

Sygnatura akt XVIII C 741/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 18 września 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Magdalena Ławrynowicz

Protokolant: st.sekr. sąd. Karolina Jeżewska

po rozpoznaniu w dniu 4 września 2018 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa

1) **R. R. i A. R. (1)**

przeciwko

Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w P.

2) **W. H. (1)**

przeciwko

Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w P.

o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej

1. uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P. numer (...) podjętą w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniach 20 października 2016 r. – 15 listopada 2016 r.;
2. uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P. numer (...) z dnia 12 kwietnia 2017 r. w części tj. w § 1 ust. 2 ppkt IV.3 i ppkt IV.4;
3. oddala powództwo W. H. (1) w pozostałej części;
4. zasądza od pozwanej na rzecz powodów R. R. i A. R. (1) 430 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;
5. zasądza od pozwanej na rzecz powoda W. H. (1) 987 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 540 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

/-/ SSO Magdalena Ławrynowicz

Sygnatura akt XVIII C 741/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 maja 2017 r. powodowie R. R. (2) i A. R. (2) zaskarżyli uchwałę nr 4/2017 z dnia 12 kwietnia 2017 r. oraz (...) z dnia 20 października 2016 r. – 15 listopada 2016 r. przyjęte przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w P., a dotyczące:

- przyjęcia planu gospodarczego na 2017 r., ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w zakresie kosztów remontów ogółem (pkt I-IV) dotyczących opracowania dokumentacji technicznej budowy węzła cieplnego, instalacji ciepłej, wody użytkowej i cyrkulacji oraz centralnego ogrzewania (pkt IV.3),

- budowy węzła cieplnego instalacji ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji oraz centralnego ogrzewania, wyprowadzenie pionów do lokalu użytkowego na poddaszu, otwory technologiczne na gładko, montaż wodomierzy i liczników ciepła z modulem radiowym – płatne z kredytu inwestorskiego, realizacja lata 2017-2018 (pkt IV.4).

Ponadto powodowie wnieśli o wstrzymanie wykonania podjętych przez Wspólnotę uchwał do czasu zakończenia niniejszego postępowania oraz obciążenie kosztami procesu pozwanego.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że uchwała na (...) z dnia 12 kwietnia 2017 r. została podjęta bez sporządzenia rachunku ekonomicznego przedsięwzięcia modernizacyjnego i bez wcześniejszego wykonania symulacji kosztów ogrzewania z miejskiej sieci ciepłowniczej. W ocenie powodów Wspólnota nie zaprezentowała właścicielom lokali przed podjęciem zaskarżonej uchwały jakie będą ponosić koszty z tytułu opłat stałych oraz dostarczenia ciepła, by mogli skonfrontować te koszty z obecnie ponoszonymi. Wspólnota w ogóle nie rozważyła możliwości wyrażenia zgody przez właściciela na niepodłączanie jego lokalu do wspólnej instalacji pomimo głosowania przeciw uchwale. Powodowie podnieśli, że w czasie wykonywania istniejącego w ich lokalu systemu grzewczego Wspólnota nie była zainteresowana włączeniem budynku do sieci cieplnej. Przyjęcie uchwały narusza ich interes narażając ich na ponowne nieuzasadnione koszty związane z celami grzewczymi, wynikające z realizacji zaskarżonej uchwały, tj. z opracowaniem dokumentacji i podłączeniem do sieci cieplnej w celach grzewczych, w konsekwencji rozprowadzenia instalacji w budynku. Powodowie podnieśli, że Wspólnota jest obciążona kredytem związanym z remontem dachu i termomodernizacją budynku. Planowane przedsięwzięcie finansowe będzie następnym kredytem, którego spłata obciążą wszystkich właścicieli lokali zgodnie z nabytym udziałem we współwłasności nieruchomości. Powodowie uznali, że podjęte działania podniosą standard, a tym wartość rynkową lokali, za środki wszystkich właścicieli lokali, co w ich ocenie jest niezgodne z zasadami współżycia społecznego. Dodatkowo powodowie podnieśli, że o podjęciu uchwały nr 4/2016 z dnia 20 października 2016 r. zostali poinformowani w dniu 12 kwietnia 2017 r. na zebraniu Członków Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P..

Postanowieniem z dnia 14 czerwca 2017 r. Sąd oddalił wniosek o wstrzymanie uchwał nr 4/2016 z dnia 20 października 2016 r. i nr (...) z dnia 12 kwietnia 2017 r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P.. Na skutek zażalenia powodów postanowieniem z dnia 30 sierpnia 2017 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że zabezpieczył powództwo przez wstrzymanie wykonania w całości uchwały nr 4/2016 z dnia 20 października 2016 r., a w pozostałym zakresie wniosek o zabezpieczenie oddalił (pkt 1), oddalił zażalenie w pozostałej części (pkt 2), orzeczenie o kosztach postępowania zażaleniowego pozostawił do rozstrzygnięcia Sądowi I instancji w orzeczeniu kończącym postępowanie (pkt 3).

W odpowiedzi na pozew z dnia 30 czerwca 2017 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów zwrotu kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana podniosła, że kwestia ewentualnej budowy wewnętrznej instalacji ciepłej wody i centralnego ogrzewania po raz pierwszy pojawiła się na forum Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P. już w 2015 r. Pozwany opisał czynności podejmowane przez poprzedniego zarządcę (...) sp. z o.o. Oddział P. wobec (...) P. i odwrotnie. Pozwany podniósł, że w budynku Wspólnoty znajduje się dwanaście lokali mieszkalnych i jeden użytkowy stanowiące własność osób fizycznych i dwa lokale niewyodrębnione, których właścicielem jest Skarb Państwa Agencja Mienia Wojskowego. Wszystkie lokale, z wyłączeniem użytkowego, który nie posiada ogrzewania i jednego lokalu mieszkalnego z piecem węglowym, wyposażone są w indywidualne kotły gazowe. Pozwany przyznał, że w zleconej przez Wspólnotę do wykonania wstępnej wycenie kosztorysowej, nie wyliczono kosztu, jaki miałby ponosić każdy właściciel lokalu z osobna. Niemniej tego typu wyliczenia na wskazanym etapie nie są w praktyce przeprowadzane. Żaden z mieszkańców nigdy się ich nie domagał. Planowana obecnie inwestycja podłączenia budynku do miejskiej sieci cieplnej, która wiąże się z likwidacją kotłów 2-funkcyjnych oraz piecy ogrzewanych paliwem stałym, ma na

celu przede wszystkim podwyższenie bezpieczeństwa użytkowania lokali. Nadto wiąże się ona z obniżeniem kosztów zakupu gazu, gdyż przy likwidacji junkersów i kotłów gazowych użytkownicy mogą aneksować umowy o dostawę gazu w sytuacji, gdy w lokalu pozostaje jedynie kuchenka gazowa. Następuje wówczas zmiana grupy taryfowej na tańszą. Pozwany podał, że członkowie Wspólnoty nie wnoszą wysokich zaliczek tytułem kosztów zarządu nieruchomością wspólną. W przypadku zaciągnięcia kolejnego kredytu bankowego (konsolidacyjnego), Wspólnota planuje utrzymać na dotychczasowym poziomie wysokość wskazanych zaliczek, zaciągając kredyt na możliwie najdłuższy okres spłaty z możliwością ewentualnej wcześniejszej spłaty kapitału.

Na rozprawie w dniu 12 września 2017 r. powódka R. R. (2) odniosła się do kosztów inwestycji. Wskazała, że planowane koszty inwestycji wg uchwały Wspólnoty wynoszą łącznie ok. 300.000 zł, co obciąża lokal powodów kwotą 21.000,00 zł, a do tego dochodzą koszty kredytu. W konsekwencji 21.000 zł plus koszt kredytu skutkuje w ocenie powódki, tym, że powodowie otrzymają droższy produkt od dotychczasowego. W ocenie powódki droższą kosztów eksploatacji lokalu mieszkalnego, przez co lokal powodów traci na wartości rynkowej.

Pozwem z dnia 24 maja 2017 r. powód W. H. (1) wniósł o wstrzymanie wykonania uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P. numer (...) podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów oraz uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P. numer (...) z dnia 12 kwietnia 2017 r., uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P. numer (...) podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów, uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P. numer (...) z dnia 12 kwietnia 2017 r. oraz zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że zgodnie z § 11 pkt 2 ostatnie zdanie regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 28 września 1999 r., uchwały dotyczące wspólnoty mogą zapaść tylko na prawomocnym zebraniu właścicieli i tym samym właściciele wyłączyli dobrowolnie możliwość podejmowania uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów. Wolą Wspólnoty było zobowiązanie zarządu do nieprzeprowadzania głosowań w drodze indywidualnego zbierania głosów, mimo dopuszczenia takiej formy w ustawie o własności lokali. Podjęcie uchwały nr 4/2016 w trybie indywidualnego zbierania głosów stanowi naruszenie zobowiązania określonego w § 11 pkt 2, które miało wpływ na wynik sprawy. Powód podniósł, że mieszkańcy nie byli informowani o planowanym zbieraniu głosów i zostali tym zaskoczeni. Żaden z członków Wspólnoty nie jest w stanie określić swojej finansowej partycypacji w przedsięwzięciu, a także zysków jakie przyniesie decyzja. Powód podał, że zaskarżone uchwały naruszają jego interes jako członka wspólnoty, gdyż dysponuje w swoim lokalu piecem gazowym dwufunkcyjnym, który zapewnia ogrzewanie oraz ciepłą wodę, na który poniósł samodzielnie koszty wykładając środki tak na remont mieszkania jak i same urządzenie. Powód stwierdził, że ogrzewanie miejskie oraz ciepła woda w żadnym wypadku nie są tańsze w codziennym użytkowaniu, a dodatkowo spowodują konieczność zaciągnięcia znacznego kredytu gotówkowego na sfinansowanie przedsięwzięcia, który będzie obciążał powoda niezależnie od tego czy podłączy się do sieci ogrzewania. Powód stwierdził, że zarząd wspólnoty nie przedstawił żadnego wyliczenia czy porównania planowanych do poniesienia kosztów, co uniemożliwia weryfikację czy w ogóle jest to opłacalne dla mieszkańców. Powód zarzucił, że wspólnota w uchwale numer (...) nie przewidziała również zróżnicowania kosztów partycypacji w planowanym koszcie remontu poszczególnych członków wspólnoty, tj. na takich którzy chcą przyłączyć się do sieci ogrzewania oraz tych którzy chcą pozostać przy dotychczasowym sposobie ogrzewania mieszkań. Wspólnota mieszkaniowa do tej pory nie spłaciła w całości kredytu zaciągniętego na poprzednio realizowaną inwestycję, tj. remont dachu i termomodernizacja budynku, a chce zaciągać kolejny kredyt i to na niebagatelną kwotę 290.000 zł, nie mając przeprowadzonych analiz odnośnie opłacalności inwestycji, ich realnych kosztów, a także rozdzielenia sytuacji członków wspólnoty planujących zmianę ogrzewania z dotychczasowego na centralne. Powód podniósł, że Wspólnota Mieszkaniowa niezasadnie próbuje obciążyć wszystkich swoich członków kosztem montażu wodomierzy i liczników ciepła z modułem radiowym.

