

Sygn. akt XXIV C 346/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXIV Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Jacek Tyszka

Protokolant: stażysta Marek Dobrogojski

po rozpoznaniu w dniu 25 listopada 2015 r. w Warszawie na rozprawie

spraw z powództwa A. O.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.

o uchylenie uchwał

1. oddala powództwo;

2. zasądza od A. O. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwotę 287 zł (dwieście osiemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt XXIV C 346/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z 9 kwietnia 2015 roku A. O. wniósł o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. z 3 marca 2015 roku nr (...) w części dotyczącej wykonania projektu ocieplenia elewacji wraz z izolacją fundamentów (ust. 3 uchwały) i nr (...) w sprawie uchwalenia regulaminu rozliczenia kosztów: ciepła oraz zimnej wody i odprowadzenia ścieków. Powód domagał się również zasądzenia od pozwanej kosztów procesu, w tym kwoty 4.698,60 złotych poniesionej przez powoda w celu sporządzenia ekspertyzy dotyczącej ocieplenia ścian oraz kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 6-krotności stawki minimalnej z uwagi na znaczny nakład pracy pełnomocnika powoda.

Uzasadniając swoje żądanie powód wskazał, że uchwała nr (...) w części dotyczącej wykonania projektu ocieplenia elewacji wraz z izolacją fundamentów jest sprzeczna z prawem oraz zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością, a także narusza jego interes. Podniósł, że projekt będący przedmiotem uchwały zostanie wykonany na podstawie audytu remontowego, który nie uwzględnia faktu, że należący do niego lokal posiada wewnętrzne ocieplenie. Zdaniem powoda wykonanie termomodernizacji budynku spowoduje, że jego mieszkanie zostanie narażone na powstanie szkody w postaci zawilgocenia i zagrzybienia ścian. Powództwo o uchylenie uchwały w sprawie sporządzenia projektu ocieplenia obiektu w jego ocenie nie jest przedwczesne, gdyż przed przystąpieniem do wykonania robót budowlanych nie będą podejmowane przez Wspólnotę kolejne uchwały. Powód wskazał również, że wykonanie ocieplenia budynku nie jest remontem, lecz inwestycją na przyszłość. Zgodnie z ustawą o własności lokali wspólnota mieszkaniowa, może pokrywać z funduszu remontowego jedynie koszty remontów budynku, a nie inwestycji w niego. W ocenie powoda zaskarżona uchwała jest także nieprecyzyjna, gdyż nie określa czy dotyczy wyłącznie sporządzenia projektu w znaczeniu dokumentu czy też realizacji całej inwestycji. Nie wskazuje również, w oparciu o jakie założenia projekt ma powstać. Uzasadniając swoje stanowisko w zakresie uchylenia uchwały nr (...) powód podniósł, iż narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz jego interes jako członka

Wspólnoty. Podał, że zgodnie z treścią regulaminu rozliczania kosztów ciepła oraz zimnej wody i ścieków właściciele lokali, które nie są podłączone do systemu centralnego ogrzewania w budynku, zostaną obciążeni kosztami zużytego ciepła. W ocenie powoda instancja centralnego ogrzewania nie jest częścią nieruchomości wspólnej, lecz własnością użytkowników lokali, które są do niej podłączone. A. O. stwierdził również, że jest gotowy ponosić koszty ogrzewania klatki schodowej, ale nie będzie finansował kosztów przesyłania ciepła do innych lokali, które to koszty są częścią opłat stałych ujętych w powołanym regulaminie (pozew k. 3-8; pisma k. 169-176; k. 230-236).

