

Sygn. akt IC 1750/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 grudnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący SSO Elżbieta Jęczmień

Protokolant Agnieszka Borejko

po rozpoznaniu w dniu 10 grudnia 2014 roku w Świdnicy

sprawy z powództwa J. P. i M. P.

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

o uchylenie uchwał

I. Uchyla uchwały nr (...)i (...) z 17 lipca 2014 roku Wspólnoty Mieszkaniowej w L.przy ul. (...);

II. Zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów kwotę 537 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1750/14 (transkrypcja wygłoszonego uzasadnienia)

Początek tekstu

[Przewodnicząca 00:00:01.018]

Obecnie przewodniczący wygłosi uzasadnienie. W tej sprawie J. P.oraz M. P.wnieśli przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej położonej przy ulicy (...)w L.o uchylenie uchwał pozwanej numer (...)z 2014 roku 17 lipca 2014 roku. Oraz zasądzenie na ich rzecz od pozwanej kosztów procesu. Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm. Sąd ustalił następujący stan faktyczny. Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa położona w L.przy ulicy (...). Powodowie są członkami tej wspólnoty będąc właścicielami jednego z lokali. To bezsporne jest. W skład wspólnoty mieszkaniowej wchodzi (...)lokali mieszkalnej. Odpis księgi zwykłej księgi wieczystej karta 9-12 akt 8-12. Bezsporne jest, że w sprawie, że powodowie zaskarżali uchwały pozwanej wspólnoty dotyczące zasad rozliczania centralnego ogrzewania. Ostatni wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 27 czerwca 2014 roku sygnatura akt I ACa 607/14 i sprawa nasza tu (...)I C 1994/13 tutejszego Sądu ustalił, że powodowie są obowiązani do ponoszenia opłat stałych oraz opłat za ogrzewanie części wspólnych do czasu podjęcia uchwały z 17 lipca 2014 roku. Opłata ta wynosiła 10 procent kosztów wytworzenia energii. W dniu 17 lipca 2014 roku pozwana, czy to są dowód są akta I C 1521/11 i I C 1994/13 tutejszego Sądu. W dniu 17 lipca 2014 roku pozwana wspólnota podjęła uchwałę numer (...), w której ustaliła, że członkowie pozwanej wspólnoty będą ponosić opłatę stałą według udziałów w częściach wspólnych dzieloną na powierzchnię 120 metrów 8, 320,08 metra kwadratowego. Zaś opłata za ogrzewanie części wspólnych określona została na 25 procent w miejsce poprzednio obowiązującej 10 procent. A opłatę za ogrzewanie lokali wyposażonych w CO w wysokości 75 procent w miejsce poprzednio obowiązującej 90 procent. W uchwale numer (...)przyjęto wysokość opłaty za części wspólne na 0,97 złotego za metr kwadratowy oraz 3,73 dla lokali z instalacją CO. Jednocześnie uchwałą (...)ustalono, że opłata za ogrzewanie lokali wyposażonych w instalację CO będzie wynosić 95 procent dla właścicieli mających taką instalację. I uchwałą (...)określono wysokość opłaty dla tych właścicieli na kwotę 3,73 złotego w miejsce poprzedniej opłaty 5,26 za metr kwadratowy. Za tymi uchwałami głosowała większość właścicieli lokali w wysokości 52 procent 99 udziałów. Dowód uchwały (...)z 2014

roku z 17 lipca 2014 roku. Poprzednio pozwana wspólnota mieszkaniowa ustaliła koszt opłaty stałej w wysokości do 1,06 za metr kwadratowy zaś za części wspólne na wysokość 0,46 za metr kwadratowy. To jest bezsporne. Z rozliczenia przedstawionego przez prezesa zarządu strony pozwanej za sezon grzewczy 2013-2014 na karcie 8 wynika, że koszty sezonu grzewczego wynosiły kwotę 19.363 złote 31 groszy. I w wspólnocie pozostała nadpłata w kwocie dwa tysiące dwadzieścia tysie 2.249 złotych 21 groszy, która została zaliczona na bilans otwarcia następnego sezonu grzewczego. Rozliczenie znajdujące się na karcie 8 akt. Bezsporne jest też, że powodowie od 95 roku nie korzystają w zajmowanym przez siebie lokalu z centralnego ogrzewania. Argumentem dla zmiany uchwały w sprawie podwyższenia opłaty stałej oraz opłaty za ogrzewanie części wspólnych było to, że pozwana dwukrotnie próbowała podnieść wysokość tej opłaty zmieniając zasadę rozliczenia uznając zbyt niski udział powodów w kosztach ogólnych. Zdaniem członków wspólnoty winna być zmieniona proporcja podziału kosztów w sprawie zasad rozliczenia kosztów CO między stronami. Jest to trzecia sprawa o uchylenie uchwały pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. W pierwszej z nich toczącej się pod sygnaturą akt I C 1521/11 powodowie domagali się uchylenia uchwały nr (...)w sprawie rozliczenia opłat za centralne ogrzewanie. Strona pozwana zarzucała powodom, że skoro nie mają zgody na ucięcie instalacji CO od własnego lokalu mieszkalnego to powinni ponosić koszty centralnego ogrzewania dzielone na powierzchnię całego ich lokalu. Uchwała ta została uchylona wyrokiem Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 5 lipca 2012 roku. W kolejnej sprawie powodowie domagali się uchylenia uchwały nr (...)z 2013 roku. To była sprawa numer I C 1994/13 tutejszego Sądu. Wyrokiem Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 15 stycznia 2013 roku uchylono uchwałę(...)(...). Wyrok ten zmienił Sąd Apelacyjny we Wrocławiu oddalając powództwo, co do uchwały numer (...). Przyjęto w nim, że powodowie są obowiązani ponosić opłatę stałą za centralne ogrzewanie i kosztami centralnego ogrzewania w częściach wspólnych w wysokości 10 procent. Ustaleń faktycznych Sąd dokonał w oparciu o dokumenty przedłożone przez strony w niniejszym postępowaniu oraz z akt I C 1994/13 tutejszego Sądu, (...)tutejszego Sądu, jak i z przesłuchania stron. Sąd zważył, co następuje. Powództwo podlegało uwzględnieniu w całości. Zgodnie z art. 25 ust. 1 i 1a Ustawy z 24 czerwca 94 roku własności lokali, tekst jednolity z 2000 roku numer 80 poz. 903 z późniejszymi zmianami właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do Sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli. Albo, jeżeli ona rusza ona narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo, o którym mowa może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie sześciu tygodni od podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Strona pozwana opierając się przede wszystkim na tym, że powodowie w zbyt małym stopniu uczestniczą na kosztach w kosztach ogrzewania uważa, że powyższe