Sprawa została zarejestrowana przed Sądem Okręgowym I Wydziałem Cywilnym pod sygn. akt I C 827/17. W sprawie tej postanowieniem z dnia 22 czerwca 2017 r. Sąd oddalił wniosek o udzielenie zabezpieczenia powództwa poprzez wstrzymanie wykonania zaskarżonych uchwał. Na skutek zażalenia powoda postanowieniem z dnia 30 sierpnia 2017 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu zmienił zaskarżone w ten sposób, że zabezpieczył roszczenie powoda o uchylenie uchwały pozwanej wspólnoty nr (...) w przedmiocie wyrażenia zgody na zawarcie umowy o przyłączenie z (...) S.A, poprzez

zawieszenie jej wykonania na czas trwania niniejszego postępowania (pkt 1), oddalił zażalenie w pozostałej części (pkt 2), rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego pozostawił do rozstrzygnięcia Sądowi I instancji w orzeczeniu kończącym postępowanie (pkt 3).

W odpowiedzi na pozew z dnia 17 lipca 2017 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w P. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany zasadniczo powtórzył argumentację jak w odpowiedzi na pozew z dnia 30 czerwca 2017 r. w sprawie XVIII C 741/17. Pozwany podał, że przesłał powodowi uchwałę nr 4/2016 drogą elektroniczną w dniu 17 marca 2017 r. W tej dacie powód w ocenie pozwanego miał możliwość zapoznania się z jej treścią, albowiem wprowadzono ją do środka komunikacji elektronicznej w taki sposób, że adresat mógł zapoznać się z jej treścią, czyli poprzez wysyłkę wiadomości na zwrotny adres e-mail. Najpóźniej od tego właśnie dnia swój bieg rozpoczął termin do jej zaskarżenia, który upłynął w dniu 28 kwietnia 2017 r. Skoro pozew został złożony dopiero pod koniec maja 2017 r. powód nie zachował terminu, o którym mowa w treści art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali w odniesieniu do uchwały numer (...), co powinno skutkować oddaleniem powództwa. Odnosząc się do pozostałych podstaw zaskarżenia uchwały pozwany podał, że Regulamin dopuszcza możliwość podejmowania uchwał zarówno w drodze indywidualnego zbierania głosów jak i na zebraniu właścicieli. Ostatnie zdanie powinno być traktowane jako doprecyzowanie, iż wiążące będą postanowienia zebrania, które jest „prawomocne”, a więc zwołane i przeprowadzone zgodnie z treścią Regulaminu. Okoliczność ta znajduje potwierdzenie w fakcie, iż żadna z poprzednich uchwał, w stosunku do której zbierano indywidualnie głosy, nie została zaskarżona z tego właśnie powodu. Żaden więc z członków Wspólnoty nie miał do tego zastrzeżeń. Dalej pozwana wskazała, że zasadniczym argumentem przemawiającym za podłączeniem budynku Wspólnoty do miejskiej sieci ciepłej było zwiększenie bezpieczeństwa mieszkańców, gdyż umożliwiłoby to likwidację kotłowni gazowych. W ocenie pozwanej koszty ogrzewania nieruchomości są niższe w porównaniu do stosowania indywidualnych kotłowni gazowych. Pozwana podniosła, że celem inwestowania przez wspólnotę mieszkaniową w nieruchomość wspólną może być zwiększenie jej użyteczności czy funkcjonalności, a pozwana sukcesywnie podnosi stan techniczny budynku. Pozwana przyznała, że faktycznie spłaca kredyt zaciągnięty na konieczne remonty, ale członkowie Wspólnoty nie wnoszą wysokich zaliczek tytułem kosztów zarządu nieruchomością wspólną, utrzymywane są one na niezmiennym poziomie od 2013 r., pomimo spłaty kredytu. Składają się na niego koszty utrzymania części wspólnych oraz fundusz remontowy. W przypadku zaciągnięcia kolejnego kredytu bankowego (konsolidacyjnego), pozwana planuje utrzymać na dotychczasowym poziomie wysokość zaliczek, zaciągając kredyt na możliwie najdłuższy okres spłaty z możliwością ewentualnej wcześniejszej spłaty kapitału.

W piśmie procesowym z dnia 24 sierpnia 2017 r. powód W. H. (1) nie zgodził się z zarzutem pozwanego, iż doszło do przekroczenia terminu 6 tygodni do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Doręczenia uchwały w drodze wiadomości e-mail nie można uznać za skuteczne wypełnienie warunku, przewidzianego w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali. Sama pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w trakcie zebrania rocznego w dniu 12 kwietnia 2017 r. uznała, iż nie doszło do takiego skutecznego doręczenia i do tej pory nie poinformowała swoich członków o podjęciu uchwały nr 4/2016 w drodze indywidualnego zbierania głosów w sposób odpowiadający ustawie. Fakt ten wynika z treści protokołu zebrania członków wspólnoty. Dlatego też powód stwierdził, że termin ten biegł od dnia poinformowania go o tym fakcie w dniu 12 kwietnia 2017 r. w trakcie zebrania rocznego, a nie poinformowania go o treści uchwały w drodze wiadomości e-mail, która to forma nie stanowi przecież oficjalnego sposobu komunikowania o podjętych decyzjach przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w P..

Postanowieniem z dnia 19 września 2017 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu (sygn. akt I C 827/17) połączył sprawę I C 827 do wspólnego prowadzenia i rozpoznania ze sprawą Sądu Okręgowego w Poznaniu sygn. akt XVIII C 741/17.

W toku postępowania strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Małżonkowie R. R. (2) i A. R. (2) są współwłaścicielami na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej nieruchomości lokalowej numer 8 położonej w P. przy ul. (...). Powodowie lokal ten nabyli w 2007 r. wraz z zainstalowanym w nim piecem dwufunkcyjnym zapewniającym ogrzewaniem gazowe i dostawę ciepłej wody.

Małżonkowie R. nie zamieszkują w tym lokalu, aktualnie go wynajmują. Sprawami dotyczącymi lokalu, w tym udziałem w zebraniach wspólnoty mieszkaniowej zajmuje się w oparciu o pełnomocnictwo ich syn - B. R..

Powód W. H. (1) jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) nr 5. Mieszkanie wyposażone jest w kocioł gazowy dwufunkcyjny, zamontowany w łazience na ścianie graniczącej z kuchnią. Instalacja centralnego ogrzewania wykonana jest z rur miedzianych, a grzejniki płytowe.

Powodowie są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej w P. przy ul. (...). Każdy z lokali mieszkalnych we wspólnocie mieszkaniowej posiada indywidualne systemy grzewcze dostarczające ciepło lub ciepłą wodę.

Dowód: odpis księgi wieczystej nr (...) (k. 5-8 akt sprawy I C 827/17), odpis księgi wieczystej nr (...) (k. 9-10 akt sprawy I C 827/17), projekt z dnia 19 maja 2017 r. dotyczący instalacji sanitarnych, prowadzenia pionów instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w mieszkaniu przy ul. (...) w P. (k. 47-54 akt sprawy I C 827/17), zeznania świadka B. R. (e-protokół rozprawy z dnia 12 września 2017 r. 00:36:58 – 00:54:54 k. 153-155), zeznania świadka K. S. (e-protokół rozprawy z dnia 5 czerwca 2018 r. 00:04:28 – 00:16:09 k. 301), zeznania świadka E. A. (e-protokół rozprawy z dnia 5 czerwca 2018 r. 00:17:54 – 00:35:42 i 00:39:48 k. 302-303), zeznania powódki R. R. (e-protokół rozprawy z dnia 12 września 2017 r. 00:13:22 – 00:31:55 k. 152-153 oraz z dnia 5 czerwca 2018 r. 00:40:15 – 00:53:38 k. 303-304), zeznania powoda W. H. (1) (e-protokół rozprawy z dnia 19 września 2017 r. 00:01:57 – 00:15:45 k. 240-240v akt sprawy I C 827/17 oraz e-protokół rozprawy z dnia 5 czerwca 2018 r. 00:54:17 -01:19:55 k. 304-306), zeznania członka zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej A. A. (e-protokół rozprawy z dnia 5 czerwca 2018 r. 01:24:39 – 01:57:12 k. 306-308).

W budynku Wspólnoty Mieszkaniowej znajduje się 12 lokali mieszkalnych, 1 lokal użytkowy w przestrzeni poddasza do adaptacji na cele mieszkalne w ilości ok. 4 lokali. Nadto są dwa lokale niewyodrębnione, których właścicielem jest Skarb Państwa Agencja Mienia Wojskowego.

Zarządcą pozwanego był Zespół (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Oddział w P. ((...) sp. z o.o.). Obecnie zarządcą powyższej nieruchomości jest (...) Oddział w P., w imieniu której czynności wykonuje I. W..

Bezsporne, a nadto dowód: pismo z dnia 23 lipca 2015 r. (k. 62), zeznania świadka I. W. (e-protokół rozprawy z dnia 10 kwietnia 2018 r. 00:03:38 – 01:21:37 k. 232-237).

W § 1 uchwały nr 1/99 z dnia 28 września 1999 r. Zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości nr 5 położonej przy ul. (...) w P., na podstawie art. 22 ust. 2 i art. 23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz. U. Nr 85, poz. 388 i z 1997 r. nr 106, poz. 682), Wspólnota Mieszkaniowa przyjęła Regulamin Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P., stanowiący załącznik nr 1 do uchwały. Z uwzględnieniem poprawki w § 11 - uchwały dotyczące wspólnoty mogą zapaść tylko na prawomocnym zebraniu właścicieli.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P. z dnia 28 września 1999 r. uchwały zapadają w głosowaniu jawnym większością głosów oddanych przez właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, znajdującymi się w budynku. W budynkach, w których przed 1 stycznia 1995 r. nastąpiło ustanowienie odrębnej własności co najmniej jednego lokalu bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń do niego przynależnych, wysokość udziałów wszystkich właścicieli w nieruchomości wspólnej wyznacza się bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych. Uchwałą podjętą w tym trybie właściciele mogą postanowić, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Zgodnie z § 11 ust. 2 w/w Regulaminu, uchwały właścicieli lokali są podejmowane na zebraniu właścicieli lokali lub w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd. Uchwała może być też podjęta głosami oddanymi częściowo na zebraniu i częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Uchwały dotyczące wspólnoty mogą zapaść tylko na prawomocnym zebraniu właścicieli.

Dowód: uchwała nr 1/99 z dnia 28 września 1998 r. wraz z Regulaminem Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości nr 5 przy ul. (...) w P. (k. 249-253v oraz k. 15-19 akt sprawy I C 827/17), aneks nr (...) do regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej (k. 20 akt sprawy I C 827/17), uchwała nr 10/2000 z dnia 29 maja 2000 r. wraz z aneksem nr (...) do Regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej (k. 247-248).

W chwili obecnej większość mieszkań w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej wyposażona jest w dwufunkcyjne kotły gazowe wytwarzające ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej dla poszczególnych lokali. Mieszkanie (...) ogrzewane jest za pomocą kominka, mieszkanie (...) za pomocą piecy kaflowych. W mieszkaniach (...) ciepła woda uzyskiwana jest za pomocą jednofunkcyjnych kotłów gazowych.

Kotły gazowe wymagają regularnego serwisowania, a ich wymiana na kotły wyższej technologii waha się w granicach 4.000 zł – 8.000 zł. Mieszkańcy wspólnoty dokonują obowiązkowych przeglądów pieca. Ogrzewanie gazowe w poszczególnych lokalach jest sprawne i nie zagraża bezpieczeństwu mieszkańców.

