

Sygn. akt I C 400/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 stycznia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Opolu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Beata Hetmańczyk

Protokolant: sekr. sądowy Michał Klosa	

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2012r. w Opolu

sprawy z powództwa (...) - **Serwis Spółka z o.o. z/s w K.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej w O. przy ul. (...)**

o **uchylenie uchwały**

I. powództwo oddała;

II. zasądza od strony powodowej (...) - Serwis Spółka z o.o. z/s w K. na rzecz strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w O. przy ul. (...) kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. akt IC 400/12

UZASADNIENIE

Powód (...) -Serwis Spółka z o.o. z siedzibą w K. w pozwie z dnia 12.07.2012r. skierowanym przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej w O. przy ul. (...) w O. wniósł o uchylenie w uchwały nr 1/2012 właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w O. przy ulicy (...) podjętej na zebraniu w dniu 24 marca 2011 roku, zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, w tym w szczególności kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, iż przyjęcie zaskarżonej uchwały spowodowało naruszenie interesów powódki, a także wskazał, iż zaskarżona uchwała jest również sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Zaskarżona uchwała nr (...)została podjęta częściowo na zebraniu w dniu 31 marca 2012 roku, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Przedmiotowa uchwała zatwierdza sprawozdanie zarządu wraz z rozliczeniem kosztów zarządu nieruchomości wspólnej za rok 2011, a także udziela zarządowi absolutorium. Przedmiotowa uchwała została podjęta w oparciu o przedstawione każdemu właścicielowi rozliczenie lokalu, a także rozliczenie współwłasności w budynku. Powód kwestionuje rozliczenie kosztów ogrzewania wskazując, iż nieprawidłowo został zastosowany wzór przyjęty do rozliczenia kosztów ogrzewania, wywodząc co powinien on obejmować na kartach 2-4.

Ponadto wskazał, że przyjętego zaskarżoną uchwałą sprawozdania rocznego nie można określić jako przejrzystego, rzetelnego oraz wiarygodnego.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, iż rozliczenie kosztów ogrzewania zostało dokonane na podstawie Regulaminu Wspólnoty, który został przyjęty przez Wspólnotę Mieszkaniową Uchwałą Nr (...). Odnośnie natomiast rocznego sprawozdania za 2011 r. któremu powód zarzuca brak rzetelności, wiarygodności i przejrzystości strona pozwana wskazała, iż tak ogóle sformułowania i zarzuty bez podania konkretnie czego dotyczą nie pozwalają aby sporządzający to sprawozdanie mógł w szczegółach odnieść się do nich.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka jest właścicielem dwóch lokali użytkowych w nieruchomości wspólnej (lokalu użytkowego nr 1 oraz lokalu użytkowego nr (...)) i z tego tytułu posiada łącznie (...)000 udziałów w nieruchomości wspólnej.

Dowód: wydruk komputerowy księgi wieczystej KW (...)

wydruk komputerowy księgi wieczystej KW (...)

wydruk komputerowy księgi wieczystej KW (...)

W dniu 31 marca 2012r. częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęta została uchwała nr (...). Przedmiotowa uchwała zatwierdza sprawozdanie zarządu wraz z rozliczeniem kosztów zarządu nieruchomości wspólnej za rok 2011, a także udziela zarządowi absolutorium. Za przyjęciem w/w uchwały głosowało 14 właścicieli tj. 68,10 % , przeciwko podjęciu uchwały głosowało 3 właścicieli tj. 22,47 % udziałów. O podjęciu uchwały powódka dowiedziała się w dniu 29 maja 2012 roku.

Dowód: uchwała nr 1 z 2012r. k. 46

pismo zarządcy – spółki (...) Sp. z o.o. z dnia 24.05.2012r.

Przedmiotowa uchwała została podjęta w oparciu o przedstawione każdemu właścicielowi rozliczenie lokalu, a także rozliczenie współwłasności w budynku. Koszty te rozliczane są na podstawie obowiązującego we wspólnocie Regulaminu dotyczącego rozliczania mediów oraz wywozu śmieci. Zgodnie z punktem 2 tego regulaminu koszty ciepła przeznaczonego na ogrzewanie obiektu wynikają bezpośrednio z faktur zakupu dostarczonych przez dostawcę energii cieplnej. Ponadto, do wyliczenia kosztów zmiennych i stałych centralnego ogrzewania dla indywidualnych odbiorców nie posiadających mierników ciepła przyjęto algorytm, w którym jedną ze zmiennych jest powierzchnia całkowita ogrzewana obiektu (P.). Na str. 2 tego Regulaminu (przedostatni wiersz) precyzuje się znaczenie symboli podstawionych do wzoru gdzie „ P całk” – oznacza całkowitą powierzchnię ogrzewania obiektu. Regulamin ten został przyjęty przez Wspólnotę Mieszkaniową Uchwałą Nr (...).

