

Sygn. akt: I C 163/22

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2022 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tadeusz Trojanowski
Protokolant:	Tomasz Chmiel

po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 2022 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa T. K., D. T.

przeciwko (...) ul. (...) w G.

o uchylenie uchwał

1. uchyła uchwałę (...) w G. nr (...) z dnia 4 stycznia 2022 roku w sprawie „wyrażenia zgody na oddanie w najem Panu R. M. zamieszkałemu przy ul. (...) pomieszczenia piwnicznego znajdującego się na hali garażowej przy ul. (...)”;
2. uchyła uchwałę (...) w G. nr (...) z dnia 4 listopada 2021 roku w sprawie „comiesięcznych odczytów liczników ciepła” w zakresie jej punktu (...);
3. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 777 (siedemset siedemdziesiąt siedem 00/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Tadeusz Trojanowski

I C 163/22

UZASADNIENIE

Powodowie T. K. i D. T. wnieśli o uchylenie uchwały nr (...) o wyrażeniu na oddanie w najem pomieszczenia piwnicznego oraz o uchylenie uchwały nr (...) w sprawie comiesięcznych odczytów ciepła.

Pozwana (...) w G. wniosła o oddalenie powództwa (k.77) .

Sąd ustalił co następuje.

Do części wspólnej nieruchomości należy hala garażowa z miejscami do parkowania oraz dwa pomieszczenia gospodarcze: jedno zwane rowerownią, nie objęte sporem, oraz drugie zajmowane przez M. R. – właściciela jednego z lokali mieszkalnych. Lokatorzy przechowują ruchomości przy ścianach hali garażowej (vide: zdjęcia).

Zaskarżoną uchwałą nr (...) z dnia 4 stycznia 2022 r. wyrażono zgodę na oddanie w najem Panu R. M. pomieszczenia piwnicznego znajdującego się w hali garażowej o powierzchni 6 m² z przeznaczeniem na przechowywanie sprzętu;

odpłatność za najem ustalono w kwocie 4,00zł /m² miesięcznie (zawiadomienie o uchwale k.52). Uchwała wraz listą do głosowania została wywieszona na tablicy ogłoszeń, gdyż jeden z lokatorów pracował na nocnej zmianie a uprzednio w tej wspólnocie przyjęto taki sposób przekazywania listy do głosowania.

Wszyscy właściciele mieszkań podjęli uchwałę nr (...)z dnia 4.11.2021 r. Powodowie zostali powiadomieni o jej treści w dniu 4 .01.2022r. W jej pierwszym punkcie wyrażono zgodę „na podawanie co miesiąc odczytów liczników ciepła na koniec każdego miesiąca kalendarzowego. Nadzór nad odczytami sprawować będzie Pani J. S.”. W dalszej części ustalono, że „ w związku z zaistniałą awarią liczników ciepła właściciele wyrażają zgodę na podział 16 GJ równo po 2GJ na każdego właściciela”. Po podjęciu tej uchwały pani S. wywiesiła odczyty na tablicy ogłoszeń , bez informacji o wymianie licznika ciepła u powodów , co sugerowało u innych lokatorów że nie mają oni zużycia ciepła. We wspólnocie jest 9 lokali z tym ,że pani S. ma dwa lokale i wg uchwały miałyby płacić mniej.

W dniu 8 kwietnia 2022 roku wspólnot podjęła uchwałę o nowej stawce czynszu dla pana R. za pomieszczenie piwniczne w kwocie po 5,74 zł/m² co wynikał z operatu zleconego przez wspólnotę.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o twierdzenia stron z pism procesowych i wypowiedzi na rozprawie oraz złożone do akt zdjęcia. W sprawie nie było potrzeby prowadzenia postępowania dowodowego wnioskowanego przez strony w pismach. Przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie a ocena w tym zakresie należy do Sądu.

Sąd zważył co następuje.

Żądanie powodów jest zasadne. Zgodnie z art.25 ustawy o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Zaskarżone uchwały naruszają interesy powodów. Sąd bada sprawę w granicach zaskarżonej uchwały a zatem nie rozstrzyga czy całokształtu stosunków we wspólnocie, w tej sprawie nie jest przedmiotem np. czyje ruchomości zalegają w hali garażowej i z jakiej przyczyny. W sytuacji gdy w części wspólnej nieruchomości znajduje się wydzielone pomieszczenie a jest więcej niż jeden chętny do wyłącznego z niego korzystania nie jest uzasadnione faktyczne przydzielanie jednej określonej osobie wg nieobiektywnych kryterium. W istocie obiektywnym kryterium może być jedynie przetarg- z uwagi na lokalizację pomieszczenia- ograniczony przykładowo do mieszkańców budynku. Kryteria faktycznie stosowane we wspólnocie –sprawowanie zarządu lub-post factum- przechowywanie wspólnej kosiarki- takiej gwarancji nie dają. Alternatywą jest także otwarcie pomieszczenia dla wszystkich, co przy jego małej kubaturze i dużej ilości ruchomości zalegających w hali garażowej zapewne nie przyniosłoby rezultatu. Imienne wskazanie określonej osoby do korzystania z części wspólnej bez zgody wszystkich nie może być jednak akceptowane. Nadmienić należy ,że sam sposób głosowania nie miał wpływu na treść uchwały choć pozostawianie bez nadzoru listy do głosowania w miejscu dostępnym dla osób trzecich nie jest prawidłowe.

Odnośnie uchwały w sprawie strat i odczytów ciepła również podlega ona uchyleniu w zaskarżonej części. Fakt ,że dana osoba posiada dwa mieszkania nie może usprawiedliwiać nierównego podziału straty ciepła. Okoliczność iż faktycznie do daty zamknięcia rozprawy doszło do poprawnego rozliczenia nie ma znaczenia, gdyż wadliwe ustalenie zawarte w uchwale należy wyeliminować z obrotu prawnego, nawet gdy dane zagadnienie stało się nieaktualne, dla jednoznaczności sytuacji prawnej. Odnośnie kwestii odczytów przebieg procesu wykazał, że we wspólnocie istnieje konflikt interesów, który może generować konflikty personalne. W tej sytuacji nie jest celowe, aby jeden z właścicieli kontrolował kwestię odczytów podczas gdy wspólnota ma możliwość korzystania w tym zakresie z usług fachowego zarządcy.

Uwzględniając powyższe Sąd podzielił stanowisko powodów że zaskarżone uchwały , naruszają ich interesy. Z wyżej wskazanych przyczyn zaskarżone uchwały jako sprzeczne z prawem podlegają uchyleniu.

O kosztach orzeczono na zasadzie art.98 kpc z tym ,że ograniczono je do kwoty 377 złotych wynagrodzenia adwokackiego (oraz 400 zł opłat od pozwu), gdyż sprawa nie była skomplikowana pod względem prawnym i zakończyła się na pierwszej rozprawie.

.