W sytuacji likwidacji kotłów gazowych, właściciele mieszkań powinni wystąpić do gazowni o aneksowanie umów na dostawę gazu do mieszkań oraz zmniejszenie taryfy na dostawę gazu.

Dowód: projekt z dnia 19 maja 2017 r. dotyczący instalacji sanitarnych, prowadzenia pionów instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w mieszkaniu przy ul. (...) w P. (k. 165-172), projekt z dnia 19 maja 2017 r. dotyczący instalacji sanitarnych, prowadzenia pionów instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w mieszkaniu przy ul. (...) w P. (k. 47-54 akt sprawy I C 827/17), zeznania świadka I. W. (e-protokół rozprawy z dnia 10 kwietnia 2018 r. 00:03:38 – 01:21:37 k. 232-237), zeznania powódki R. R. (e-protokół rozprawy z dnia 12 września 2017 r. 00:13:22 – 00:31:55 k. 152-153 oraz z dnia 5 czerwca 2018 r. 00:40:15 – 00:53:38 k. 303-304), zeznania powoda W. H. (1) (e-protokół rozprawy z dnia 19 września 2017 r. 00:01:57 – 00:15:45 k. 240-240v akt sprawy I C 827/17 oraz e-protokół rozprawy z dnia 5 czerwca 2018 r. 00:54:17 -01:19:55 k. 304-306), zeznania członka zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej A. A. (e-protokół rozprawy z dnia 5 czerwca 2018 r. 01:24:39 – 01:57:12 k. 306-308), zeznania członka zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej A. W. (e-protokół rozprawy z dnia 4 września 2018 r. 00:03:10 -00:23:34 k. 319-320).

W dniu 16 kwietnia 2015 r. odbyło się zebranie (...) lokali Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w P. przy ul. (...).

W trakcie zebrania omówiono rozliczenie kosztów za 2014 r. przedstawiciel zarządcy nieruchomości - I. W. wyjaśniła dlaczego nie zlecono opracowania analizy kosztowej budowy węzła cieplnego oraz przedstawiła szacunkowy koszt budowy węzła cieplnego i instalacji ciepłej wody użytkowej na przykładzie podobnej nieruchomości. Stwierdzono, że należy wystąpić do V. (dawniej Dalkia) o warunki techniczne przyłączenia budynku do miejskiej sieci ciepłej oraz zlecono opracowanie dokumentacji technicznej.

Uchwałą nr 2/2015 z dnia 16 kwietnia 2015 r. właściciele lokali nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. przyjęli plan gospodarczy i wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

W punkcie IV podpunkcie 4 uchwały (koszty ogółem), wskazano, iż w późniejszym terminie nastąpi realizacja w latach 2015-2020 plus opracowanie dokumentacji technicznej budowy węzła cieplnego, instalacji ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji oraz centralnego ogrzewania według ofert.

W zebraniu uczestniczył W. H. (1) i głosował za przyjęciem w/w uchwały. Małżonkowie R. byli nieobecni, ani nie byli reprezentowani przez syna B. R..

Dowód: uchwała nr 2/2015 z dnia 16 kwietnia 2015 r. (k. 55-56), protokół głosowania z dnia 16 kwietnia 2015 r. (k. 57), protokół z zebrania z dnia 16 kwietnia 2015 r. (k. 58-60), potwierdzenie odbioru korespondencji (k. 61), zeznania świadka I. W. (e-protokół rozprawy z dnia 10 kwietnia 2018 r. 00:03:38 – 01:21:37 k. 232-237), zeznania powódki R. R. (e-protokół rozprawy z dnia 12 września 2017 r. 00:13:22 – 00:31:55 k. 152-153 oraz z dnia 5 czerwca 2018 r. 00:40:15 – 00:53:38 k. 303-304), zeznania powoda W. H. (1) (e-protokół rozprawy z dnia 19 września 2017 r. 00:01:57 – 00:15:45 k. 240-240v akt sprawy I C 827/17 oraz e-protokół rozprawy z dnia 5 czerwca 2018 r. 00:54:17 -01:19:55 k. 304-306), zeznania członka zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej A. A. (e-protokół rozprawy z dnia 5 czerwca 2018 r. 01:24:39 – 01:57:12 k. 306-308).

Pismem z dnia 23 lipca 2015 r. (...) sp. z o.o. wystąpił z prośbą do (...) S.A. z siedzibą w P. o określenie możliwości dostawy ciepła z miejskiej sieci ciepłej do budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) oraz określenie warunków technicznych budowy węzła ciepłego na potrzeby c.o. i c.w.u.

Pismem z dnia 5 sierpnia 2013 r. (...) S.A. poinformowała pozwanego, iż istnieje techniczna możliwość dostawy energii cieplnej do budynku przy ul. (...) w P.. Podłączenie obiektu mogłoby nastąpić z wykorzystaniem istniejącej sieci ciepłowniczej wysokoparametrowej 2xDN 150, znajdującej się na ul. (...).

Podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej wymagałoby, aby pozwany sfinansował prace projektowe i budowlano-montażowe w zakresie węzła ciepłego. Szacunkowy koszt według (...) S.A. projektu oraz zakupu i montażu węzła stanowiłby kwotę ok. 43.500 zł netto. Ponadto pozwany musiałby wybudować instalację wewnętrzną dla co. i c.w.u. wraz z rozdzielaczami oraz przygotować pomieszczenia węzła ciepłego o powierzchni ok. 10-12 m².

Dowód: pismo z dnia 23 lipca 2015 r. (k. 62), pismo z dnia 5 sierpnia 2015 r. (k. 63-64).

Pozwany w dniu 21 listopada 2015 r. zlecił E. W. z Zakładu (...) opracowanie analizy kosztowej budowy węzła ciepłego wraz z budową instalacji c.w.u. i cyrkulacji oraz centralnego ogrzewania. Analiza miała zawierać dane związane z planowanymi kosztami obejmującymi branżę budowlaną, technologiczną i robót elektrycznych w oparciu o poziom cen aktualnie stosowanych na rynku z podziałem na: budowę węzła, instalacji ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji oraz centralnego ogrzewania z uwzględnieniem oddzielnie kosztów montażu i wodomierzy ciepłej wody i podzielników ciepła z modułem radiowym. Ponadto analiza miała zawierać także w miarę możliwości szacunkowe koszty (w skali roku) opłat za energię cieplną, opłat za koszty UDT, opłat za energię elektryczną i obsługę konserwacyjną.

Wstępna wycena kosztorysowa budowy nowego węzła ciepłego, nowej instalacji ciepłej wody i cyrkulacji, nowej instalacji centralnego ogrzewania została sporządzona w dniu 31 grudnia 2015 r.

Ponadto w dniu 31 grudnia 2015 r. wykonano wycenę wstępną instalacji centralnego ogrzewania, budowy węzła ciepłego, wykonania instalacji ciepłej wody i cyrkulacji. Wartość prac została oszacowana na 226.346,91 zł

Za wykonanie powyższych kosztorysów E. W. wystawiła na rzecz pozwanej Wspólnoty fakturę VAT nr (...) r. z dnia 31 grudnia 2015 r. w wysokości 2.500 zł brutto.

Dowód: wiadomość e-mail z dnia 21 listopada 2015 r. (k. 65), faktura VAT nr (...) z dnia 31 grudnia 2015 r. (k. 66), wstępna wycena kosztorysowa z dnia 31 grudnia 2015 r. (k. 67-72), wycena wstępna z dnia 31 grudnia 2015 r. (k. 73-85), zeznania świadka I. W. (e-protokół rozprawy z dnia 10 kwietnia 2018 r. 00:03:38 – 01:21:37 k. 232-237), zeznania członka zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej A. A. (e-protokół rozprawy z dnia 5 czerwca 2018 r. 01:24:39 – 01:57:12 k. 306-308).

Pismem z dnia 17 sierpnia 2016 r. Zespół (...) Sp. z o.o. Oddział w P. zwrócił się z prośbą do (...) S.A. o wydanie warunków technicznych na potrzeby budowy 2-funkcyjnego węzła ciepłego w budynku wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) w P..

Pismem z dnia 19 października 2016 r. pozwany złożył wniosek do (...) S.A. o przyłączenie węzła cieplnego do miejskiej sieci ciepłej.

W dniu 3 listopada 2016 r. (...) S.A. przygotowała warunki przyłączenia do sieci ciepłowniczej, ważne przez okres 2 lat. (...) S.A. przygotowała również projekt umowy o przyłączenie budynku mieszkalnego przy ul. (...) w P. do miejskiej sieci ciepłej wraz z załącznikami.

Dowód: pismo z dnia 17 sierpnia 2016 r. (k. 86), pismo z dnia 6 września 2016 r. (k. 87), wniosek o przyłączenie węzła cieplnego do miejskiej sieci ciepłej (k. 88), umowa o przyłączenie wraz z załącznikami (k. 93-100), warunki przyłączenia do sieci ciepłowniczej z dnia 3 listopada 2016 r. (k. 97-99), zeznania członka zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej A. A. (e-protokół rozprawy z dnia 5 czerwca 2018 r. 01:24:39 – 01:57:12 k. 306-308).

W dniu 1 września 2016 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. oraz E. W. prowadząca działalność gospodarczą pod firmą (...) w P. zawarła umowę o wykonanie dokumentacji projektowej budynku położonego w P. przy ul. (...) obejmującej m.in.: projekt budowy instalacji ciepłej wody i cyrkulacji wraz z wyprowadzeniem instalacji w przestrzeń poddasza, projekt budowy instalacji centralnego ogrzewania wraz z wyprowadzeniem instalacji w przestrzeń poddasza, projekt budowy węzła cieplnego w części technologicznej, elektrycznej i budowlanej, montaż radiowych wodomierzy zimnej i ciepłej wody oraz urządzeń pomiarowych radiowych na instalacji centralnego ogrzewania, inwentaryzacji w zakresie niezbędnym do opracowania dokumentacji projektowej, montaż podlicznika na potrzeby rozliczenia zużycia ciepła dla centralnego ogrzewania i podgrzania wody na cele c.w.u. oraz otwory technologiczne na gładko.

Dokumentacja miała być wykonana do dnia 20 listopada 2016 r. Za wykonanie usługi ustalono wynagrodzenie w kwocie 9.000,00 zł brutto.

Dowód: umowa o wykonanie dokumentacji projektowej z dnia 1 września 2016 r. (k. 89-92), zeznania członka zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej A. A. (e-protokół rozprawy z dnia 5 czerwca 2018 r. 01:24:39 – 01:57:12 k. 306-308).

W okresie od 20 października 2016 r. do 15 listopada 2016 r. pod uchwałą nr 4/2016 w sprawie o przyłączenie budynku Wspólnoty w celu dostawy ciepła do sieci (...) S.A. z siedzibą w P. zbierano podpisy mieszkańców Wspólnoty Mieszkaniowej w P. przy ul. (...).

Przedstawiciel Zarządu Wspólnoty G. M. zbierał podpisy pod w/w uchwałą, ale nie informował lokatorów szczegółowo czego dotyczy uchwała. Podpisy pod uchwałą zbierały również nieuprawnione osoby, tj. osoby niebędące członkami zarządu, np. K. S..

Dowód: zeznania powoda W. H. (1) (e-protokół rozprawy z dnia 19 września 2017 r. 00:01:57 – 00:15:45 k. 240-240v akt sprawy I C 827/17 oraz e-protokół rozprawy z dnia 5 czerwca 2018 r. 00:54:17 -01:19:55 k. 304-306), zeznania członka zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej A. A. (e-protokół rozprawy z dnia 5 czerwca 2018 r. 01:24:39 – 01:57:12 k. 306-308).