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. (Wspólnota Mieszkaniowa) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Pozwana wskazała, że uchwała nr (...) dotyczy jedynie wykonania projektu ocieplenia budynku, a nie samej realizacji remontu, w związku z czym nie może naruszać interesów powoda. Podniosła, że wykonanie termomodernizacji budynku będzie korzystne dla jego mieszkańców, gdyż zmniejszy zapotrzebowanie na ciepło. W kolejnych pismach procesowych pozwana podała, że w sporządzonym projekcie ocieplenia budynku uwzględniono fakt istnienia ocieplenia wewnętrznego w lokalu powoda. Wskazała, że autor projektu stwierdził, że mieszkanie A. O. po wykonaniu termomodernizacji będzie miało najwyższe parametry izolacyjne i nie nastąpi jego zawilgocenie. Odnosząc się do drugiej z zaskarżonych uchwał pozwana podniosła, że instalacja centralnego ogrzewania jest częścią nieruchomości wspólnej. Zaznaczyła, że powód nie będzie ponosił kosztów ogrzewania innych lokali. Wskazała, że dotychczasowy sposób rozliczania kosztów ciepła, który zwalniał powoda z ponoszenia wydatków na ogrzewanie części wspólnej budynku był niesprawiedliwy (odpowiedź na pozew k. 140-143; pismo k. 214-216).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

A. O. jest właścicielem lokalu położonego w W. przy ul. (...). W związku z tym jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Lokal numer (...) powstał na skutek adaptacji poddasza. Posiada wewnętrzne ocieplenie i własny system ogrzewania (odpis księgi wieczystej k. 10-13; okoliczności bezsporne).

W budynku przy ul. (...) funkcjonuje system centralnego ogrzewania, do którego podłączona jest większość mieszkań położonych w obiekcie. W lokalach nie ma zamontowanych indywidualnych liczników ciepła. Opłaty za ogrzewanie są rozliczane w oparciu o system uwzględniający powierzchnię poszczególnych lokali mieszkalnych. W dniu 13 marca 2007 roku została podjęta uchwała, w której stwierdzono, że instalacja centralnego ogrzewania wchodzi w skład nieruchomości wspólnej pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. A. O. głosował za przyjęciem tej uchwały (kopia uchwały k. 220, okoliczności bezsporne).

W marcu 2014 roku na corocznym zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej zaproponowano wykonanie termomodernizacji budynku i podjęto uchwałę o przeprowadzeniu audytu remontowego. A. O. głosował za przyjęciem uchwały (uchwała i karta do głosowania k. 147-148);

We wrześniu 2014 został sporządzony audyt remontowy dla budynku przy ul. (...) w W. (fragment audytu k. 24-25).

W dniu 10 lutego 2015 roku odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej, w trakcie którego dyskutowano nad projektem uchwały nr (...) w sprawie wykonania projektu ocieplenia budynku oraz uchwały nr (...) dotyczącej nowego regulaminu rozliczania kosztów ciepła oraz zimnej wody i odprowadzenia ścieków. A. O. podnosił w czasie zebrania, że wykonanie termomodernizacji budynku jest nieopłacalne, a także spowoduje zagrożenie dla jego lokalu, gdyż może doprowadzić do zawilgocenia i zagrzybienia ścian. Wnosił o przeprowadzenie ekspertyzy, której przedmiotem będzie ocena zagrożeń związanych z planowanym ociepleniem elewacji. Jego żądanie nie zostało uwzględnione. Z uwagi na brak wymaganej większości uchwały zostały skierowane do głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów (protokół z zebrania właścicieli lokali k. 13-14).

W dniu 15 lutego 2015 roku A. O. skierował pismo do pozostałych właścicieli lokali w budynku przy ul. (...), w którym opisał zagrożenia związane z wykonaniem termomodernizacji budynku, a także zasugerował jej nieopłacalność (pismo k. 43).

