

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku w XV Wydziale Cywilnym w składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Tamowicz

Protokolant: sekr. sąd. Joanna Seredzińska

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2016 r.

sprawy z powództwa J. M., P. S. L. R., B. T., H. Ś.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nr(...)w W.

o uchylenie uchwał

1. Uchyła uchwałę nr(...) Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) w W. z dnia 17 września 2014 r.
2. Uchyła uchwałę nr(...) Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) w W. z dnia 17 września 2014 r.
3. Zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...)w W. na rzecz powodów J. M., P. S. L. R., B. T., H. Ś. kwotę 400 zł. (czterysta złotych) tytułem zwrotu opłaty od pozwu.

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym dnia 22 października 2014 roku (k. 4-7, koperta k. 18) złożonym przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej nr (...) w W. powodowie J. M., P. S., L. R., B. T. i H. Ś. domagali się uchylenia uchwały nr (...) z dnia 17 września 2014 roku w sprawie zamontowania podzielników elektronicznych na kaloryferach oraz uchwały nr (...) z dnia 17 września 2014 roku w sprawie opomiarowania łazienek oraz zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie podali, iż są właścicielami lokali mieszkalnych w budynku Wspólnoty składającej się z dwunastu lokali mieszkalnych. Wskazali, iż w dniu 17 września 2014 roku przeprowadzone zostało głosowanie nad uchwałą nr (...)w sprawie zamontowania podzielników elektronicznych na kaloryferach, jednakże z uwagi na to, że Wspólnota podzieliła się w głosowaniu i nie uzyskano większości głosów niezbędnej do podjęcia uchwały, przeprowadzono kolejne głosowanie, w którym Wspólnota podjęła większością głosów decyzję o zamontowaniu podzielników ciepła. Tego samego dnia Wspólnota podjęła również uchwałę nr (...) w sprawie opomiarowania łazienek.

Powodowie zarzucili, iż zaskarżone uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządu nieruchomością oraz interes powodów. Lokale nr (...), których właścicielami są powodowie, znajdują się w niemalże w całej swej powierzchni przy ścianach zewnętrznych budynku nr (...), natomiast pozostałe lokale usytuowane są wewnątrz budynku, posiadając jedynie niewielki w swej powierzchni dostęp do zewnętrznych ścian budynku. Wskazali, że około 10 lat temu w budynku zostały już zainstalowane podzielniki ciepła, jednak zlikwidowano je z uwagi na różnice, jakie generowały w kosztach ogrzewania każdego z mieszkań w zależności od umiejscowienia lokalu, albowiem w okresie zimowym, właściciele lokali zewnętrznych ponosili rażąco wysokie koszty utrzymania swoich lokali w porównaniu do opłat ponoszonych przez pozostałych właścicieli, na co miał również wpływ zły stan techniczny budynku, niedocieplenie ścian oraz dachu budynku.

W odpowiedzi na pozew (k. 96-97v) pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, iż na zebraniu, na którym podjęto zaskarżone uchwały, frekwencja wyniosła 100%, zaś głosowanie było jawne, przy czym za podjęciem uchwały głosowała bezwzględna większość, tj. 50% głosów + 1 głos, tzn. siedmiu z dwunastu właścicieli mieszkań.

Pozwana zaprzeczyła, jakoby uchwała nr (...) naruszała zasady prawidłowego zarządu nieruchomością, gdyż wszystkie uchwały podejmowane są we Wspólnocie bezwzględną większością głosów. Jak również zaprzeczyła, by lokale (...) były niekorzystnie rozliczane za ogrzewanie. Pozwana przyznała, iż lokale (...) znajdują się niemalże w całej swej powierzchni przy ścianach zewnętrznych budynku, lecz zgodnie z uchwałą nr (...) z dnia 22 października 2014 roku od dnia 1 grudnia 2014 roku trwała termomodernizacja ścian zewnętrznych budynku Wspólnoty. O wysokości funduszu remontowego i jego wydatkowaniu decyduje Wspólnota podejmując uchwały bezwzględną większością głosów, zaś podzielniki ciepła, które zostały zainstalowane około 10 lat temu nigdy nie zostały zdemonstrowane i są regularnie wymieniane i ponownie oplombowywane, przy czym rozliczenie z ogólnego stanu licznika, czyli według powierzchni mieszkań zwiększa zużycie i nie mobilizuje do oszczędzania energii cieplnej. Dodatkowo, pozwana podała, iż właścicielem lokalu nr (...) jest Agencja Nieruchomości Rolnych O/T M. i to ona decyduje, w jaki sposób ewentualny lokator będzie rozliczany za energię cieplną.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Powodowie J. M., P. S., L. R., B. T. i H. Ś. są właścicielami lokali mieszkalnych o nr (...) w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) w W., składającej się z dwunastu lokali mieszkalnych.