Uchwałą nr 4/2016 podjętą w drodze głosowania indywidualnego w dniach 20 października 2016 r. – 15 listopada 2016 r., właściciele lokali nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. wyrazili zgodę na zawarcie przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P. umowy o przyłączenie w celu dostawy ciepła do budynku Wspólnoty ze Spółką pod nazwą (...) S.A. z siedzibą w P. i jednocześnie upoważnili Zarząd Wspólnoty oraz udzielili Zarządowi pełnomocnictwa do wykonywania wszelkich czynności faktycznych związanych z zawarciem powołanej umowy, w tym prowadzenia negocjacji z przedstawicielami Spółki (...) S.A., akceptacji treści umowy według własnego uznania oraz podpisania tej umowy w imieniu Wspólnoty, z zastrzeżeniem, że upoważnienie obejmuje umocowanie i dla całego Zarządu Wspólnoty jak i z osobna dla każdego z członków tego Zarządu.

Integralną część uchwały stanowił protokół głosowania. W. H. (1) oraz małżonkowie R. i A. R. (2) nie oddali głosów ani za ani przeciw uchwale.

Dowód: uchwała nr 4/2016 (k. 12).

W kwietniu 2017 r. przeprowadzono wśród mieszkańców Wspólnoty Mieszkaniowej wizje ich lokali mieszkalnych. Niektórzy właściciele chcieli się dowiedzieć czy będą mogli wykorzystać istniejącą infrastrukturę typu grzejniki i rury. Taka wizja nie była przeprowadzana w lokalu małżonków R., gdyż nie wyrazili na to zgody, albowiem byli przeciwni zamontowaniu nowego urządzenia grzewczego. U powoda W. H. (1) przeprowadzono wizję lokalną.

Pozwany posiada dokumentację związaną z układem mieszkania powodów w związku z prowadzeniem nowych pionów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.

Dowód: projekt z dnia 19 maja 2017 r. dotyczący instalacji sanitarnych, prowadzenia pionów instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w mieszkaniu przy ul. (...) w P. (k. 165-172), projekt z dnia 19 maja 2017 r. dotyczący instalacji sanitarnych, prowadzenia pionów instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w mieszkaniu przy ul. (...) w P. (k. 47-54 akt sprawy I C 827/17), zeznania świadka B. R. (e-protokół rozprawy z dnia 12 września 2017 r. 00:36:58 – 00:54:54 k. 153-154), zeznania świadka J. K. (e-protokół rozprawy z dnia 10 kwietnia 2018 r. 01:24:26 -01:43:01 k. 237-238), zeznania świadka D. Z. (e-protokół rozprawy z dnia 10 kwietnia 2018 r. 01:46:38 – 02:09:47 k. 239-240), zeznania świadka Ł. S. (e-protokół rozprawy z dnia 10 kwietnia 2018 r. 02:18:34 – 02:27:28 k.240-241), zeznania świadka E. A. (e-protokół rozprawy z dnia 5 czerwca 2018 r. 00:17:54 – 00:35:42 i 00:39:48 k. 302-303), zeznania powódki R. R. (e-protokół rozprawy z dnia 12 września 2017 r. 00:13:22 – 00:31:55 k. 152-153 oraz 00:59:24 – 01:02:29 k. 155 oraz z dnia 5 czerwca 2018 r. 00:40:15 – 00:53:38 k. 303-304), zeznania członka zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej A. A. (e-protokół rozprawy z dnia 5 czerwca 2018 r. 01:24:39 – 01:57:12 k. 306-308).

W dniu 12 kwietnia 2017 r. odbyło się zebranie Członków Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P.. Zebranie odbyło się w biurze (...) przy ul. (...) w P..

O terminie i miejscu zebrania oraz porządku obrad właściciele lokali zostali powiadomieni na piśmie.

Zgodnie z punktem 6 porządku obrad, odczytano zgromadzonym uchwałę nr 4/2016.

Zebrani członkowie Wspólnoty zwrócili się do zarządu z wnioskiem o wstrzymanie realizacji uchwały nr 4/2016 w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy o przyłączenie z (...) S.A. do czasu przeprowadzenia wizji lokalnej, mającej na celu przedyskutowanie założeń projektowych, w szczególności umiejscowienia nowych pionów instalacyjnych oraz zakresu wymaganych prac remontowo-budowlanych w każdym z lokali mieszkalnych.

Zebrani właściciele i pełnomocnicy zostali poinformowani o przyjęciu uchwały nr 4/2016 w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy o przyłączenie z (...) S.A., podjętej w drodze indywidualnego zliczania głosów i otrzymali kopię tej uchwały.

Dowód: protokół z dnia 12 kwietnia 2017 r. (k. 9-11).

Na zebraniu w dniu 12 kwietnia 2017 r. podjęto uchwałę nr 4/2017 w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2017 r. i ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Ustalono wysokość zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz fundusz remontowy, zgodnie z odpowiednimi pozycjami w planie gospodarczym.

W punktach od 1 do 8 w uchwale nr 4/2017 ustalono zaliczki od mieszkańców wspólnoty na utrzymanie czystości, usługi materialne, koszty konserwacji, wynagrodzenie za zarządzanie, usługi obce i pozostałe, ubezpieczenie, opłatę abonamentową za utrzymanie w gotowości urządzeń wodno-kanalizacyjnych, opłatę za odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych do kanalizacji ogólnospławnej. W punkcie I ustalono koszty utrzymania nieruchomości

wspólnej, w punkcie II przychody m.in. z tytułu nadwyżki z rozliczenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej za rok 2016, zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. W punkcie III określono wysokość funduszu remontowego.

W punkcie IV podpunkcie 3 tego planu, pt. „Koszty remontów ogółem w tym:” zawarto zapis, iż na opracowanie dokumentów technicznych budowy węzła cieplnego instalacji ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji oraz centralnego ogrzewania przeznaczono 12.000,00 zł.

W punkcie IV podpunkcie 4, przeznaczono kwotę ok. 290,000,00 zł na budowę węzła cieplnego instalacji ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji oraz centralnego ogrzewania wyprowadzenie pionów do lokalu użytkowego na poddaszu (bez rozprowadzania instalacji w poziomie), otwory technologiczne na gładko, montaż wodomierzy i liczników ciepła z modułem radiowym – płatne z kredytu inwestorskiego, realizacja lata 2017-2018.

Za przyjęciem uchwały głosowało 54,71%, a przeciw 20,71%. Integralną częścią uchwały nr 4/2047 był protokół głosowania. Przeciwno podjęciu uchwały głosowali m.in. W. H. (1) reprezentowany przez radcę prawnego M. G. oraz małżonkowie R. i A. R. (2), reprezentowani przez swojego syna B. R.. Małżonkowie R. poinformowali swojego syna o braku zgody na podjęcie uchwały, a tym samym na podłączenie ich lokalu do węzła ciepłowniczego.

Dowód: uchwała nr 4/2017 z dnia 12 kwietnia 2017 r. wraz z protokołem głosowania (k. 6-8), zeznania świadka B. R. (e-protokół rozprawy z dnia 12 września 2017 r. 00:36:58 – 00:54:54 k. 153-154), zeznania świadka K. S. (e-protokół rozprawy z dnia 5 czerwca 2018 r. 00:04:28 – 00:16:09 k. 301), zeznania świadka E. A. (e-protokół rozprawy z dnia 5 czerwca 2018 r. 00:17:54 – 00:35:42 i 00:39:48 k. 302-303), zeznania powódki R. R. (e-protokół rozprawy z dnia 12 września 2017 r. 00:13:22 – 00:31:55 k. 152-153 oraz z dnia 5 czerwca 2018 r. 00:40:15 – 00:53:38 k. 303-304), zeznania powoda W. H. (1) (e-protokół rozprawy z dnia 5 czerwca 2018 r. 00:54:17 -01:19:55 k. 304-306), zeznania członka zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej A. A. (e-protokół rozprawy z dnia 5 czerwca 2018 r. 01:24:39 – 01:57:12 k. 306-308).

Decyzją większości zebranych z planu wycofano głosowanie nad proponowaną uchwałą nr 5/2017 w sprawie zaciągnięcia kredytu bankowego na rzecz sfinansowania inwestycji budowy węzła cieplnego i doprowadzenia ciepłej wody i centralnego ogrzewania do lokali mieszkalnych.

Dowód: protokół z dnia 12 kwietnia 2017 r. (k. 9-11).

W dniu 19 maja 2017 r. Ł. S. (specjalista z zakresu inżynierii sanitarnej i cieplnej) sporządził projekt na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P. w zakresie instalacji sanitarnych, prowadzenia pionów instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w mieszkaniu przy ul. (...) w P., w oparciu o przeprowadzoną w kwietniu 2017 r. wizję lokali mieszkalnych, z wyjątkiem mieszkania małżonków R.. Zgodnie z jego ustaleniami, w wyniku wykonania nowych elementów instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej zobowiązanymi do pokrycia kosztów byłoby:

1. Wspólnota Mieszkaniowa:

- węzeł ciepła, poziom w piwnicy oraz piony do liczników;
- od licznika do miejsca włączenia w istniejącą instalację;
- rozprowadzenie nowej instalacji centralnego ogrzewania w mieszkaniu;
- wymiana grzejnika na istniejącej instalacji centralnego ogrzewania;
- montaż zaworów termostatycznych i głowic termostatycznych na nowych i starych grzejnikach;
- odtworzenie ściany (zamurowanie lub płyta gipsowo-kartonowa) na gładko + pomalowanie na biało;

- grzejniki na klatce schodowej;
- obudowa przewodów prowadzonych pod stropem;
- obudowa pionów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej na klatce schodowej.

2. Właściciele lokalu:

- demontaż kotła, przewodu spalinowego do komina, zaślepienie komina;
- demontaż instalacji gazowej od kotła do trójnika, kontrola szczelności instalacji.

W wyniku przeprowadzonej wizji lokalnej oraz rozmów z użytkownikami lokali Ł. S. opracował następującą koncepcję prowadzenia pionów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej:

- mieszkania (...) – pion centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej na klatce schodowej;
- mieszkania (...) – pion centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej prowadzony w narożniku łazienki.

W przypadku podłączenia mieszkania powoda W. H. (1) do nowej instalacji, miejsce podłączenia nowych przewodów zlokalizowane byłoby w łazience, w miejscu istniejącego kotła gazowego. Prowadzenie przewodów od pionów do miejsca włączenia pod stropem łazienki. Liczniki byłyby zamontowane na ścianie w skrzynce, zabezpieczonej zamkiem. Instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej pozostałaby bez zmian. Poza tym należałoby wymienić zawory i głowice termostatyczne na spełniające przepisy prawa budowlanego.

Ł. S. nie posiada uprawnień projektowych, wobec czego jego opinia nie może stanowić podstawy przeprowadzenia instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody. Stanowiła jedynie alternatywną propozycję dla właścicieli lokali na przeprowadzenie pionów na zewnątrz lokali.

