnota Mieszkaniowa, której członkami a zarazem właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) są powodowie.

Na zebraniu członków w dniu 31 marca 2014 r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów, pozwana Wspólnota podjęła uchwałę (...) „w sprawie zamknięcia cyrkulacji” w budynku Wspólnoty. Za uchwałą w sumie głosowało 55,01 % udziałów, przeciwko było 7,43 %.

Nadto Sąd ustalił:

Przedmiotowa uchwała dotyczyła wyłączenia cyrkulacji ciepłej wody na wszystkich kondygnacjach budynku. Uchwała ta nie była przewidziana w porządku obrad zebrania wyznaczonego na dzień 31 marca 2014 r. Pomysł jej uchwalenia zrodził się na zebraniu po przedstawieniu sprawozdania finansowego Wspólnoty za rok 2013, które wykazało stratę w rozliczeniach wody.

Zawiadomienie o uchwale zostało doręczone powodom w czerwcu 2014 r. wraz z pismem z dnia 4 czerwca 2014 r. zawierającym rozliczenie kosztów zarządu częścią wspólną budynku oraz mediów.

Dowód: zawiadomienie z dnia 24.03.2014 r., k. 19-20; rozliczenie kosztów z dnia 4.04.2014 r., k. 18; protokół zebrania z dnia 31.03.2014 r., k. 21-22

Do Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) dostarczana jest woda z przedsiębiorstwa wodociągowego nie bezpośrednio, lecz za pośrednictwem sąsiedniej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...), na której terenie zlokalizowane jest przyłącze do MPWiK i która ma zawartą umowę z MPWiK.

Rozliczenie za zużytą wodę następuje na podstawie faktur wystawionych przez MPWiK na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej K.(...), która z kolei obciąża pozwaną Wspólnotę na podstawie wskazań liczników na podstawie umowy o wzajemnych rozliczeniach mediów z dnia 30 września 2009 r. Zgodnie z § 6 pkt 2 rozliczenia zimnej wody i ciepłej wody użytkowej oraz zimnej wody na potrzeby (...) (ciepłej wody użytkowej) miały odbywać się następująco: I etap: po otrzymaniu przez KZ 14 faktury z MPWiK i MPEC, KZ 14 wystawi notę obciążającą KZ 12 50 % kwoty wartości brutto z każdej faktury (zaliczka), II etap: rozliczenie zaliczki z tytułu (...) będzie dokonywane proporcjonalnie do zużycia zimnej wody na potrzeby (...). Koszty podgrzania wody dla KZ 12 zostanie powiększony o 5 % kosztów całkowitych (...) z uwagi na straty w przesyle z tytułu utrzymania cyrkulacji poziomej w mieszkaniach (pkt A). Bowiem instalacja cyrkulacji poziomej wody wcześniej została wyłączona we Wspólnocie Krowoderskich (...) w związku z czym pozwana musiała ponosić dodatkowe koszty z tytułu strat w przesyle wynikających z utrzymania cyrkulacji poziomej oraz do czasu legalizacji subliczników.

Zaskarżona uchwała została wykonana jednakże bez sporządzenia planu przebudowy instalacji.

Dowód: umowa o wzajemnych rozliczeniach mediów z dnia 30.09.2009 r., k. 35-37; protokół odbioru robót, k. 44

Zastosowanie cyrkulacji poziomej w budynku pozwanej Wspólnoty miało na celu zapewnienie takich samych warunków zaopatrzenia w ciepłą wodę wszystkim właścicielom mieszkań. Zarówno tym, którzy są odbiorcami ciepłej wody bezpośrednio przy pionie wodnym jak i tym którzy mają lokale w pewnej odległości od pionu tak jak np. powodowie.

Mieszkanie powodów położone jest w znacznej odległości od pionu ciepłej wody. Odcięcie cyrkulacji poziomej wody ciepłej sprawiło, że po odkręceniu kurka w ich mieszkaniu z ciepłą wodą muszą oni kilka minut czekać na tą wodę dopóki nie spłynie woda zimna. Dotychczas oczekiwanie na ciepłą wodę wyniosło kilka sekund. Po odłączeniu cyrkulacji czas ten jest taki sam tylko dla mieszkańców mieszkań położonych przy pionie z wodą.