W dniach 11 lutego – 3 marca 2015 roku odbyło się indywidualne zbieranie głosów w sprawie uchwał nr (...) i (...). A. O. był jedynym członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej, który głosował przeciwko ich przyjęciu. Uchwały zostały podjęte z dniem 3 marca 2015 roku. Zgodnie z ust. 3 uchwały nr (...) ze środków funduszu remontowego miało zostać sfinansowane m. in. wykonanie projektu ocieplenia elewacji wraz z izolacją fundamentów, na co przeznaczono 5.000 złotych. Z kolei uchwałą numer (...) zatwierdzono regulamin rozliczania kosztów ciepła oraz zimnej wody i odprowadzenia ścieków stanowiący załącznik do tej uchwały. W punkcie I.3 i I.4 tego regulaminu ustalono, że wysokość opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania ustala się indywidualnie dla każdego lokalu w budynku. Comiesięczna zaliczka na pokrycie kosztów ogrzewania lokalu to iloczyn ustalonej stawki w złotych i powierzchni użytkowej danego lokalu (m<sup>2</sup>). Właściciele lokali, którzy nie posiadają centralnego ogrzewania w lokalach nie będą obciążani kosztami zamiennymi ogrzewania własnego lokalu. W świetle punktu II.3 regulaminu koszty stałe ogrzewania to: koszt opłaty stałej za moc zamówioną, koszt usługi przesyłowej oraz koszt abonamentu (uchwały k. 15, 18; listy do głosowania k. 16, 19; regulamin k. 20-21).

W wykonaniu uchwały nr (...) powstały dwa projekty ocieplenia budynku przy ul. (...) w W.. Na podstawie pierwszego z nich zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie pozwolenia na budowę, które zakończyło się umorzeniem wobec cofnięcia wniosku. Z uwagi na niezgodność pierwszego projektu z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zlecono sporządzenie drugiego projektu. Zgodnie z twierdzeniami zawartymi w tym dokumencie wykonanie kompleksowego ocieplenia ścian zewnętrznych przy pomocy płyt styropianowych poprawi izolacyjność termiczną całego budynku, łącznie z zaadoptowanym lokalem numer (...). Powyższy lokal na skutek przeprowadzonych prac termomodernizacyjnych obiektu będzie miał najwyższe parametry izolacyjne w całym budynku. Przeprowadzona analiza kondensacji powierzchniowej pary wodnej wykazała, że wykroplenie wilgoci nie wystąpi ani na powierzchni wewnętrznej ścian lokalu numer (...), ani pod istniejącym ociepleniem z wełny mineralnej (decyzja k. 217; projekt k. 218-219).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dokumentów. Strony w toku postępowania nie kwestionowały ich autentyczności. Sąd także nie powziął wątpliwości w tym zakresie. Sąd nie uwzględnił natomiast ekspertyzy prywatnej autorstwa mgr inż. W. N., która została przedstawiona przez powoda. Wnioski zawarte w tej opinii nie miały charakteru stanowczego. Nie wskazywały w sposób kategoryczny, jakie zagrożenia niesie za sobą wykonanie ocieplenia budynku. Zastrzeżenia Sądu budziła także forma sporządzonej opinii. W części dotyczącej wniosków autor odwołuje się do obaw powoda, a także korespondencji z innymi osobami. Nie formułuje swoich samodzielnych i stanowczych konkluzji, co budzi wątpliwości Sądu co do posiadania przez niego specjalistycznej wiedzy. Sąd miał na względzie również fakt, że powyższa opinia stanowi jedynie dokument prywatny, czyli jest dowodem na to, że osoba która go podpisała złożyła oświadczenie o powyższej treści. Ponadto należy zważyć, że przedmiotowa ekspertyza została zakwestionowana przez stronę pozwaną.

Sąd dał wiarę zeznaniom powoda i przedstawiciela pozwanej. Zeznawali oni w sposób jasny i logiczny. Brak było podstaw, by podważać te zeznania.

Sąd oddalił wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków I. T. i D. L.. Powyższe zeznania miały dotyczyć okoliczności, które zostały udowodnione za pomocą dokumentów niekwestionowanych przez drugą stronę. Miały również wykazać, że zaskarżone uchwały nie naruszają interesów powoda i zasad współżycia społecznego, co jest przedmiotem oceny Sądu, a nie ustaleń faktycznych. Oddaleniu podlegały również wnioski powoda o zobowiązanie pozwanej do przedłożenia dokumentów związanych z zakupem ciepła na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej. Dotyczą one okoliczności nie mających znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Sąd zważył, co następuje.