Dowód: projekt z dnia 19 maja 2017 r. dotyczący instalacji sanitarnych, prowadzenia pionów instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w mieszkaniu przy ul. (...) w P. (k. 165-172), projekt z dnia 19 maja 2017 r. dotyczący instalacji sanitarnych, prowadzenia pionów instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w mieszkaniu przy ul. (...) w P. (k. 47-54 akt sprawy I C 827/17), zeznania świadka Ł. S. (e-protokół rozprawy z dnia 10 kwietnia 2018 r. 02:18:34 – 02:27:28 k.240-241), zeznania powódki R. R. (e-protokół rozprawy z dnia 12 września 2017 r. 00:13:22 – 00:31:55 k. 152-153 oraz 00:59:24 – 01:02:29 k. 155 oraz z dnia 5 czerwca 2018 r. 00:40:15 – 00:53:38 k. 303-304), zeznania powoda W. H. (1) (e-protokół rozprawy z dnia 19 września 2017 r. 00:01:57 – 00:15:45 k. 240-240v akt sprawy I C 827/17 oraz e-protokół rozprawy z dnia 5 czerwca 2018 r. 00:54:17 -01:19:55 k. 304-306), zeznania członka zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej A. A. (e-protokół rozprawy z dnia 5 czerwca 2018 r. 01:24:39 – 01:57:12 k. 306-308).

Pozwana w 2011 r. zaciągnęła w banku (...) kredyt na remont dachu w wysokości 149.300,00 zł na okres do 31 sierpnia 2020 r. Z szacunkowych wycień wynika, że Wspólnota Mieszkaniowa mogłaby uzyskać kredyt w wysokości 100.000 zł. Natomiast w przypadku kredytu konsolidacyjnego, mogłaby uzyskać po odliczeniu wszystkich kosztów 272.463 zł.

Przyłączenie nowej instalacji ciepłowniczej oraz wodnej w kwocie 290.000 zł obejmowało założenie wykorzystania istniejącej w lokalach instalacji oraz obejmował koszt przyłącza, instalacji i całej infrastruktury potrzebnej do założenia centralnego ogrzewania. Ponadto pozostawała do rozstrzygnięcia kwestia, czy poszczególne materiały w lokalu i poza lokalem mogą być łączone. Było założenie, żeby wykorzystywać instalacje wewnętrzną w lokalach, jeżeli będzie taka techniczna możliwość. Gdyby nie było takiej technicznej możliwości, to koszt wewnętrznej instalacji miała pokryć Wspólnota Mieszkaniowa.

Dowód: harmonogram spłaty kredytu (k. 164-165 akt sprawy I C 827/17), wydruk wiadomości e-mail (k. 166-169 akt sprawy I C 827/17), symulacja wpływu zmiany stopy procentowej wraz z harmonogramem spłaty kredytu

inwestycyjnego (k. 170-174 akt sprawy I C 827/17), zeznania świadka I. W. (e-protokół rozprawy z dnia 10 kwietnia 2018 r. 00:03:38 – 01:21:37 k. 232-237), zeznania świadka J. K. (e-protokół rozprawy z dnia 10 kwietnia 2018 r. 01:24:26 -01:43:01 k. 237-238), zeznania członka zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej A. A. (e-protokół rozprawy z dnia 5 czerwca 2018 r. 01:24:39 – 01:57:12 k. 306-308).

Małżonkowie R. od swojego syna B. R. dowiedzieli się o podjęciu uchwał nr 4/2016 oraz 4/2017.

Pismem z dnia 24 kwietnia 2017 r. zarządca nieruchomości (...) sp. z o.o. drogą elektroniczną przesłał powodom R. i A. R. (2) kserokopię uchwał nr 4/2016 oraz 4/2017 podjętych przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P..

W dniu 6 marca 2017 r. powód W. H. (1) zwrócił się w formie wiadomości e-mail z prośbą do zarządcy nieruchomości o przesłanie informacji dotyczącej stopnia zaawansowania prac związanych z podpisaniem umowy na dostarczanie ciepła do Wspólnoty i prac związanych z instalacją centralnego ogrzewania. Powód poprosił o przesłanie skanu uchwały podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów, przy czym zaznaczył, że nie zapoznał się z treścią tej uchwały gdy G. M. zbierał pod nią podpisy.

Powód W. H. (1) w wiadomości e-mail z dnia 17 marca 2017 r. został przez zarządcę nieruchomości I. W. poinformowany o przygotowywaniu dokumentacji w sprawie budowy węzła cieplnego i instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. Ponadto przesłano mu skan uchwały nr 4/2016.

Dowód: pismo z dnia 24 kwietnia 2017 r. (k. 5), wiadomość e-mail z dnia 17 marca 2017 r. (k.131 akt sprawy I C 827/17), wiadomość e-mail z dnia 6 marca 2017 r. (k. 132 akt sprawy I C 827/17), zeznania powódki R. R. (e-protokół rozprawy z dnia 12 września 2017 r. 00:13:22 – 00:31:55 k. 152-153 oraz z dnia 5 czerwca 2018 r. 00:40:15 – 00:53:38 k. 303-304), zeznania powoda W. H. (1) (e-protokół rozprawy z dnia 19 września 2017 r. 00:01:57 – 00:15:45 k. 240-240v akt sprawy I C 827/17 oraz e-protokół rozprawy z dnia 5 czerwca 2018 r. 00:54:17 -01:19:55 k. 304-306).

Przed podjęciem zaskarżonych uchwał pozwana nie posiadała szczegółowych danych związanych z kosztami inwestycji. Pozwana nie przewidywała możliwości wyłączenia poszczególnych lokali od inwestycji.

Ani powodowie ani właściciele innych lokali położonych w budynku przy ul. (...) przed podjęciem uchwały 4/2016 nie zostali poinformowani o kosztach (poszczególnych oraz całkowitych) związanych z budową węzła cieplnego instalacji ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji oraz centralnego ogrzewania wyprowadzenia pionów do lokalu użytkowego na poddaszu (bez rozprowadzania instalacji w poziomie), otworów technologicznych na gładko, montażu wodomierzy i liczników ciepła z modułem radiowym, a także kosztów eksploatacji dostaw ciepła dla poszczególnych lokali.

Znane były jedynie ogólne założenia, że właściciel nieruchomości miał ponosić koszty inwestycji proporcjonalnie do wielkości udziałów. Węzeł cieplny miał zostać zlokalizowany w pomieszczeniu wspólnym. Wraz z tą instalacją ciepłą byłaby też montowana instalacja dopływu ciepłej wody. Projektant przyjmował licznik ciepła jeden na lokal mieszkaniowy. Liczniki zimnej wody znajdują się obecnie w lokalach mieszkalnych. W zależności od ilości pionów w lokalu, były rozważane przez pozwaną różne ilości liczników dla poszczególnych lokali. Obecnie w lokalach są liczniki zimnej wody - albo jeden albo dwa w zależności od tego ile jest pionów.

Właściciele lokali mieli ponosić koszty prac remontowych, począwszy od tzw. otworów na gładko. Poza tym właściciele lokali mieli ponieść wydatki związane z wymianą kaloryferów.

Pozwana przed podjęciem uchwały 4/2016 nie przygotowała symulacji szacunkowych kosztów związanych z eksploatacją centralnego ogrzewania. Przed podjęciem tejże uchwały członkowie zarządu wspólnoty ani członkowie wspólnoty mieszkaniowej nie wiedzieli jak będzie wyglądał ostatecznie projekt instalacji centralnego ogrzewania, gdyż projekt przygotowany przez E. W. został przez lokatorów odrzucony jako zbyt ingerujący w substancję lokali i był następnie modyfikowany przez Ł. S..

Dowód: zeznania świadka I. W. (e-protokół rozprawy z dnia 10 kwietnia 2018 r. 00:03:38 – 01:21:37 k. 232-237), zeznania świadka B. R. (e-protokół rozprawy z dnia 12 września 2017 r. 00:36:58 – 00:54:54 k. 153-155), zeznania

świadka J. K. (e-protokół rozprawy z dnia 10 kwietnia 2018 r. 01: (...) -01:43:01 k. 237-238), zeznania świadka D. Z. (e-protokół rozprawy z dnia 10 kwietnia 2018 r. 01:46:38 – 02:09:47 k. 239-240), zeznania powódki R. R. (e-protokół rozprawy z dnia 12 września 2017 r. 00:13:22 – 00:31:55 k. 152-153 oraz z dnia 5 czerwca 2018 r. 00:40:15 – 00:53:38 k. 303-304), zeznania powoda W. H. (1) (e-protokół rozprawy z dnia 19 września 2017 r. 00:01:57 – 00:15:45 k. 240-240v akt sprawy I C 827/17 oraz e-protokół rozprawy z dnia 5 czerwca 2018 r. 00:54:17 -01:19:55 k. 304-306), zeznania członka zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej A. A. (e-protokół rozprawy z dnia 5 czerwca 2018 r. 01:24:39 – 01:57:12 k. 306-308), zeznania członka zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej A. W. (e-protokół rozprawy z dnia 4 września 2018 r. 00:03:10 -00:23:34 k. 319-320).

Podobne inwestycje były przeprowadzane przez inne Wspólnoty Mieszkaniowe. Właściciele odstępowali od węzłów grupowych, chcąc mieć swoje indywidualne przyłącza w budynku. Zamontowano węzeł cieplny oraz podłączono ciepłą wodę. Do mieszkań doprowadzony jest albo podgrzewacz gazowy albo elektryczny. Mieszkańcy innych Wspólnot chwalą takie rozwiązanie z uwagi na większą wygodę i poczucie bezpieczeństwa.

Aktualnie jeden z kominów w budynku Wspólnoty powinien być naprawiony. Kominy są stare (w ilości 3) i wymagają remontu.

Dowód: zeznania świadka I. W. (e-protokół rozprawy z dnia 10 kwietnia 2018 r. 00:03:38 – 01:21:37 k. 232-237), zeznania świadka D. Z. (e-protokół rozprawy z dnia 10 kwietnia 2018 r. 01:46:38 – 02:09:47 k. 239-240), zeznania świadka K. J. (e-protokół rozprawy z dnia 10 kwietnia 2018 r. 02:13:15 – 02:14:50 k. 240).

Uchwałą nr 4/2018 z dnia 8 stycznia 2018 r. właściciele lokali nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. uchylili m.in. uchwałę nr 1/99 z dnia 28 września 1999 r. w sprawie Regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej oraz uchwałę nr 10/2000 z dnia 29 maja 2000 r. w sprawie aneksu nr (...) do Regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej.

Dowód: uchwała nr 4/2018 z dnia 8 stycznia 2018 r. wraz z protokołem głosowania (k. 245-246), uchwała nr 10/2000 z dnia 29 maja 2000 r. wraz z aneksem nr (...) do Regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej (k. 247-248), zeznania świadka I. W. (e-protokół rozprawy z dnia 10 kwietnia 2018 r. 00:03:38 – 01:21:37 k. 232-237).

Wspólnota Mieszkaniowa powstała ok. 1999 r. Do 2005 r. wykonywała bieżące naprawy. W 2005 r. pozwana pozyskała strych od WAM znajdujący się przy ul. (...), który następnie wyodrębniła i sprzedała. Pozyskane w ten sposób środki finansowe przeznaczyła na remont dachu oraz izolacje pionowe ścian w piwnicy. Następnie Wspólnota Mieszkaniowa dociepliła budynek ze środków pochodzących z kredytu bankowego. Do spłaty kredytu pozostała jeszcze kwota ok. 30.000 zł.