W związku z powyższym na skutek uchwalenia uchwały i odłączenia instalacji cyrkulacji wody koszty zużycia ciepłej wody u powodów wzrosły. Przed odcięciem cyrkulacji rodzina powodowie i ich rodzina zużywała od 1 do 2 m³ ciepłej wody. Po odcięciu cyrkulacji zużycie to wynosi od 4 do 5 m³. Wzrosły zatem rachunki za ciepłą wodę o ok. 100 zł więcej niż dotychczas. Uległ też zmianie komfort życia powodów. Aby uzyskać ciepłą wodę muszą teraz czekać na jej dopływ ok. kilka minut. Średnio 12 l zimnej wody spływa zanim pojawi się ciepła woda w kranie. Trwa to ok. 3 minuty. Już po ok. 15 – 30 min przerwie w korzystaniu z ciepłej wody następane odkręcenie kurka z ta wodą wymusza kolejne oczekiwanie na ciepłą wodę. Dzieci powodów często niecierpliwie myją ręce w zimnej wodzie.

Dowód: przesłuchanie powoda, k. 188; przesłuchanie powódki, k. 189; rozliczenia kosztów mediów, k. 180-187

Nie ma konieczności uzyskania pozwolenia na budowę na wykonanie robót na instalacji (...) stanowiących przedmiot niniejszej sprawy jak również nie ma obowiązku uzyskania zgody projektanta (autora projektu zasadniczego) na wykonanie takich zmian.

Całkowita ilość wody w rurociągu doprowadzającym ciepłą wodę od pionu (...) do zlewozmywaka w mieszkaniu powodów (najdalej usytuowanego punktu czerpalnego), wynosi 3,49 dm³. Przy zlikwidowanej cyrkulacji warunek

zawarty w § 120 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie nie jest zatem spełniony

Obecne rozliczanie użytkowników (...) budynku pozwanej Wspólnoty jest niezgodne z projektem, w którym pomiar zużycia ciepłej wody w każdym mieszkaniu należy obliczyć na podstawie różnicy wskazań wodomierza wody ciepłej i cyrkulacyjnej. Rozliczanie (...) dla budynku przy ul. (...) powinno odbywać się na podstawie faktycznego, rzeczywistego zużycia ciepłej wody w lokalach mieszkalnych na podstawie odczytu licznika głównego oraz odczytów liczników w poszczególnych lokalach mieszkalnych. Inne rozliczanie zużycia ciepłej wody użytkowej budzi wątpliwości co do zasady prawidłowości zarządzania przedmiotową nieruchomością. Również wykonanie odcięcia instalacji cyrkulacji (...) bez dokumentacji technicznej w tym zakresie, oraz bez podania jej autora, który odpowiadałby za zmiany – w odniesieniu do projektu podstawowego, w którym zawarte są zasady i rozwiązania związane z funkcjonowaniem instalacji ciepłej wody użytkowej jest nieprawidłowe – w zakresie zarządzania przedmiotową nieruchomością. Zarząd Wspólnoty, który nie posiada odpowiednich kwalifikacji zawodowych nie może być autorem zmian w zakresie przebudowy wewnętrznej instalacji (...) w budynku mieszkalno – usługowym.

Powodowie muszą ponosić większe koszty zużycia ciepłej wody poprzez oczekiwanie na ciepłą wodę (która jest droższa od zimnej), zanim spłynie zimna oraz dodatkowe koszty za ścieki.

Odcięcie cyrkulacji ciepłej wody narusza interes powodów, gdyż zwiększa zużycie ciepłej wody a co za tym idzie wzrastają rachunki na ciepłą wodę.

Dowód: opinia pisemna biegłej I. K. z dnia 26.10.2015 r., k. 142-158; opinia ustna biegłej I. K. z dnia 14.03.2016 r., k. 188

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd oparł się na dokumentach oraz opinii biegłej I. K., dał także wiarę zeznaniom powodów. Sąd natomiast pominął dowód z zeznań przedstawiciela strony pozwanej który wezwany na rozprawę celem przesłuchania, nie przybył. Brak było podstaw do kwestionowania zeznań powodów, które pokrywały się z treścią opinii biegłej co do skutków wyłączenia w budynku wspólnoty cyrkulacji poziomej ciepłej wody, a tym samym skutków powziętej uchwały.