Pozostałymi właścicielami lokali, wchodzących w skład Wspólnoty są: M. i K. M., Agencja Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa, J. B., S. i H. A., M. S., J. R. oraz K. i Z. N..

Członkowie Wspólnoty posiadają następujące udziały:

- P. S. - 13/200,
- M. i K. M. – 20/200,
- Agencja Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa - 13/200,
- J. B. - 20/200,
- H. i B. Ś. - 13/200,
- J. M. - 20/200,
- H. i S. A. - 16/200,
- M. S. - 18/200,
- H. i J. R. - 15/200,
- B. T. - 18/200,
- K. i Z. N. - 16/200,
- L. R. - 18/200.

Lokale, których właścicielami są powodowie, zlokalizowane są przy ścianach zewnętrznych budynku Wspólnoty, natomiast pozostałe lokale usytuowane są wewnątrz budynku, posiadając jedynie niewielki w swej powierzchni dostęp do zewnętrznych ścian budynku.

Administratorem budynku Wspólnoty jest Spółdzielnia Mieszkaniowa (...).

Dowód: odpis Kw (...) k. 16-17, pismo pozwanej z dnia 4 02 2016 roku k. 151, diagram k. 63, przesłuchanie powódki B. T. na rozprawie dnia 8 12 2015 roku (czas 00:19:32 – 00:28:06) i w dniu 15 03 2016 roku (czas 00:33:06 – 00:42:43), przesłuchanie powoda H. Ś. na rozprawie dnia 15 03 2016 roku (czas 00:00:11:53 – 00:31:37), przesłuchanie powódki J. M. na rozprawie dnia 15 03 2016 roku (czas 00:31:43 – 00:33:06), dokumentacja fotograficzna k. 155-166 i k. 173-83, przesłuchanie członka zarządu pozwanej B. Ś. w charakterze strony na rozprawie dnia 8 12 2015 roku (czas 00:29:41 – 00:36:52) i w dniu 15 03 2016 roku (czas 00:42:43 – 00:55:37), przesłuchanie członka zarządu pozwanej J. R. w charakterze strony na rozprawie dnia 8 12 2015 roku (czas 00:36:52 – 00:39:48) i w dniu 15 03 2016 roku (czas 00:55:37 - 01:10:30).

W dniu 1 kwietnia 1999 roku członkowie Wspólnoty podjęli uchwałę nr (...) w sprawie zatwierdzenia Regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej.

Zgodnie z par. 6 tego Regulaminu, do wyłącznej kompetencji zebranie właścicieli lokali wchodzących w skład Wspólnoty należy: podejmowanie uchwał w przedmiocie uchwalenia statutu lub umowy Wspólnoty, wybierania i odwoływania członków zarządu, uchwalania rocznego planu gospodarczego, ustalania wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością, zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, udzielania zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego, wyrażania zgody na połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokali, wytaczanie powództwa, o którym mowa w art. 16 ustawy o własności lokali oraz udzielania zarządowi pełnomocnictw do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej i ustalenia wynagrodzenia zarządu, jak również udzielania zarządowi absolutorium z prowadzonej przez niego działalności, przy czym, zgodnie z par. 8 pkt. 4 Regulaminu, w głosowaniach nad tymi uchwałami, z wyjątkiem uchwały w przedmiocie uchwalenia statutu lub umowy Wspólnoty, każdemu właścicielowi przysługuje jeden głos.

Zgodnie zaś z par. 8 pkt. 3 Regulaminu, w głosowaniach nad uchwałami w pozostałych sprawach każdemu właścicielowi przysługuje głos odpowiadających udziałowi posiadanemu w nieruchomości wspólnej, przy czym uchwały zapadają większością udziałów właścicieli lokali.

Dowód: uchwała nr(...) z dnia 1 04 1999 roku wraz z załącznikiem – Regulaminem Wspólnoty Mieszkaniowej k. 133-136 akt.