Wspólnota Mieszkaniowa zamierza podnieść standard budynku i jego bezpieczeństwo, komfort użytkowania oraz wartość nieruchomości. Pozwana nie porównywała kosztów eksploatacji lokalu z użyciem kotła gazowego ze zużyciem ciepła po podłączeniu do cieci ciepłowniczej.

Zaliczki na fundusz remontowy nie przekraczały łącznie 4,50 zł za m² powierzchni udziałowej. Kredyt na budowę węzła ciepłowniczego nie miał przekraczać zaliczki na fundusz remontowy.

Obecnie zaliczka na fundusz remontowy na jeden 1m² wynosi 1,69 zł.

Wspólnota Mieszkaniowa nie podjęła uchwały o wyrażeniu zgody na zawarcie umowy z V. oraz na zaciągnięcie kredytu.

Po zebraniu w dniu 12 kwietnia 2017 r., pozwana zaczęła rozważać nowy przebieg pionów wewnątrz lokali.

Dowód: zeznania świadka I. W. (e-protokół rozprawy z dnia 10 kwietnia 2018 r. 00:03:38 – 01:21:37 k. 232-237), zeznania świadka J. K. (e-protokół rozprawy z dnia 10 kwietnia 2018 r. 01: (...) -01:43:01 k. 237-238), zeznania świadka D. Z. (e-protokół rozprawy z dnia 10 kwietnia 2018 r. 01:46:38 – 02:09:47 k. 239-240), zeznania członka zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej A. A. (e-protokół rozprawy z dnia 5 czerwca 2018 r. 01:24:39 – 01:57:12 k.

306-308), zeznania członka zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej A. W. (e-protokół rozprawy z dnia 4 września 2018 r. 00:03:10 -00:23:34 k. 319-320).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy oraz aktach sprawy Sądu Okręgowego w Poznaniu o sygn. akt I C 827/17, zeznań świadków: B. R., I. W., J. K., D. Z., K. J., Ł. S., K. S., E. A., zeznań powodów R. R. W. H. (1) oraz za pozwaną członków zarządu A. W. i A. A..

Za wiarygodne i autentyczne Sąd uznał dokumenty zgromadzone w sprawie, albowiem ich autentyczność ani treść nie była podważana przez strony, a Sąd nie znalazł podstaw by kwestionować je z urzędu.

Zeznaniom świadków B. R., K. S., E. A., I. W., J. K., D. Z., K. J. i Ł. S. Sąd dał wiarę, albowiem były spójne, logiczne, szczerze i zrozumiałe. Świadkowie przedstawili okoliczności związane z podjęciem zaskarżonych uchwał, w tym fakty związane z projektami dotyczącymi podłączenia centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, wstępnymi szacunkowymi kosztami związanymi z tą inwestycją. Świadkowie nie pamiętali wszystkich okoliczności sprawy, jak również przedstawiali własne opinie co do przedmiotu zaskarżonych uchwał jak i trybu podejmowania uchwał. Niemniej jednak Sąd w tym zakresie opierał się na dokumentach zgromadzonych w aktach sprawy, a nie subiektywnych odczuciach świadków.

Sąd uchylił na rozprawie w dniu 5 czerwca 2018 r. postanowienie Sądu z dnia 10 kwietnia 2018 r. w zakresie przeprowadzenia dowodu z zeznań świadka W. H. (2) (k. 300), z uwagi na fakt, że pełnomocnik powoda W. H. (1) cofnął wniosek o przesłuchanie w/w świadka w piśmie procesowym z dnia 23 maja 2018 r. (k. 287).

Zeznaniom powodów R. R. i W. H. (1) Sąd dał wiarę w całości, albowiem były one logiczne, zrozumiałe i zbieżne z pozostałym materiałem dowodowym. Powodowie również przedstawiali opinie i sugestie w zakresie instalacji centralnego ogrzewania, ale Sąd w tym zakresie podobnie jak w stosunku do świadków oraz strony pozwanej opierał się na faktach i istotnych dowodach, a nie tylko opinii i przypuszczeniach powodów.

Zeznaniom za stronę pozwaną członka zarządu A. W. i A. A. Sąd dał wiarę w całości, albowiem były logiczne i zbieżne z pozostałym materiałem dowodowym. Niemniej jednak A. W. członkiem zarządu pozwanej Wspólnoty jest od 8 stycznia 2018 r. i na członka zarządu została powołana po śmierci swojego ojca G. M. (k. 209-210). Nie posiadała ona szczegółowej wiedzy na temat związany z procesem decyzji w sprawie podłączenia do sie ciepłowniczej, nie brała udziału w pracach nad uchwałami ani konsultacjach nad nimi, a swoją wiedzę w tym zakresie posiadała głównie z opowiadań swojego ojca G. M.. Większą wiedzę odnośnie zaskarżonych uchwał posiadała A. A., która jest członkiem zarządu również od 8 stycznia 2018 r., ale wcześniej jako członek wspólnoty uczestniczyła w zebraniach wspólnoty. Dlatego jej zeznania jako bardziej szczegółowe i wynikające z własnych obserwacji były bardziej wiarygodne.

Na rozprawie w dniu 5 czerwca 2018 r. Sąd pominął dowód z przesłuchania w charakterze strony A. R. (2) (k. 308), albowiem powód prawidłowo wezwany na termin rozprawy nie stawił się. Powódka na rozprawie w dniu 5 czerwca 2018 r. oświadczyła, że powód nie miał zamiaru zeznawać w tej sprawie (k. 304).

Na rozprawie w dniu 4 września 2018 r. Sąd pominął dowód z przesłuchania w charakterze strony pozwanej członka zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej K. P. (k. 318), albowiem pełnomocnik pozwanej w piśmie procesowym z dnia 29 czerwca 2018 r. ograniczył swój wniosek o przesłuchanie w charakterze strony pozwanej zarządu do osoby A. W. (k. 312).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwa co do zasady zasługiwały na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 716, dalej jako „u.w.l.”), 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 (ust. 1); powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6

tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (ust. 1a).

W pierwszej kolejności należało zatem rozważyć czy powodowie zachowali powyższy termin. Zaskarżona uchwała nr 4/2017 została podjęta na zebraniu, które odbyło się w dniu 12 kwietnia 2017 r. Na tym zebraniu została powodom odczytana uchwała nr 4/2016 i dopiero wówczas powodowie mieli możliwość zapoznania się z jej treścią. Małżonkowie R. i A. R. (2) pozew z niniejszej sprawie złożyli w dniu 17 maja 2017 r. Tym samym zachowali termin określony w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali.

Jeżeli zaś chodzi o powoda W. H. (1), to pozew został przez niego złożony w dniu 24 maja 2017 r., a więc również w terminie sześciu tygodni od zebrania z dnia 12 kwietnia 2017 r. Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podnosiła, że powód W. H. (1) przekroczył ten termin jeśli chodzi o uchwałę nr 4/2016, gdyż z jej treścią zapoznał się wcześniej – tj. w marcu 2017 r. Pozwany zaznaczył, że przesłał powodowi uchwałę nr 4/2016 drogą elektroniczną w dniu 17 marca 2017 r., przez co miał możliwość zapoznania się z treścią uchwały i jej zaskarżenia w terminie wcześniejszym. W ocenie Sądu, jak słusznie również zaznaczył powód W. H. (1), nie doszło do przekroczenia terminu 6 tygodni do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej nr (...). Doręczenia uchwały w drodze wiadomości e-mail nie można uznać za skuteczne wypełnienie warunku, przewidzianego w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali. Sama pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w trakcie zebrania rocznego w dniu 12 kwietnia 2017 r. uznała, iż nie doszło do takiego skutecznego doręczenia i do tej pory nie poinformowała swoich członków o podjęciu uchwały nr 4/2016 w drodze indywidualnego zbierania głosów w sposób odpowiadający ustawie. Fakt ten wynika z treści protokołu zebrania członków wspólnoty. Ponadto zgodnie z art. 23 ust. 3 u.w.l. o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie. Nie sposób uznać, że powiadomienie powoda W. H. (1) w formie wiadomości e-mail wyczerpuje dyspozycje art. 23 ust. 3 ustawy o własności lokali. Tym samym dopiero od dnia 12 kwietnia 2017 r. biegł dla powoda W. H. (1) termin na zaskarżenie uchwały nr 4/2016. Mając na względzie powyższe Sąd uznał, że powód W. H. (1) również uchwałę nr 4/2016 zaskarżył w przewidzianym prawem terminie.

Zaznaczyć należy, że przepis art. 25 u.w.l. poprzez określenie terminu do zaskarżenia uchwały, stwarza jednocześnie prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia, a zatem po upływie wskazanego w nim terminu, wykluczone jest powoływanie dalszych podstaw uzasadniających uchylenie uchwały stosownie do art. 25 ust. 1 ustawy. W związku z tym w niniejszej sprawie Sąd badał wyłącznie te zarzuty powodów wobec zaskarżonych uchwał, które zostały podniesione w pozwach.

Zgodnie z art. 1 ust. 1 u.w.l., ustawa określa sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną. W myśl ust. 2, w zakresie nieuregulowanym ustawą do własności lokali stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

Jak stanowi art. 6 u.w.l. ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana.

W myśl art. 12 ust. 1 u.w.l. właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. 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 (ust. 2).

Zgodnie z art. 13 ust. 1 u.w.l. właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Jak stanowi art. 13 ust. 2 u.w.l. na żądanie zarządu właściciel lokalu jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do

przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.

Z art. 14 ustawy o własności lokali wynika, że na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację;
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę;
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali;
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
- 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Podłączenie budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd i do jej przeprowadzenia potrzebna jest uchwała właścicieli lokali, w której wyrażą zgodę na dokonanie tej czynności. Należy mieć bowiem na uwadze, że instalacja grzewcza objęta jest współwłasnością przymusową. Z urzędzenia tego korzystają wszyscy właściciele lokali bowiem niezależnie od tego czy ciepło doprowadzane jest do przedmiotu ich własności, ogrzewane są części wspólne budynku. Składnikiem tzw. współwłasności przymusowej są zarówno elementy instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami, jak i elementy znajdujące się w wyodrębnionych lokalach.

Zgodnie z art. 22 ust. 1 u.w.l. czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie. Natomiast w myśl art. 22 ust. 2 u.w.l. do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Stosownie do treści art. 22 ust. 3 pkt 2 i 8 u.w.l., czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności przyjęcie rocznego planu gospodarczego, a także ustalenie, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Raz jeszcze podkreślić należy, że zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy 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.

Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim niezgodność z przepisami ustawy o własności lokali oraz kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim ma zastosowanie do odrębnej własności lokali. Umowa właścicieli lokali to umowa określająca sposób zarządu (także użytkowania) nieruchomością wspólną, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l. (R. Dzięczek, Komentarz do art. 25 ustawy o własności lokali, LEX 2016). W myśl art. 18 ust. 1 u.w.l. właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej.

Uchwały dotyczące nieruchomości wspólnej muszą godzić interesy ogółu z interesami poszczególnych właścicieli, a ochrona – w formie zaskarżania uchwał do sądu – została ustanowiona w interesie nie tylko konkretnego właściciela, lecz także interesów wspólnoty mieszkaniowej i nieruchomości wspólnej jako (niepodzielnej – co do zasady) całości. Drobne uchybienia, nawet uchybienia w uchwale, jeżeli nie miały wpływu na jej treść, nie będą skutkować jej uchycieniem.

