

Sygn. akt I C 1707/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR del. Zygmunt Drożdziejko

Protokolant: st. sekr. sądowy Danuta Sowa

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 30 stycznia 2014 r. w K.

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ulicy (...) w K.

o uchylenie uchwały

**I. uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej budynku położonego w K. przy ulicy (...), o nr (...), która została podjęta za zebraniu w dniu 14 marca 2013 r. oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów;**

**II. zasądza od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ulicy (...) w K. na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej K. kwotę 380 zł (trzysta osiemdziesiąt złotych) tytułem kosztów procesu.**

**Sygn. akt I C 1707/13**

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 30 stycznia 2014 r.

**Strona powodowa Gmina Miejska K., w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w budynku przy ul. (...) w K., wniosła o uchylenie uchwały numer (...) podjętej na zebraniu w dniu 14 marca 2014 r. oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów, jak również o zasądzenie od strony pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.**

Na uzasadnienie roszczenia strona powodowa podała, iż zaskarżona uchwała zatwierdza Regulamin rozliczania opłat za centralne ogrzewanie w budynku pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Uchwała ta w sposób istotny narusza interes Gminy Miejskiej K. – poprzez przyjęcie dla lokali użytkowych stawki za dostawę centralnego ogrzewania o ok. 60% większej od zaliczki obowiązującej dla lokali mieszkalnych oraz wskazuje na bezprawne działania Wspólnoty względem poszczególnych właścicieli lokali użytkowych, polegające na bezzasadnej próbie przerzucenia na nich ciężaru odpowiedzialności za ewentualne zwiększone zużycie mediów. Ponadto, użyte w regulaminie sformułowanie „ok. 60%” jest nieprecyzyjne i w konsekwencji doprowadzić może do samowolnego, dowolnego określania wysokości zaliczki dla lokali użytkowych.

Treść uchwały narusza również zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, a w konsekwencji interes gospodarczy Gminy. Przepis art. 12 ustawy o własności lokali określa, że właściciele lokali ponoszą wydatki i

ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Uchwała współwłaścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tego tytułu, jeśli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali, nie jest dopuszczalne natomiast obciążanie wyższymi opłatami za media – każdy z właścicieli zobowiązany jest ponosić je w wysokości odpowiadającej mediom faktycznie dostarczonym i zużytych w lokalu będącym jego własnością.

***W odpowiedzi na pozew (k.24-28) oraz piśmie uzupełniającym odpowiedź na pozew (k.52-57) strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od strony powodowej kosztów procesu, w tym kosztów postępowania zabezpieczającego, kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej.***

W uzasadnieniu strona pozwana podała, że nie może się zgodzić z przedstawionymi w pozwie zarzutami. Podjęta uchwała przewiduje, że wobec braku ciepłomierzy lub innych urządzeń wskaźnikowych w lokalach, zaliczki na opłaty za centralne ogrzewanie ustalane będą z uwzględnieniem powierzchni lokalu na podstawie sporządzonego bilansu ciepła budynku – opracowanie takie zostało na żądanie strony pozwanej przygotowane. Strona powodowa również dotychczas wносиła zaliczki na lokale użytkowe w wyższej kwocie niż zaliczki wnoszone przez właścicieli lokali mieszkalnych. Stawka za centralne ogrzewanie dla właścicieli lokali użytkowych wynosi 5,70 zł podczas gdy za lokale mieszkalne stawka wynosi 3,54 zł. Opracowany bilans ciepła budynku wskazuje jednoznacznie, że w lokalach użytkowych zlokalizowanych na parterze następuje większe zużycie ciepła, a nadto z uwagi na ich przeznaczenie – usługową działalność gospodarczą – w dużo większym stopniu dochodzi w nich do utraty ciepła. Nie jest również prawdą twierdzenie, że wysokość zaliczek za dostawę ciepła została ukształtowana w sposób dowolny – w treści regulaminu wskazano jakie czynniki będą uwzględniane przy ustalaniu wysokości zaliczki, jako podstawę wskazując bilans ciepła. Strona pozwana wskazała, że nie jest możliwe precyzyjne określenie całkowitych kosztów za dostawę ciepła – jedyną wskazówką dla potrzeb obliczania wysokości zaliczki może być wykaz kosztów ogrzewania za ostatnie 12 miesięcy. Strona pozwana podkreśliła, że zaskarżona uchwała w jej przekonaniu nie jest niezgodna z prawem, ani nie narusza zasad prawidłowego gospodarowania nieruchomością, ani też interesu strony powodowej.