W dniu 17 września 2014 roku, na zebraniu Wspólnoty, przeprowadzone zostało głosowanie nad uchwałą nr(...) w sprawie zamontowania podzielników elektronicznych na kaloryferach. Głosowanie zostało przeprowadzone w systemie 1 właściciel – 1 głos. Ponieważ w głosowaniu nie uzyskano większości głosów niezbędnej do podjęcia uchwały, przeprowadzono kolejne głosowanie, w którym członkowie pozwanej podjęli większością głosów decyzję o zamontowaniu podzielników ciepła. Za uchwałą głosowało 7 właścicieli, przeciwko było 5 właścicieli.

Również w dniu 17 września 2014 roku członkowie Wspólnoty podjęli uchwałę nr (...)w sprawie opomiarowania łazienek. Za uchwałą głosowało 7 właścicieli, przeciwko było 4 właścicieli, 1 właściciel wstrzymał się od głosu.

Na zebraniu, na którym podjęto uchwały, byli obecni wszyscy członkowie Wspólnoty, zaś głosowanie było jawne, przy czym za podjęciem uchwał głosowało siedmioro z dwunastu właścicieli mieszkań, reprezentujących 118/200 udziałów.

Dowód: uchwały nr (...) i(...)z dnia 17 09 2015 roku k. 9-10, 100-101v, protokół zebrania z dnia 17 09 2015 roku k. 12, 99, lista obecności k. 13, 103, oświadczenie k. 11, druk nie podjętej uchwały k. 102, 119, przesłuchanie powódki B. T.

na rozprawie dnia 8 12 2015 roku (czas 00:19:32 – 00:28:06) i w dniu 15 03 2016 roku (czas 00:33:06 – 00:42:43), przesłuchanie powoda H. Ś. na rozprawie dnia 15 03 2016 roku (czas 00:00:11:53 – 00:31:37), przesłuchanie powódki J. M. na rozprawie dnia 15 03 2016 roku (czas 00:31:43 – 00:33:06), przesłuchanie członka zarządu pozwanej B. Ś. w charakterze strony na rozprawie dnia 8 12 2015 roku (czas 00:29:41 – 00:36:52) i w dniu 15 03 2016 roku (czas 00:42:43 – 00:55:37), przesłuchanie członka zarządu pozwanej J. R. w charakterze strony na rozprawie dnia 8 12 2015 roku (czas 00:36:52 – 00:39:48) i w dniu 15 03 2016 roku (czas 00:55:37 - 01:10:30).

W dniu 22 września 2014 roku powodowie skierowali do pozwanej pismo, w którym zażądali wstrzymania realizacji czynności objętych tymi uchwałami.

Dowód: pismo z dnia 22 09 2014 roku k. 14-15 akt.

W dniu 27 września 2014 roku członkowie pozwanej podjęli uchwałę nr 1 w sprawie docieplenia ścian szczytowych budynku Wspólnoty oraz chwałę nr 2 w sprawie izolacji i docieplenia cokołu budynku.

Dowód: uchwała nr (...)z dnia 27 09 2014 roku k. 105, uchwała nr 2 z dnia 27 09 2014 roku k. 106, protokół zebrania z dnia 27 09 2014 roku k. 104, lista obecności k. 107 akt.

W dniu 11 października 2014 roku członkowie pozwanej podjęli uchwałę nr(...)w sprawie wyboru firmy wykonującej opomiarowanie lokali.

W dniu 22 października 2014 roku członkowie Wspólnoty podjęli uchwałę nr (...) w sprawie wyboru firmy wykonującej roboty dociepleniowe.

Dowód: uchwała nr(...)z dnia 11 10 2014 roku k. 109, protokół zebrania k. 108, lista obecności k. 110, uchwała nr (...) z dnia 22 10 2014 roku k. 44, 112, protokół zebrania k. 111, lista obecności k. 113 akt.

Bezspornym w sprawie jest, że prace polegające na ociepleniu ścian szczytowych i cokołu budynku zostały wykonane.

Nieruchomość Wspólnoty stanowi budynek mieszkalny, wybudowany w latach 70-tych XX wieku. Stan techniczny budynku jest zły - jakkolwiek częściowo zostały ocieplone ściany szczytowe zewnętrzne, tak nie został docieplony dach budynku, co powoduje, iż w lokalach należących do powodów występuje wilgoć na ścianach i sufitach.

Około 10 lat temu w budynku zostały zainstalowane podzielniki ciepła, lecz obecnie z uwagi na brak podpisanej umowy z firmą (...) Sp. z o. o. w T. nie zostało dokonane rozliczenie za sezony grzewcze 2014/2015.