Powód domagał się uchylecia dwóch wskazanych w pozwie uchwał podjętych 3 marca 2015 roku przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 ze zm.), właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo w sprawie może zostać 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, co uregulowano w ust 1a. powyższego artykułu.

Przepis ten pozwala każdemu właścicielowi lokalu, bez względu na to jakim udziałem w nieruchomości wspólnej dysponuje, wystąpić do sądu o uchylenie uchwał podjętych przez właścicieli lokali. Pozew w tej sprawie może być złożony przez jednego właściciela lub przez kilku właścicieli lokali w danej nieruchomości. Pozwaną jest wspólnota mieszkaniowa. Zaskarżenie uchwały właścicieli lokali w oparciu o wyżej wskazany przepis będzie skuteczne, jeżeli zostanie spełniona przynajmniej jedna z określonych w tym przepisie przesłanek, tzn.:

- 1) uchwała nie jest zgodna z prawem;
- 2) uchwała nie jest zgodna z umową właścicieli lokali;
- 3) uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną;
- 4) uchwała w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu, który składa skargę.

Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim niezgodność z przepisami ustawy z o własności lokali oraz kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim ma zastosowanie do odrębnej własności lokali.

Rozważania w niniejszej sprawie należy rozpocząć od ustalenia, czy powód zachował 6 -tygodniowy termin przewidziany dla zaskarżania uchwał podjętych przez wspólnoty mieszkaniowe. Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynikało, że A. O. dochował wyżej wskazanego terminu. Obydwie zaskarżone przez niego uchwały zostały podjęte na skutek indywidualnego zbierania głosów 3 marca 2015 roku natomiast pozew w niniejszej sprawie został wniesiony 9 kwietnia 2015 roku. Bez znaczenia była więc data powiadomienia powoda o treści powyższych uchwał, gdyż od dnia ich powzięcia do chwili wytoczenia powództwa nie upłynęło 6 tygodni.

Powód zakwestionował uchwałę nr (...) w części dotyczącej powzięcia przez pozwaną decyzji o wykonania projektu ocieplenia elewacji wraz z izolacją fundamentów. Wskazał, że jest ona sprzeczna z prawem, niezgodna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością, a także narusza jego interes jako właściciela lokalu. Przed dokonaniem oceny powyższych zarzutów należało zaznaczyć, że przedmiotem uchwały była zgoda na wykonanie projektu ocieplenia budynku przy ul. (...), który to projekt będzie stanowił jedynie podstawę do przeprowadzenia prac związanych z ociepleniem budynku. Wszystkie okoliczności podnoszone przez powoda dotyczyły zaś samej realizacji tych prac. W związku z tym nie dotyczyły w istocie zaskarżonej uchwały, tylko sposobu jej realizacji, co nie podlega badaniu w sprawie niniejszej, tj. w sprawie dotyczącej istnienia podstaw do uchylenia uchwały. Przyniesione przez powoda wywody nie mogły zatem uzasadnić uchylenia zaskarżonej uchwały.