[ns 00:06:13.722]

powinnością partycypowania przez powodów w tych spornych kosztach w wyższej wysokości. Co jakby spornym było to, że obecnie w lokalu powodów nie ma grzejników centralnego ogrzewania. Co potwierdził, co państwo potwierdziliście. Nie ulega zmianie ta sytuacja. Między stronami nie ma tam grzejników centralnego ogrzewania. Pozwana bezzasadnie stara się wywodzić obowiązek z okoliczności pozostawania w ścianach instalacji centralnego ogrzewania. Oczywiście jest, że ta sama instalacja służąca do doprowadzenia do grzejników ciepłej wody nie zapewniała możliwości ogrzewania lokalu mieszkalnego. Odnosząc się do żądania uchylenia uchwały numer (...)z 2014 roku należało wskazać, iż zgodnie z art. 12 ust. 2 Ustawy o własności lokali pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem a w szczególności, a w części przekraczającej potrzeby, które mają właściciele lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Wysokość opłat należnych od właścicieli lokali powinno się ustalać w odniesieniu do wysokości udziału posiadanego w nieruchomości wspólnej, nie w jakikolwiek inny sposób. W zaskarżonej uchwale należało w zaskarżonych uchwałach należało przyjąć uchwa formułę ustalenia wysokości opłat odnoszącą się do wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, gdyż w innym przypadku nie ma możliwości z innego określenia tego, kto i w jakiej wysokości ma uiszczać poszczególne opłaty. Z zeznań powoda i strony pozwanej wynika, że w częściach wspólnych pozwanej nieruchomości znajduje się tylko jeden grzejnik. Poza tym ciepło jest rozprowadzane w częściach wspólnych w sposób pośredni za pomoc rur umieszczonych w ścianach. W tej sytuacji Sąd przyjął, że powodowie korzystają z ciepła dostarczanego przez wspólnotę z ciepłowni budynkowej i winni

partycypować w tych kosztach stosownie do swojego udziału w nieruchomości wspólnej. Poprzednio określono tą wielkość na 10 procent mając na względzie to, że powodowie nie korzystają w swoim lokalu z ciepła z kotłowni. Trudno zatem przyjąć, że przy udziale powodów w nieruchomości wspólnej w kwocie 0,97. Moment. W nieruchomości wspólnej wynoszącym 5,733/ 32,008 mają pokrywać o połowę zwiększone koszty opłaty za części wspólne w kwocie 97 groszy z opłaty 46 groszy. I koszty opłaty stałej zwiększonej z 10 procent do 25 procent. Strona pozwana nie przedstawiła żadnego sensownego uzasadnienia dla takich zwyczajów. Tym bardziej, że w poprzednim okresie grzewczym rozliczenie ogrzewania wykazało nadpłatę w kwocie 2.249 złotych 21 groszy. Nie uległa zmianie powierzchnia grzewcza części wspólnych. Nie ma też żadnych innych nowych grzejników. Sąd uwzględniając powództwo stwierdził, że pozwana wspólnota obniżając opłaty dla współwłaścicieli i podwyższając dla powodów naruszyło to interes powodów. Zaskarżona uchwała (...)zaskarżone uchwały (...) godzą w interes powodów. Trudno, bowiem przyjąć, że obciążenie powodów kosztami ogrzewania, z którego nie korzystają, bo w lokalu powodów nie ma grzejników, powodowie ogrzewając lokal w inny sposób jest zasadne. Przez przyjęcie większej partycypacji powodów w ogrzewaniu części wspólnych budynku z 10 procent na 25 procent zwiększył się, zatem pośrednio udział powodów w kosztach ogrzewania, z którego nie korzystają. [ns 00:09:25.111] zostało

[ns 00:09:25.628]

przez ogół właścicieli na ogrzanie lokali poszczególnych członków strony pozwanej. Uwzględniając powyższe orzeczono, jak w punkcie pierwszym sentencji wyroku. Orzeczenie o kosztach oparliśmy na Sąd oparł o przepis art. 98 1 i 3 kpc oraz 11 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarbu Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Sąd dając solidarnie od pozwanej na rzecz powodów kwotę 400 złotych tytułem opłaty sądowej oraz kwotę 137 złotych tytułem kosztów adwokackich. Ten wyrok jest nieprawomocny. Jeżeli stronę pozwaną wyrok nie zadowala to w terminie siedmiu dni można zrobić wniosek o doręczenie odpisu wyroku wraz z uzasadnieniem. W terminie czternastu dni od otrzymania wyroku wraz z uzasadnieniem służy państwu prawo do wniesienia apelacji. W ten sposób, że akurat składa się w naszym Sądzie a kieruje się do Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu w dwóch 2 egzemplarzach. Dziękuję, do widzenia.

[K. części 00:10:30.027]