W okresie uprzednim, gdy członkowie Wspólnoty rozliczali zużycie energii cieplnej według tych podzielników ciepła, nie został uchwalony regulaminu rozliczania zużycia ciepła i nadal takiego regulaminu brak. Dla rozliczenia kosztów ogrzewania lokali pozwana posiłkowo stosowała Ogólne zasady rozliczania kosztów ogrzewania (...). Zasady te nie określały współczynników korygujących rozliczenia zużycia ciepła z uwagi na położenie poszczególnych lokali w nieruchomości Wspólnoty i stan techniczny budynku.

Dowód: przesłuchanie powódki B. T. na rozprawie dnia 8 12 2015 roku (czas 00:19:32 – 00:28:06) i w dniu 15 03 2016 roku (czas 00:33:06 – 00:42:43), przesłuchanie powoda H. Ś. na rozprawie dnia 15 03 2016 roku (czas 00:00:11:53 – 00:31:37), przesłuchanie powódki J. M. na rozprawie dnia 15 03 2016 roku (czas 00:31:43 – 00:33:06), przesłuchanie członka zarządu pozwanej B. Ś. w charakterze strony na rozprawie dnia 8 12 2015 roku (czas 00:29:41 – 00:36:52) i w dniu 15 03 2016 roku (czas 00:42:43 – 00:55:37), przesłuchanie członka zarządu pozwanej J. R. w charakterze strony na rozprawie dnia 8 12 2015 roku (czas 00:36:52 – 00:39:48) i w dniu 15 03 2016 roku (czas 00:55:37 - 01:10:30), dokumentacja fotograficzna k. 155-166, 173-83, Ogólne zasady rozliczania kosztów ogrzewania k. 45, 98 akt.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów urzędowych i prywatnych złożonych do akt przez strony postępowania oraz na podstawie przesłuchania stron.

Dokumenty wskazane przy dokonywaniu poszczególnych ustaleń faktycznych nie budziły wątpliwości, co do ich wiarygodności. Dowód z tych dokumentów został przeprowadzony na rozprawie w dniu 15 marca 2016 roku.

Sąd poczynił ustalenia faktyczne na podstawie zeznań powodów J. M., B. T. i H. Ś. oraz członków zarządu pozwanej J. R. i B. Ś.. Na podstawie tych zeznań ustalono okoliczności dotyczące podjęcia zaskarżonych uchwał, stanu technicznego budynku pozwanej oraz dotychczasowego sposobu rozliczania kosztów ogrzewania poszczególnych lokali.

Powodowie zarzucili w pozwie, że zaskarżone uchwały nr (...) i (...) z dnia 17 września 2014 roku naruszają zasady prawidłowego zarządu nieruchomością oraz interes powodów.

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z przepisem art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 1892), 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 takie może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie sześciu 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).

Z powyższego przepisu wynika, iż powództwo o uchylenie uchwały może zostać uwzględnione, jeżeli zostaną spełnione łącznie dwa warunki tj. zachowany zostanie termin do jego wniesienia oraz zostanie ono oparte jej na jednej z wymienionych w ust.1 przesłanek ustawowych. Zatem w pierwszej kolejności badaniu przez Sąd podlega zachowanie terminu do wniesienia powództwa o uchylenie uchwały. Zachowanie terminu uzasadnia, bowiem rozpoznanie przesłanki merytorycznej powództwa.

Termin na wytoczenie powództwa o uchylenie uchwały, o którym mowa w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, w zależności od sposobu podjęcia uchwały, liczony jest albo od dnia odbycia zebrania ogółu właścicieli, na którym podjęto uchwałę albo od dnia powiadomienia wnoszącego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Termin ten jest terminem zawitym, prawa materialnego nie podlegającym przywróceniu. Toteż wniesienie powództwa o uchylenie uchwały po terminie nie może być skuteczne, a po upływie tego terminu prawo do zaskarżenia uchwały wygasa (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 11 lipa 2003 r., IACa8/03, Monitor Prawniczy 2006/20/1115, Lex194828). Po upływie terminu, uchwała właścicieli lokali ulega konwalidacji, nawet jeśli jest sprzeczna z prawem (tak: Kozińska J., Środki kontroli działalności zarządu lub zarządcy według ustawy o własności lokali, *Studia Prawnicze* 2003/3/21).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy, wskazać należy, iż pozew został złożony w dniu 22 października 2014 roku (k. 18). Uchwały zostały podjęte na zebraniu pozwanej Wspólnoty zatem termin sześciotygodniowy liczony jest od dnia 17 września 2014 roku i kończyłby się z dniem 29 października 2014 roku. Powodowie wnosząc pozew w dniu 22 października zachowali więc termin ustawowy.