Lapidarnie cel art. 25 u.w.l. ujął Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 25 stycznia 2018 r. (VI Ca 1481/16, LEX nr 2486480) stwierdzając, że „1. Funkcją art. 25 ust. 1 u.w.l. jest przeciwdziałanie formalnie zgodnym z prawem działaniom większości członków wspólnoty, którym nie sposób przypisać cechy racjonalności, a które uszczuplają prawa jednego z właścicieli. 2. Ratio legis art. 25 u.w.l. odnosi się zatem do uchwał niekorzystnych dla skarżącego z powodów gospodarczych lub osobistych, a także mających na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty przez uzyskanie przez określonych członków lub grupę członków korzyści jego kosztem. 3. W przypadku gdy podstawę powództwa opartego na treści art. 25 u.w.l. stanowi zarzut naruszenia przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenia 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 należyтым stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania tą nieruchomością.”.

W sprawie bezspornym jest, że w dniu 12 kwietnia 2017 r. odbyło się zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P. i na zebraniu tym podjęto m.in. uchwałę nr 4/2017 r. oraz członków wspólnoty zapoznano z treścią uchwały nr 4/2016 podjętą w drodze indywidualnego głosowania w dniach 20 października 2016 r. do 15 listopada 2016 r.

Pozwami wniesionymi w sprawach połączonych do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia małżonkowie R. wnosili o uchylenie uchwały nr 4/2016 r. oraz punktu IV.3 i IV.4 uchwały nr 4/2017. Powód W. H. (1) wnosił o uchylenie uchwały nr 4/2016 oraz uchwały nr 4/2017 zarzucając, że uchwały naruszają ich interes oraz są niezgodne z zasadami współżycia społecznego.

Ciężar udowodnienia istnienia wymienionych przesłanek uzasadniających zaskarżenie uchwał spoczywa na stronie powodowej (zob. też wyrok SA w Rzeszowie z dnia 6 czerwca 2013 r., I ACa 143/13, LEX nr 1392031). Także obowiązek wykazania, że przyczyny formalne, jak niezawiadomienie wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli lokali, mogły wpłynąć na treść podjętej uchwały, obciąża stronę wnoszącą o uchylenie uchwały (zob. wyrok SA w Warszawie z dnia 8 listopada 2012 r., I ACa 584/12, LEX nr 1271994).

Zasadność zaskarżenia uchwały wynika ze spełnienia którejkolwiek z przesłanek wymienionych w art. 25 u.w.l., ale zakresy przesłanek nie są rozdzielne, toteż uchwała, która narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, może także być uchwałą niezgodną z prawem albo (lub, i) z umową właścicieli lokali. Przesłanką może być ponadto inny sposób naruszenia interesu właściciela lokalu składającego skargę (por. wyrok SA w Krakowie z dnia 23 listopada 2012 r., I ACa 1069/12, LEX nr 1311963).

Wskazanie przez stronę jednej z czterech podstaw uchylenia uchwały, o których mowa w art. 25 ust. 1 u.w.l., nie oznacza, że sąd nie może uwzględnić powództwa z innej, przewidzianej w tym przepisie, gdy nie podzieli poglądu wyrażonego przez stronę co do przyczyn uchylenia uchwały (por. wyrok SA we Wrocławiu z dnia 2 lutego 2012 r., I ACa 1386/11, LEX nr 1120015). Na przykład uchwała zgodna z przepisami prawa i umową właścicieli lokali oraz zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną może być zaskarżona do sądu z powodu innego sposobu naruszenia interesów właściciela lokalu. Upoważnia to sąd do oceny merytorycznej treści zaskarżonej uchwały i ostatecznych skutków jej wykonania dla zainteresowanych stron (vide: wyrok SA w Poznaniu z dnia 24 lutego 2011 r., I ACa 88/11, LEX nr 898662).

W pierwszej kolejności Sąd badał zarzuty związane z zaskarżoną uchwałą nr 4/2016. Powodowie co do tej uchwały podnieśli zarzuty dotyczące kwestii merytorycznych jak i proceduralnych.

Zarzut niezgodności z prawem może dotyczyć zarówno braków merytorycznych, jak i proceduralnych. Właściciel lokalu może bowiem również kwestionować prawidłowość trybu podjęcia uchwały, gdyż niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z jej treści, ale także z wadliwego sposobu jej podjęcia. Tego rodzaju zarzuty mogą uzasadniać powództwo o uchylenie uchwały zwłaszcza wtedy, gdy sposób podjęcia mógł mieć wpływ na treść uchwały (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 grudnia 2006 r., I ACa 589/06, LEX nr 271385).

Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 18 stycznia 2006 r., I ACa 1152/05, LEX nr 186493, stwierdził, że „Zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Zdolność zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał nie jest uzależniona od jego należytego zwołania. Nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mieszkaniowej mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności albo wręcz do paraliżu ich czynności ze względu na konflikty pomiędzy osobami pełniącymi funkcje zarządu wspólnoty. Istotne jest to, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu, osiągnięty został cel, którego realizacji one służą”.

Jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 lipca 2004 r. (IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7–8, poz. 132): „Podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonywanego przez osoby nieuprawnione, może stanowić podstawę jej uchylenia przez sąd, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść (art. 23 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali; tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.). Niedopełnienie ustawowego obowiązku powiadomienia każdego właściciela o treści uchwały podjętej w tym trybie (art. 23 ust. 3 ustawy) nie ma wpływu na jej skuteczność” (tak też R. Dziczek, Komentarz do art. 25 ustawy o własności lokali, LEX 2016). Obowiązek wykazania, że miało miejsce określone uchybienie przepisom ustawy i że mogło to wpłynąć na treść podjętej uchwały, obciąża stronę wnoszącą o uchylenie uchwały (art. 6 k.c. w zw. z art. 25 ust. 1 u.w.l.) (por. wyrok SN z dnia 5 października 2011 r., IV CSK 65/11, niepubl.).

Mając powyższe na względzie, w ustalonym stanie faktycznym przedmiotowej sprawy, Sąd doszedł do przekonania, że uchwała nr 4/2016 jest niezgodna z prawem i to zarówno z przyczyn proceduralnych jak i merytorycznych.

Uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów, pomimo, że cały czas obowiązujący Regulamin Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 28 września 1999 r. nie przewidywał podejmowania uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów. Zgodnie z § 11 ust. 2 w/w Regulaminu, uchwały właścicieli lokali są podejmowane na zebraniu właścicieli lokali lub w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd. Uchwała może być też podjęta głosami oddanymi częściowo na zebraniu i częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Uchwały dotyczące wspólnoty mogą zapaść tylko na prawomocnym zebraniu właścicieli. Podkreślić należy, że w Regulaminie odrębnie odnotowano, iż „uchwały dotyczące wspólnoty mogą zapaść tylko na prawomocnym zebraniu właścicieli”. Taki sam odrębny zapis znalazł się w uchwale nr 1/99 z dnia 28 września 1999 r. (k. 249 w zw. z k. 251v). Tym samym Sąd doszedł do przekonania, że wolą członków Wspólnoty nie było podejmowanie uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów, a jedynie na formalnych zebraniach Wspólnoty. Członkowie wspólnoty jako osoby nieposiadające wykształcenia prawniczego, nie wiedzieli, że zapisy Regulaminu należało odpowiednio usystematyzować, ujedynolnić Regulamin, tak aby nie było wątpliwości interpretacyjnych co do treści Regulaminu. Natomiast Zarząd Wspólnoty nie dokonał w tym zakresie odpowiednich korekt Regulaminu i błędnie wychodził z założenia, że członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej wyrazili zgodę na podejmowanie uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów. Okoliczność, że inne uchwały w takim trybie były podejmowane i nie były zaskarżone, nie oznacza, że taka procedura była zgodna z prawem i z wolą właścicieli lokali położonych przy ul. (...) w P.. Zwrócić należy uwagę, że uchwałą nr 4/2018 z dnia 8 stycznia 2018 r. właściciele lokali uchyłili uchwałę nr 1/99 z dnia 28 września 1999 r. w sprawie Regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej (k. 245). Tym samym można stwierdzić, że mieszkańcy budynku położonego przy ul. (...) w P. dostrzegli, że Regulamin Wspólnoty Mieszkaniowej w aktualnym brzmieniu winien zostać zmieniony, tak aby nie dochodziło do wątpliwości jaka była rzeczywista wola właścicieli lokali w zakresie procedowania nad uchwałami.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa dopuściła się również naruszenia procedury w zakresie uchwalania uchwały nr 4/2016, w ten sposób, że głosy pod uchwałą zbierali nie tylko członkowie zarządu.

Stosownie do treści art. 23 ust. 1 u.w.l. uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

Jak wynika z ustaleń poczynionych w sprawie, głosy pod uchwałą zbierali nie tylko członkowie zarządu, ale również inne osoby fizyczne. Ponadto członkowie wspólnoty, a z pewnością powód W. H. (1), nie byli informowani o treści uchwały podczas zbierania głosów, poza podaniem ogólnej informacji, że dotyczy ona podłączenia do sieci ciepłowniczej. Tym samym pozbawiono ich możliwości realnej oceny sytuacji, korzyści oraz strat wynikających z podjęcia tej uchwały.

W orzecznictwie wskazuje się, iż podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonane przez osoby nieuprawnione, może stanowić podstawę jej uchylenia przez sąd, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść (vide: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w S. z dnia 28 czerwca 2018 r., (...) SA/Sz 351/18, Lex nr 2528067).

Podkreślić należy, że powodowie o treści uchwały nr 4/2016 zostali powiadomieni na zebraniu w dniu 12 kwietnia 2017 r. Nie otrzymali wcześniej informacji na piśmie o podjęciu w/w uchwały w trybie zbierania podpisów w dniach od 20 października 2016 r. do 15 listopada 2016 r.

W myśl art. 23 ust. 3 u.w.l. o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie tylko powodom nie doręczyła treści uchwały nr 4/2016 r., ale również nie poinformowała na piśmie pozostałych mieszkańców ul. (...) o jej treści i wynikach głosowania.

Wszystkie te uchybienia proceduralne miały w ocenie Sądu wpływ na podjęcie uchwały przede wszystkim pozbawiając członków Wspólnoty rzetelnej informacji o przedmiocie uchwały, która mogłaby być przedyskutowana na zebraniu, bo taki tryb podejmowania uchwał przewidziała Wspólnota w Regulaminie.

Z uwagi na powyższe, z przyczyn proceduralnych przedmiotowa uchwała jako niezgodna z prawem podlegała uchyleniu.

Odnosząc się natomiast do kwestii merytorycznych związanych z uchwałą nr 4/2016, należy wskazać, że wspomniana uchwała zawiera blankietową zgodę na zawarcie umowy o przyłączenie z (...) S.A. bez wskazania na jakich warunkach umowa przez zarząd Wspólnoty może być zawarta pozostawiając w tym zakresie pełną dowolność zarządowi. Uchwała, w której właściciele lokali blankietowo wyzbywają się określonego segmentu uprawnień na rzecz zarządu wspólnoty mieszkaniowej, bez rzeczowego wskazania istotnej treści rozporządzenia przekraczającego zwykły zarząd, a limine narusza zasady prawidłowego zarządzania i może doprowadzić do pokrzywdzenia członków wspólnoty na skutek jej wykonania przez zarząd (R. Diczek, Komentarz do art. 25 ustawy o własności lokali, teza 6, LEX 2016), tym samym jest sprzeczna z prawem, które w art. 22 ust. 1 u.w.l. zakłada podjęcie przez wspólnotę uchwały upoważniającej zarząd do podejmowania ściśle określonych czynności przekraczających zwykły zakres zarządu.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P. numer (...) podjętą w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniach 20 października 2016 r. – 15 listopada 2016 r. (pkt 1 sentencji wyroku) jako naruszającą zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Odnosząc się do uchwały nr 4/2017 z dnia 12 kwietnia 2017 r. kształtującej plan gospodarczy na rok 2017, Sąd po przeprowadzeniu postępowania dowodowego w sprawie stwierdził, że w zakresie pkt IV.3. i pkt. IV.4 uchwałę należy uchylić.