Opinię biegłej należało uznać za rzetelną, logiczną, spójną. Biegła sporządziła opinię na podstawie dokumentów zawartych w aktach sprawy ale także na podstawie spostrzeżeń i pomiarów dokonanych w czasie wizji lokalnej na nieruchomości Wspólnoty. Uwagi strony pozwanej do opinii zostały zdaniem Sądu skutecznie odparte przez biegłą na rozprawie w dniu 14 marca 2016 r., na której biegła podtrzymała w całej rozciągłości wnioski sporządzonej przez siebie ekspertyzy. Ostatecznie strona pozwana nie kwestionowała wywodów opinii.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W myśl art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, 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. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Sąd badając zasadność zaskarżonych uchwał bierze pod uwagę ich celowość, rzetelność i gospodarność.

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 (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 1.10.2015 r., I ACa 320/15). 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.

W ocenie Sądu powodowie wykazali, iż zaskarżona uchwała (...) narusza ich uzasadnione interesy jako właścicieli lokalu mieszkalnego. Wykonanie spornej uchwały doprowadziło do odłączenia instalacji cyrkulacji ciepłej wody w budynku pozwanej Wspólnoty, co z kolei przełożyło się na zmniejszenie komfortu życia powodów a także na zwiększenie kosztów zużycia przez nich ciepłej wody. Cyrkulacja pozioma ciepłej wody zapewniała wszystkim właścicielom lokali, w tym powodom szybki dostęp do ciepłej wody. Odkręcenie ciepłej wody kurka w kranie powodowało, iż woda ta pojawiała się już po kilku sekundach. Podjęcie uchwały (...) spowodowało, większe zużycie wody przez powodów polegające na oczekiwaniu na przelanie się zimnej wody a tym samym większe rachunki za wodę i ścieki. Większe niż dotychczas zużycie wody i wysokość rachunków potwierdzają rozliczenia za media przedstawione przez powodów do akt sprawy. Zaskarżona uchwała narusza więc nie tylko interes osobisty powodów ale także ich interes ekonomiczny. Przy czym należy zaznaczyć, iż wbrew twierdzeniom strony pozwanej, poprzez demontaż cyrkulacji poziomej ciepłej wody sytuacja powodów jest gorsza od tej części właścicieli lokali, których mieszkania położone są bliżej pionu z ciepłą wodą. W mieszkaniach tych czas oczekiwania w kranie na ciepłą wodę nie uległ zmianie. W ocenie Sądu zatem brak jest jakiegokolwiek powodu, aby tylko część właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty pozostawała w sytuacji uprzywilejowanej a druga część ponosiła realne koszty spowodowane przedmiotową uchwałą.

Sąd podzielił również wnioski opinii biegłej, że sporna uchwała narusza § 120 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75, poz. 690). Wyłączenie cyrkulacji poziomej sprawiło, iż w instalacji wodnej doprowadzającej wodę do mieszkania powodów nie ma zapewnionego stałego obiegu ciepłej wody.

Sąd natomiast nie dopatrył się istotnych błędów procedowania nad zaskarżoną uchwałą. W tym miejscu należy podkreślić, iż niezgodność uchwały wspólnoty mieszkaniowej z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzącego do jej podjęcia, właściciel lokalu może więc podnosić zarówno zarzuty merytoryczne skierowane przeciwko treści uchwały, jak i zarzuty formalne. Jednakże te ostatnie mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (zob. wyrok S.A. w Poznaniu z dnia 18 stycznia 2006 r., sygn. I ACa 1152/05, LEX nr 186493). Sporna uchwała została przegłosowana większością głosów, a zatem podnoszone przez powodów błędy proceduralne nawet jeżeli były, to nie mogły ostatecznie wpłynąć na treść uchwały.

Sąd uznał, iż w przypadku powodów istnieje znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony ich interesów jako właścicieli lokalu a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą.

Nawet jeżeli usunięcie cyrkulacji poziomej w budynku Wspólnoty miało za zadanie przynieść określone zyski Wspólnocie poprzez zniwelowanie start w rozliczeniach wody, to w zyskach tych powinni uczestniczyć wszyscy członkowie Wspólnoty proporcjonalnie do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej a nie tylko część z nich. Powodowie zaś poprzez uboczne skutki wykonania uchwały zmuszeni są ponosić dodatkowe wydatki podczas gdy inni właściciele (tj. tych mieszkań, które położone są bliżej pionu wodnego) od takich wydatków z obiektywnych przyczyn są zwolnieni (nie są na nie narażeni).

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji wyroku.

O kosztach orzeczono na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika strony powodowej w kwocie 221,40 zł (w tym 41,40 VAT), zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 461 t.j.), koszty opłaty sądowej od pozwu – 200 zł oraz koszty opinii biegłej – 1501,49 zł, które to koszty ponieśli powodowie.