Zakładając jednak nawet, że twierdzenia powoda dotyczące wykonania przedmiotowej uchwały mogły mieć wpływ na rozstrzygnięcie, nie można ich było uznać za trafne. W ocenie powoda zaskarżona uchwała była sprzeczna z prawem, gdyż naruszała przepis art. 14 ustawy o własności lokali. Zdaniem powoda powyższy przepis zezwala na pokrycie z funduszu remontowego jedynie kosztów remontu budynku, a ocieplenie jego elewacji ma charakter inwestycji. Zgodnie z art. 14 i 15 ust. 1 ustawy o własności lokali 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. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Pierwszy z przytoczonych przepisów stanowi jedynie przykładowe wyliczenie wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Jest to katalog otwarty. Należało uznać, że wykonanie termomodernizacji obiektu jest ściśle związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Wpływa ono bowiem na koszty związane z jej ogrzewaniem powodując ich zmniejszenie. Poza tym stanowi ono jednocześnie konserwację elewacji, której przeprowadzenie jest normalną konsekwencją starzenia się obiektu i zmian w technice budowlanej. Wydatek związany z ociepleniem budynku mieści się więc bez wątpienia w zakresie zarządu nieruchomością wspólną. Ponadto Sąd nie podzielił twierdzeń powoda, że termomodernizacja budynku stanowi inwestycję, a nie remont. Pojęcie remontu obejmuje wszelkie działania przywracające pierwotny stan techniczny obiektu wraz z wymianą zużytych składników, które nie zmieniają jego charakteru i funkcji. Wykonanie ocieplenia elewacji stanowi formę jej odnowienia. Stosowane są przy niej jednak inne techniki niż te, które były używane w okresie powstawania obiektu. Jest rzeczą powszechnie wiadomą, że starsze obiekty wykonane przy zastosowaniu nieaktualnych już technik budowlanych mają problem ze nadmiernym ubytkiem ciepła z ich wnętrza. Oznacza to, że wymagają wykonania termomodernizacji w celu zapewnienia możliwości korzystania z nich przez mieszkańców bez uciążliwości. Nie sposób bowiem wymagać, aby przy konserwacji elewacji korzystano ze starych metod i zrezygnowano z dogodności, jakie niesie za sobą jej ocieplenie.

Powyższe argumenty przemawiały nie tylko za uznaniem, że uchwała nr (...) nie była sprzeczna z prawem, ale też za tym, że pozostawała w zgodzie z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością. Wykonanie ocieplenia elewacji nie tylko będzie powodowało obniżenie kosztów ogrzewania całego budynku, ale też będzie podnosiło jakość korzystania z lokali, które się w nim znajdują. Skutki tych działań odczują wszyscy mieszkańcy obiektu. Poza tym trzeba było mieć na względzie, że to właściciele lokali znajdujących się w budynku zaproponowali przeprowadzenie jego termomodernizacji. Wszyscy członkowie wspólnoty, którzy wzięli udział w głosowaniu, poza powodem, opowiedzieli się za przyjęciem uchwały w tej sprawie. Taka postawa mieszkańców potwierdza to, że istnieje potrzeba wykonania ocieplenia elewacji budynku przy ul. (...).

W ocenie Sądu zaskarżona uchwała nie naruszała również interesów powoda. A. O. wskazywał, że uchwała została sformułowana w sposób nieprecyzyjny. Nie określa czy dotyczy wyłącznie sporządzenia projektu jako dokumentu, czy też realizacji całej inwestycji. Nie wskazuje również, w oparciu o jakie założenia projekt ma powstać. Z twierdzeniami powoda nie można było się zgodzić. Z treści uchwały jasno wynikało, że chodzi jedynie o wykonanie projektu termomodernizacji czyli o sporządzenie dokumentu. Uchwała określała przecież, jakie środki pieniężne pochodzące z zaliczek wpłacanych przez właścicieli lokali zostaną przeznaczone na ten cel. Nie sposób przypuszczać, że wykonanie ocieplenia kilkupiętrowego budynku będzie kosztowało 5 tysięcy złotych. Dlatego też przedmiot uchwały nie budził wątpliwości. Ponadto trzeba podkreślić, że precyzyjność uchwały nie oznacza nadmiernej szczegółowości. Objęcie treścią uchwały wszystkich podstaw w oparciu, o które będzie wykonany projekt doprowadziłoby do rozmycia jej przedmiotu. Wiązałoby się to z koniecznością powołania całej dokumentacji budowlanej związanej z obiektem, a także wyliczenie wszystkich przepisów prawa mających zastosowanie przy tworzeniu dokumentu. Oczywiście jest, że skoro uchwała nie przewiduje nic innego, to projekt, na sporządzenie którego zezwala, powinien być wykonany zgodnie z prawem, zasadami sztuki budowlanej i przy uwzględnieniu faktycznego stanu budynku. Podsumowując, Sąd uznał, że sposób sformułowania zaskarżonej uchwały nie budził wątpliwości, co do jej treści, a tym samym nie naruszał prawa, zasad prawidłowej gospodarki i interesu powoda.