Według Sądu Apelacyjnego w Szczecinie (wyrok z dnia 8 maja 2014 r., I ACa 778/13, LEX nr 1483842): "Naruszenie subiektywnego interesu właściciela i subiektywnie postrzeganego interesu wspólnoty poprzez podjęcie uchwały nie uzasadnia jej uchylenia na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. Naruszenie interesu w rozumieniu tego przepisu stanowi bowiem kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. W przypadku

interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą." (por. też wyrok SA w Szczecinie z dnia 27 lutego 2014 r., I ACa 867/13, LEX nr 1459064).

Podzielając powyższy pogląd, Sąd orzekający w niniejszej sprawie, stwierdził, że słusznie powodowie podnosili, że przed podjęciem uchwały nr 4/2017 nie były w zasadzie znane głosującym koszty inwestycji. Wspólnota Mieszkaniowa opierała się wyłącznie na kosztorysie wstępnym opracowanym przez E. W. w listopadzie 2016 r. zakwestionowanym w zasadzie przez wszystkich członków Wspólnoty, sprzeciwiających się przeprowadzeniu pionów związanych z dostawą ciepła wewnątrz lokali i związaną z tym ingerencją w substancję lokali. Dopiero po zebraniu z dnia 12 kwietnia 2017 r. we Wspólnocie zaczęto się zastanawiać nad nowym przebiegiem pionów na zewnątrz lokali. Ostatecznie pozwana nie przygotowała nowej ekspertyzy. Wobec planowanych istotnych zmian w projekcie instalacji nie sposób przyjąć, by projekt przygotowany przez E. W. był rzetelną podstawą do oszacowania kosztów inwestycji obciążających pozwaną Wspólnotę.

Przed podjęciem zaskarżonej uchwały właściciele lokali nie wiedzieli jakie musieliby ponieść koszty inwestycji w swoich lokalach. Co do zasady każdy z właścicieli poniósłby różne koszty. Inne bowiem byłyby koszty lokalu świeżo remontowanego od lokalu, w którym remontów od dłuższego czasu nie wykonywano. Szczególnie jaskrawe jest to w przypadku powoda W. H. (1), który zaledwie kilka lat wcześniej przeprowadził gruntowny remont lokalu. Koszty związane z przeprowadzeniem nowej instalacji ciepłowniczej w lokalu obejmowałyby również straty związane ze zniszczeniem zużytych podczas wcześniejszego remontu materiałów. Poza kosztami prac remontowych związanych z poprowadzeniem pionów i przyłączy w lokalach, właściciele lokali mieliby ponieść wydatki związane z wymianą kaloryferów. Przed podjęciem uchwały nie oszacowano, chociażby w przybliżeniu wydatków, które we własnym zakresie mieliby ponieść właściciele poszczególnych lokali.

Ponadto przed podjęciem uchwały pozwana nie wykonała żadnej symulacji kosztów dostawy ciepłej wody z sieci ciepłowniczej w porównaniu do kosztów z dotychczasowych źródeł dostawy ciepła i ciepłej wody w lokalach. Nie porównała jakie zyski i straty oraz koszty wiążą się z dalszym stosowaniem ogrzewania gazowego, a jakie z centralnym ogrzewaniem.

Pozwana nie wykazała w ocenie Sądu, że inwestycja była niezbędna ze względu na zagrożenie bezpieczeństwa mieszkańców ani, że właściciele nieruchomości posiadali niesprawną instalację gazową. W toku postępowania dowodowego ustalone zostało, że członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej posiadają sprawne instalacje, przeprowadzają przeglądy instalacji i serwisują piece gazowe. Pozwana w żaden sposób nie wykazała, aby bezpieczeństwo mieszkańców ze względu na używanie obecnie gazu było zagrożone. Aspekt zwiększenia komfortu korzystania z ogrzewania z sieci ciepłowniczej nie jest wystarczający dla uzasadnienia obciążenia wszystkich członków Wspólnoty mieszkaniowej wydatkami z tym związanymi, zwłaszcza, że posiadacze nowych typów pieców w budynku przy ul. (...) w P. na dyskomfort nie wskazują.

Pkt IV.3 i pkt IV.4 zaskarżonej uchwały w ocenie Sądu narusza interes ekonomiczny powodów. Powodowie w przypadku wdrożenia inwestycji w życie musieliby ponieść wydatki związane z centralnym ogrzewaniem, podczas gdy posiadają sprawne techniczne indywidualne systemy grzewcze. Poniesienie przez nich wydatków na nową instalację jawi się jako nieuzasadnione ekonomicznie. Z jednej strony dlatego, że już takie wydatki we własnym zakresie na własne lokale ponieśli (czy to w postaci kosztów remontu, czy to w postaci wyższej ceny nabycia lokalu), a z drugiej dlatego, że obecnie na skutek obciążenia wszystkich członków Wspólnoty kosztami podłączenia do sieci ciepłowniczej, byłoby zobowiązania do pokrycia nierównych kosztów przypadających na poszczególne lokale.

Dalej zauważyć należy, że uchwała z dnia 12 kwietnia 2017 r. w punkcie IV podpunkcie 2 i 4 narusza interes powodów w tym znaczeniu, że pozwana nie rozważyła możliwości podłączenia tylko niektórych lokali do systemu grzewczego. Pozwana nie brała pod uwagę, że właściciele poszczególnych mieszkań mogą nie wyrazić zgody na przyłączenie do miejskiego ogrzewania grzewczego. W związku z tym nie wykonano też chociażby symulacji przebiegu pionu ogrzewania z pominięciem lokali, w których zachowano by istniejącą instalację grzewczą. Pozwana wspólnota

mieszkaniowa nie przedstawiła też kalkulacji obciążeń finansowych poszczególnych właścicieli. Zasadnie zatem powodowie obawiają się, że mogą być obciążeni kosztem inwestycji, która jest w ich przypadku zbędna.

W cenie Sądu pozwana w żaden sposób nie wykazała, aby inwestycja miała na celu podwyższenie bezpieczeństwa użytkowania lokali. Pozwana nie wskazała w jaki sposób miałyby bezpieczeństwo użytkowników lokali zostać zwiększone. Pozwana nie wykazała, że inwestycja związana jest z obniżeniem kosztów zakupu gazu, po przejściu na niższą taryfę. Twierdzenia pozwanej nie zostały potwierdzone dowodami, w szczególności nie przedstawiono żadnych obliczeń, kosztorysów, tabeli porównawczych czy też cenników z opłatami za ogrzewanie.

Odnosząc się do zarzutów powodów, należy wskazać, że powodowie nie wykazali, że realizacja zaskarżonej uchwały nr 4/2017 zwiększy bezzasadnie zadłużenie wspólnoty mieszkaniowej. Pozwana praktycznie wszystkie inwestycje na rzecz właścicieli lokali wykonuje w oparciu o kredyty, ale nie zwiększając zaliczki na fundusz remontowy, a wydłużając w czasie termin spłaty ewentualnego kredytu konsolidacyjnego.

Reasumując, powodowie wykazali, że pkt IV. 3 i IV. 4 dotyczące opracowania dokumentacji technicznej budowy węzła ciepłego, instalacji ciepłej, wody użytkowej i cyrkulacji oraz centralnego ogrzewania oraz budowy węzła ciepłego instalacji ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji oraz centralnego ogrzewania, wyprowadzenie pionów do lokalu użytkowego na poddaszu, otwory technologiczne na gładko, montaż wodomierzy i liczników ciepła z modułem radiowym – płatne z kredytu inwestorskiego, realizacja lata 2017-2018 naruszają ich interesy, w tym interesy ekonomiczne.

Zdaniem Sądu Okręgowego uchwała, która przez brak transparentności co do skutków jej realizacji naraża powodów na konflikt z właścicielami innych lokali (a tym samym wspólnotą mieszkaniową), jest zbyt daleko idącą ingerencją w prawo własności małżonków R. i A. R. (2) oraz W. H. (1). Wspólnota Mieszkaniowa podejmując działania inwestycyjne powinna dążyć do przedstawienia klarownych rozwiązań oraz pogodzenia interesów członków wspólnoty.

Mając wszystko powyższe na względzie, Sąd uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P. numer (...) z dnia 12 kwietnia 2017 r. w części, tj. w zakresie pkt IV.3 i pkt IV.4 jako niezgodną z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i naruszającą indywidualne interesy powodów (pkt 2 sentencji wyroku) uwzględniając tym samym powództwo R. i A. R. (2) w całości.

W. H. (1) zaskarżył uchwałę nr 4/2017 w całości. Wobec uchylania uchwały numer (...) jedynie w części w pozostałej części powództwo W. H. (1) zostało oddalone o czym orzeczono w punkcie 3 sentencji wyroku. Przedmiotem zarzutów powoda co do prawidłowości uchwały były wyłącznie kwestie związane planu gospodarczego na rok 2017 r. związanych z budową węzła ciepłego, a nie np. co do spłaty zaciągniętego na wcześniejszej inwestycji kredytu inwestycyjnego bądź niewłaściwego ustaleniem zaliczek na utrzymanie czystości czy fundusz remontowy. W przypadku uchylenia uchwały nr 4/2017 w całości wystąpiłyby poważne skutki dla pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, które destabilizowałyby jej plan finansowy i gospodarczy na 2017 r., np. wysokość zaliczek na fundusz remontowy, zwłaszcza w sytuacji, gdy rok 2017 już minął.

O kosztach procesu co do powodów R. R. i A. R. (2) orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Powodowie wykazali zasadność swoich twierdzeń i ich twierdzenia doprowadziły do uchylenia we wskazanym przez nich zakresie uchwał nr 4/2016 i 4/2017. W związku z tym powodów należy traktować jako stronę wygrywającą sprawę w całości. Na koszty poniesione przez powodów złożyły się: opłata od pozwu – 400 zł, opłata od zażalenia – 30 zł, łącznie 430 zł i tę kwotę w pkt 4 wyroku Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powodów.

O kosztach procesu co do powoda W. H. (1) orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. Sąd obciążył pozwaną kosztami procesu w całości, albowiem powód tylko w nieznaczonej części uległ swojemu żądaniu. Jego żądanie zmierzające do zakwestionowania uchwał numer (...) i (...) w przedmiocie budowy węzła ciepłego zostało uwzględnione co do zasady w całości. Na koszty poniesione przez powoda złożyły się: opłata od pozwu – 400 zł, opłata od zażalenia – 30 zł, wynagrodzenie pełnomocnika powoda za postępowanie w sprawie – 360 zł ustalone w oparciu o § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców

prawnych (Dz.U.2015.1804), wynagrodzenie pełnomocnika powoda w postępowaniu zażaleniowe – 180 zł ustalone w oparciu o § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 2 pkt 2 oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł, łącznie 987 zł i tę kwotę w pkt 5 wyroku Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda.

/-/ SSO Magdalena Ławrynowicz