Dowód: regulamin wspólnoty mieszkaniowej dot. rozliczania mediów oraz wywozu

śmieci k. 50

Powód kwestionował rozliczenie kosztów ogrzewania wskazując, iż nieprawidłowo został zastosowany wzór przyjęty do rozliczenia kosztów ogrzewania. Kwestia ta była przedmiotem negocjacji między stronami, jednakże nie osiągnięto w tej mierze kompromisu i nie przyjęto przedstawionej przez powoda argumentacji.

Dowód: korespondencja między stronami k. 56-57, 60-62

zestawienie całkowitej powierzchni ogrzewania k. 59

rozliczenie lokalu za 2011r. k. 64

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W odniesieniu do uchwał zebrania wspólnoty właścicieli lokali tryb zaskarżenia uchwał określony jest w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. (t.jedn. Dz. U. 2000r., nr 80 , poz.903 z póź. zm.), zgodnie z którym, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Termin do zaskarżenia uchwały wynosi sześć tygodni od dnia jej podjęcia albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (ust. 1a).

Odnosząc się zatem do meritum sprawy strona powodowa zobowiązana była zaskarżając uchwałę wykazać, iż zachodzą okoliczności wskazane w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzących do jej podjęcia, właściciel lokalu może więc podnosić zarówno zarzuty merytoryczne, skierowane przeciwko treści uchwały, jak i formalne. Okoliczności takich powodów (według wymagań art. 6 kodeksu cywilnego) w toku postępowania nie udowodnił. Nie przedstawili bowiem okoliczności mających przemawiać za stwierdzeniem niezgodności z prawem zaskarżonej uchwały.

Strona powodowa kwestionuje rozliczenie kosztów ogrzewania, które jak sama przyznaje zostało dokonane na podstawie Regulaminu Wspólnoty, który dołącza jako dowód w sprawie i zgadza się z pkt 2 tego Regulaminu do momentu zastosowania wzoru do wyliczenia kosztów c. o w którym to wzorzec kwestionuje jedynie symbol „P całk”, wywodząc co powinna obejmować.

Bezspornym wydaje się być zatem fakt, że w/w Regulamin, przyjęto jako podstawę do dokonania przedmiotowego rozliczenia kosztów ogrzewania . Na str. 2 tego Regulaminu (przedostatni wiersz) precyzuje się znaczenie symboli podstawionych do wzoru gdzie „ P całk” - oznacza całkowitą powierzchnię ogrzewania obiektu. Takie określenie nie pozostawia miejsca na interpretację jaką stosuje powód. Wywód powoda stanowi zarzut wobec samego Regulaminu, który nie jest przedmiotem niniejszej sprawy, stanowi prawomocną podstawę rozliczenia mediów, śmieci w tym kosztów ogrzewania. Regulamin ten został przyjęty przez Wspólnotę Mieszkaniową Uchwałą Nr (...), która nie została przez żadnego z właścicieli lokali zaskarżona . Zatem nie można stosować do rozliczeń kosztów ogrzewania innych zasad niż te które zostały przyjęte przez Wspólnotę do czasu ich zmiany przez właścicieli lokali na podstawie kolejnej w tym zakresie uchwały, co w przedmiotowej sprawie nie miało miejsca. Nikt z właścicieli takich wniosków nie składał.

Odnosząc się natomiast do drugiego zarzutu pozwu dotyczącego rocznego sprawozdania za 2011r. któremu powód zarzuca brak rzetelności, wiarygodności i przejrzystości uznać go również należało za nieuzasadniony. Zdaniem Sądu powód stawiając takie zarzuty jak słusznie zauważył pozwany powinien je konkretnie sprecyzować i wskazać czego w szczególności dotyczą, Natomiast same takie ogólne stwierdzenia, bez poparcia je konkretnymi rzetelnymi i wiarygodnymi dowodami nie mogą stanowić podstawy do weryfikowania i badania ich przez Sąd.

Powyżej przedstawione argumenty wskazują, że zaskarżona uchwała nie jest sprzeczna ani z ustawą, ani z umową łączącą właścicieli lokali. Nie narusza ona też zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością ani interesu powoda. W konsekwencji brak podstaw określonych w art. 25 ustawy o własności lokali do jej uchylenia, dlatego też orzeczono jak w sentencji wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach uzasadnia treść art. 98 kpc.