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

Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy ul. (...) w K. składa się z 57 lokali, w tym 44 lokali mieszkalnych stanowiących własność osób fizycznych o łącznej pow. użytkowej 2277,63 m. kw. co stanowi 77,26 % udziału we własności, oraz 13 lokali będących własnością Gminy Miejskiej K., w tym 9 lokali mieszkalnych i 4 lokale użytkowe – ich łączna powierzchnia użytkowa wynosi 670,75 m. kw. co stanowi 22,74 % udziału we własności.

Dowód: okoliczność bezsporna

W czerwcu 2006 r. na zlecenie pozwanej Wspólnoty zostało wykonane opracowanie dotyczące zmniejszenia strat ciepła z tytułu docieplenia budynku dla budynku mieszkalnego przy ul. (...) w K.. W treści opracowania szczegółowo przedstawiono bilans cieplny dla poszczególnych pomieszczeń oraz wyliczono zapotrzebowanie ciepła dla budynku przy ul. (...) w rozbiciu na poszczególnych użytkowników. Łączne zapotrzebowanie ciepła zostało ustalone na 169 136 W, w tym dla mieszkań i części wspólnych 104 829 W.

Dowód: opracowanie bilansu ciepła (k.29-40)

Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy ul. (...) w K. w trakcie rocznego zebrania sprawozdawczego oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęła uchwałę nr 9/2013 zgodnie z którą przyjęła sposób rozliczania opłat za centralne ogrzewanie na dotychczasowych zasadach, określonych w § 4 pkt 2 i 6 umowy o zarządzanie z dnia 22 czerwca 2007 r. uszczegółowionych w regulaminie rozliczeń ciepła dla budynku.

Stosownie do regulaminu rozliczania zaliczek na opłaty za energię cieplną, wysokość miesięcznej zaliczki na opłaty centralnego ogrzewania za 1 m. kw. powierzchni grzewczej lokalu ustalana miała być na podstawie bilansu ciepła sporządzonego dla każdego budynku, kosztów centralnego ogrzewania za ostatnie 12 miesięcy, informacji o

przewidywanym wzroście cen wytwarzania i dostawy ciepła przez Miejskie Przedsiębiorstwo (...) S.A. w K., długości sezonu grzewczego, rezerwy na wzrost zużycia ciepła ze względu na warunki pogodowe. W pkt 2 regulaminu ustalono, że zaliczka na opłaty za centralne ogrzewanie dla lokali użytkowych (sklepy, garaże, zakłady usługowe) będzie o ok. 60% większa od zaliczki dla lokali mieszkalnych, co wynika z ich kubatury, ilości przeszkleń, bezpośredniego wyjścia z zewnątrz, częstotliwości otwierania drzwi, wychładzania.

Nad uchwałą głosowało 31 właścicieli o łącznym udziale 56,40 % - wszyscy głosujący opowiedzieli się za przyjęciem uchwały. Powiadomienie o podjętych przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwałach zostało skierowane do strony powodowej w dniu 8 sierpnia 2013 r.

Dowód: uchwała nr 9/2013 wraz z lista głosujących i regulaminem rozliczania zaliczek na opłaty za energię ciepłą (k.9-13);

pismo z dnia 8 sierpnia 2013 r. (k.7)

Po otrzymaniu powiadomienia o podjętych uchwałach strona powodowa złożyła wniosek o anulowanie uchwały nr 9/2013, który został przyjęty. W odpowiedzi na wniosek zarządca nieruchomości wyjaśnił, że użyte w Regulaminie określenie „ok. 60%” miało charakter wyłącznie orientacyjny, nie służący jakimkolwiek kalkulacjom. Jednocześnie zaproponowano zmianę brzmienia pkt 2 regulaminu w taki sposób, że nadać mu brzmienie: „zaliczka na opłaty za centralne ogrzewanie dla poszczególnych lokali (grup lokali o podobnym sposobie użytkowania) będzie konstruowana w oparciu o odpowiednie, fachowe opracowanie techniczne dostępne w siedzibie zarządcy”.

Dowód: pismo z dnia 9 września 2013 r. (k.8)

#### ***Ocena dowodów:***

Sąd dał wiarę wszystkim dowodom zgromadzonym w sprawie, albowiem nikt nie kwestionował ich prawdziwości. Odnośnie opracowania to należy wskazać, że jest to dokument prywatny, a więc stanowi dowód na to, że osoba która go podpisała złożyła oświadczenia w nim zawarte.

#### ***Sąd zważył, co następuje:***

Pozew jest uzasadniony.

Zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r., 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 ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Przedmiotowa uchwała narusza prawo oraz uzasadniony interes właściciela.

Zgodnie z art. 13 ustawy „o własności lokali” właściciel ma obowiązek ponosić dwa rodzaje wydatków. Po pierwsze są to wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu.