Zanim Sąd przystąpi do oceny merytorycznej zaskarżonych uchwał wskazać należy, że mimo nieprawidłowego sposobu głosowania 1 właściciel – 1 głos uchwały te zostały podjęte.

Zgodnie z przepisem art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Przed podjęciem zaskarżonych uchwał nie zostały podjęte uchwały o takim sposobie głosowania. Podstawy takiego sposobu głosowania nie stanowi Regulamin pozwanej Wspólnoty (k. 133-136) przyjęty uchwałą nr(...) z dnia 1 kwietnia 1999 roku. Nie oceniając prawidłowości podjęcia tej uchwały, sprawy będące przedmiotem zaskarżonych uchwał nie mieszczą się w katalogu spraw wskazanych w par. 6 Regulaminu. Zatem głosowanie nad nimi powinno odbyć się według wielkości udziałów. Strony powoływały się na to, że zaskarżone uchwały zostały podjęte, gdyż za nimi głosowało siedmiu z dwunastu członków pozwanej. Dokonując

jednak przeliczenia wyników głosowania według udziałów stwierdzić należy, że zaskarżone uchwały zostały podjęte ponieważ głosowali za nimi właściciele reprezentujący sto osiemnaście z dwustu udziałów.

Powodowie podnosili, iż wskutek podjęcia zaskarżonych uchwał naruszone zostały zasady prawidłowego zarządu nieruchomością oraz interes powodów, albowiem lokale nr (...), których właścicielami są powodowie, znajdują się w niemalże w całej swej powierzchni przy ścianach zewnętrznych budynku nr (...), natomiast pozostałe lokale usytuowane są wewnątrz budynku, posiadając jedynie niewielki w swej powierzchni dostęp do zewnętrznych ścian budynku, w konsekwencji, czego rozliczenie zużycia energii cieplnej według zużycia wykazanego poprzez montaż podzielników na kaloryferach jest niesprawiedliwe, gdyż w ich lokalach z uwagi na położenie zużycie będzie zawsze odpowiednio większe niż w pozostałych lokalach. usytuowanych wewnątrz budynku. Ponadto, powodowie wskazywali, iż 10 lat wcześniej w budynku Wspólnoty były zainstalowane podzielniki ciepła, i wykazały różnice w kosztach ogrzewania każdego z mieszkań w zależności od umiejscowienia lokalu, na co miał również wpływ zły stan techniczny budynku, niedocieplenie ścian oraz dachu budynku.

Natomiast, uchwała nr (...)w sprawie opomiarowania łazienek, zdaniem powodów, miała doprowadzić do tego, aby właściciele mieszkań na ostatniej kondygnacji nie płacili opłaty stałej za energię ciepłą, lecz według wskazań podzielników, co prowadzi do niesprawiedliwego rozliczenia zużycia tejże energii i związanych z nim kosztów. Poprzez przepływ ciepła rurami pionowymi w łazienkach, właściciele lokali na najwyższej kondygnacji chcący ogrzewać swoje łazienki dogrzewają łazienki na niższych kondygnacjach ponosząc pełne tego koszty.

Sedno sporu, zatem stanowiła kwestia ustalenia, czy zaskarżone uchwały naruszają interes powodów oraz czy naruszają zasady prawidłowego zarządu nieruchomością, to jest czy prowadzą do sprawiedliwego rozliczenia kosztów zużycia ciepła z uwzględnieniem stanu technicznego budynku i położenia poszczególnych lokali.

Na podstawie zgromadzonych w sprawie dowodów Sąd uznał, iż założenie podzielników ciepła i opomiarowanie łazienek w lokalach budynku pozwanej Wspólnoty i dokonywanie na podstawie ich wskazań rozliczeń zużycia energii cieplnej i podziału kosztów jej zakupu pomiędzy poszczególnych właścicieli lokali, w sytuacji, gdy członkowie Wspólnoty nie podjęli żadnej uchwały w przedmiocie zasad tych rozliczeń, a zwłaszcza stosowania odpowiednich korekt z uwagi na usytuowanie poszczególnych lokali względem ścian zewnętrznych budynku, jest działaniem nieprawidłowym i oczywiście narusza interesy powodów.

Do akt sprawy (k. 45) złożono Ogólne zasady rozliczania kosztów ogrzewania pochodzące od firmy (...) Sp. z o.o. w T., która to firma, według pozwanej, miałaby dokonywać odczytu podzielników i rozliczenia zużycia ciepła w poszczególnych lokalach. Poza tym, że zasady te nie zostały podpisane, a są jedynie opatrzone pieczęcią, to nie odnoszą się one konkretnie do budynku pozwanej Wspólnoty, zatem właściciele poszczególnych lokali nie są w stanie stwierdzić na jakich konkretnych zasadach będzie rozliczane ciepło dostarczane do ich lokali.

Sąd miał na względzie, to że ocena naruszenia interesu właściciela musi uwzględniać także interesy pozostałych współwłaścicieli, albowiem uchylenie uchwały zgodnie z art. 25 ustawy o własności lokali nie może nastąpić jedynie z tego powodu, że zaskarżona uchwała jest niekorzystna dla właściciela lokalu, jeśli istnieją dostateczne argumenty dla uznania, że uwzględnia ona interesy wszystkich właścicieli lokali.

W ocenie Sądu, oczywistym jest, iż usytuowanie poszczególnych lokali w bryle budynku Wspólnoty winno mieć swoje odzwierciedlenie w zasadach rozliczania zużycia energii cieplnej, zwłaszcza z uwagi stan techniczny budynku Wspólnoty. Wprawdzie już po podjęciu zaskarżonych uchwał wykonano docieplenie ścian szczytowych i cokołu budynku ale nadal nie jest ocieplony dach budynku w związku z czym lokale powodów, które przylegają do ścian szczytowych i znajdują się na ostatniej kondygnacji tuż pod nieocieplanym dachem (lokale (...) – k. 63) potrzebują znacznie więcej energii, niż lokale pozostałe dla uzyskania tego samego poziomu temperatury. Ponadto, oczywistym jest, iż właściciele lokali na niższych kondygnacjach w pewnym stopniu korzystają również na tym, iż ich łazienki są dogrzewane poprzez przechodzące przez nie pionowe rury dostarczające ciepło do zlokalizowanych wyżej łazienek powodów.

Zdaniem Sądu, okoliczności powyższe winny być uwzględnione w ustalonym we Wspólnocie regulaminie rozliczania zużycia energii cieplnej przy zastosowaniu odpowiednich korekt, dzięki czemu koszt energii cieplnej dostarczanej do budynku byłby ponoszony sprawiedliwie przez członków Wspólnoty. Sposób rozliczeń według wskazań podzielników na kaloryferach i opomiarowania łazienek, przewidziany w zaskarżonych uchwałach, tego nie gwarantuje, a wręcz przeciwnie prowadzi do obciążenia części członków Wspólnoty (powodów) nadmiernymi kosztami energii cieplnej z nieprawidłowym uprzywilejowaniem pozostałych właścicieli.

W ocenie Sądu, zainstalowanie podzielników na kaloryferach i opomiarowanie łazienek, przewidziane w zaskarżonych uchwałach byłoby dopuszczalne dopiero po ustaleniu regulaminu rozliczenia zużycia energii cieplnej, uwzględniającego te uwagi, zaś w obecnej sytuacji podjęcie zaskarżonych uchwał faktycznie prowadzi do naruszenia interesu powodów. Nie motywuje przy tym Wspólnoty do doprowadzenia budynku do należytego stanu technicznego i nie motywuje pozostałych poza powodami członków Wspólnoty do oszczędzania ciepła. Prowadzi za to do nadmiernych korzyści finansowych członków posiadających lokalu dogrzewane przez lokale sąsiednie. Zaskarżone uchwały naruszają więc zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Prawidłowy zarząd powinien bowiem prowadzić do utrzymania nieruchomości Wspólnoty w należyłym stanie technicznym.,

Mając na uwadze tak poczynione ustalenia i rozważania, w ocenie Sądu, podjęte przez pozwaną Wspólnotę uchwały nr (...)i (...)z dnia 17 września 2014 roku naruszają zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz interes powodów jako członków Wspólnoty i jako takie podlegają uchyleniu.

Dlatego, na podstawie przepisu art. 25 ust. 1 i 1a ustawy o własności lokali powództwo zostało uwzględnione i w punktach 1 i 2 wyroku uchylono zaskarżone uchwały pozwanej Wspólnoty.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt. 3 wyroku na podstawie przepisów art. 98 par. 1 k.p.c. i art. 108 par. 1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Sąd uznając, że powodowie wygrali sprawę w całości zasądził od pozwanej na rzecz powodów zwrot kosztów sądowych w wysokości 400,00 zł, która to kwota stanowiła opłatę od pozwu.