Pkt 2 uchwalonego regulaminu dotyczy kosztów związanych z utrzymaniem poszczególnych lokali. W lokalach tych nie ma założonych żadnych mierników ciepła. Sporny punkt regulaminu przesądza, że większą zaliczkę mają płacić właściciele lokali użytkowych i to o ok. 60%. Takie ustalenia regulaminu są sprzeczne z prawem i uzasadnionym interesem powoda. Zaliczka na poczet kosztów utrzymania danego lokalu, powinna odpowiadać prognozowanym kosztom jego utrzymania. Nie można więc przesądzać o ile to będzie więcej od innego lokalu. Nie można przesądzać, że będzie to ok. 60 % więcej. Jeżeli z prognoz wynika, że dany lokal mieszkalny będzie zużywał więcej ciepła niż lokal użytkowy to większą zaliczką należy obciążyć lokal mieszkalny, a nie użytkowy. Ponadto mogą zachodzić różnice nie tylko pomiędzy lokalami użytkowymi i mieszkalnymi, ale również pomiędzy różnymi lokalami użytkowymi oraz

pomiędzy różnymi lokalami mieszkalnymi. Przykładowo można wskazać sytuację, że jeden lokal ma trzy ściany zewnętrzne, a drugi jedną. Niewątpliwie ten drugi będzie zużywał mniej ciepła.

W regulaminie przesądzono, że właściciele lokali użytkowych mają płacić o ok. 60 %, ale nie wiadomo jak to wyliczono. Z pkt 1 regulaminu wynika, że podstawą wyliczania zaliczki ma być bilans ciepła za ostatnie 12 miesięcy. Uchwałę podjęto w 2013r., ale brak jest przyjętego przez wspólnotę bilansu ciepła za 2012r. Strona pozwana przedstawiła jakieś opracowanie ale pochodzi ono z 2006r. Ponadto nie zostało ono przyjęte przez wspólnotę. Przyjęcie określonego bilansu, a co za tym idzie podstawy wyliczania opłat za lokale, jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd. Musi więc zostać przyjęty przez wspólnotę w formie uchwały. Prawdopodobnie sporządzenia bilansu podlega kontroli sądu. Skoro przedmiotowy bilans nie został przyjęty przez wspólnotę to nie może być podstawą jakichkolwiek ustaleń.

Ponadto pkt 1 i 2 pozostają w sprzeczności. Skoro podstawą wyliczeń zaliczki ma być bilans ciepła za ostatni rok (pkt 1) to nie można przesądzać, że właściciele lokali użytkowych mają płacić o ok. 60 % większą zaliczkę (pkt 2).

Niezgodne z prawem i interesem właściciela, jest określenie „o ok.”. Określenie, że opłata ma być o około 60 % więcej jest bardzo nieprecyzyjne i stwarza pole do szerokiej uznaniowości.

Strona pozwana twierdzi, że ten regulamin niczego nie przesądza i że tak stawki muszą być ustalone odrębnie, na podstawie sporządzonego bilansu ciepła. Ten zarzut strony pozwanej nie jest uzasadniony. Owszem ustalenie wysokości konkretnej stawki podlega odrębnej uchwale, ale zgodnie z regulaminem można by interpretować, że dla lokali użytkowych stawka musi być wyższa o ok. 60 %. Zresztą stanowisko strony pozwanej nie do końca jest jasne. Skoro ten punkt nie ma znaczenia to dlaczego umieszczono go w regulaminie. W każdym razie punkt 2 regulaminu mógłby być źródłem wielu nieprawidłowych interpretacji i nadużyć. Uchwała jest sprzeczna z interesem właściciela również wtedy, gdy stwarza niepewność interpretacyjną.

Wszelkie dywagacje strony pozwanej dotyczącej tego czyją własność stanowi instalacja ciepła wewnątrz lokalu są bezprzedmiotowe. Sprawa nie dotyczy bowiem kosztów utrzymania tej instalacji, ale kosztów dostarczonego ciepła. Zatem nie ma znaczenia w jaki sposób dostarczono ciepła, z pomocą czyich urządzeń, ale ile dostarczono ciepła.

Z powodów wskazanych powyżej uchwała nr 9/2013 musiała zostać uchylona.

O kosztach postępowania w pkt II wyroku Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 98 § 1 k.p.c. mając na względzie zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, zasądzając od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej na rzecz strony powodowej – Gminy Miejskiej K. kwotę 380,00 zł, na którą złożyła się opłata stała wniesiona od pozwu w wysokości 200,00 zł, ustalona na podstawie przepisu art. 27 ust. 9 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2010 r. nr 90 poz. 594 z późn. zmianami) oraz kwota 180,00 zł stanowiąca wynagrodzenie dla pełnomocnika ustalone w oparciu o przepis § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 490) oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2011 r. sygn. akt III CZP 9/11 (publ. LEX nr 897714).

Mając powyższe na uwadze orzec należało jak w sentencji wyroku.