Kończąc analizę treści uchwały nr (...) należało odnieść się do twierdzeń powoda, zgodnie z którymi wykonanie termomodernizacji budynku narazi jego lokal na powstawanie zawilgocenia i zagrzybienia. Po pierwsze należało podkreślić, że zaskarżona uchwała stanowi jedynie zezwolenie na wykonanie projektu elewacji budynku wspólnoty z izolacją fundamentów. Nieuprawnione jest założenie powoda, że projekt powstały w jej wykonaniu narazi jego lokal na zawilgocenia i zagrzybienia.

Po wtóre, powód nie wykazał, że ocieplenie elewacji obiektu spowoduje tego rodzaju zagrożenie. Jedynym dowodem wskazującym na taką okoliczność była ekspertyza sporządzona przez mgr. inż. W. N., która nie mogła

zostać uwzględniona z powodów zaprezentowanych przy omawianiu dowodów. Powód nie wnosił w niniejszym postępowaniu o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, której przedmiotem miałyby być ocena skutków wykonania termomodernizacji obiektu dla jego lokalu. Z przedstawionego przez pozwaną nowego projektu wykonania ocieplenia wynika, że wykonanie kompleksowego ocieplenia ścian zewnętrznych przy pomocy płyt styropianowych poprawi izolacyjność termiczną całego budynku łącznie z zaadoptowanym lokalem numer (...). Powyższy lokal na skutek przeprowadzonych prac termomodernizacyjnych obiektu będzie miał najwyższe parametry izolacyjne w całym budynku. Przeprowadzona analiza kondensacji powierzchniowej pary wodnej wykazała, że wykroplenie wilgoci nie wystąpi ani na powierzchni wewnętrznej ścian lokalu numer (...), ani pod istniejącym ociepleniem z wełny mineralnej. Sąd miał na względzie, że powołany projekt stanowi w niniejszej sprawie jedynie dokument prywatny. Podważa on jednak wnioski zawarte w ekspertyzie przedstawionej przez powoda i przemawia za nieuwzględnieniem jej jako dowodu na podnoszone przez niego okoliczności.

Warto wreszcie podkreślić, że przy ocenie ewentualnego naruszenia interesów powoda należało ten interes zestawić z dobrem całej Wspólnoty. Jedynie w sytuacji kiedy czynność podejmowana w interesie ogółu powoduje naruszenie słusznego interesu członka wspólnoty istnieją podstawy do uchylenia uchwały, która jej dotyczy. Przy ocenie zaskarżonej uchwały należy kierować się zasadą, zgodnie z którą przynależność do wspólnoty mieszkaniowej wiąże się z koniecznością znoszenia przez jej członków działań, które nie zawsze są przez nich pożądane, ale służą dobru ogółu. Jest to naturalna konsekwencja funkcjonowania w różnego rodzaju zbiorowościach. W niniejszej sprawie wykonanie termomodernizacji budynku, jak zostało wyżej wykazane, jest działaniem w interesie ogółu członków wspólnoty. Z faktu, że jeden z członków wspólnoty dokonał ocieplenia swego lokalu od wewnątrz i nie potrzebuje wykonywania ocieplenia całego budynku nie można wywodzić, że jego partykularny interes jest wystarczającą przeszkodą, aby uniemożliwić pozostałym członkom wspólnoty termomodernizację całego budynku.

Wszystkie przedstawione powyżej argumenty prowadziły do wniosku, że brak było podstaw do uchylenia uchwały nr (...) w sprawie wykonania projektu ocieplenia budynku należącego do pozwanej.

W ocenie powoda uchwała nr (...) w sprawie uchwalenia regulaminu rozliczenia kosztów: ciepła oraz zimnej wody i odprowadzenia ścieków również narusza jego interes i pozostaje w sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością. Powód wskazywał, że jego lokal nie jest podłączony do systemu centralnego ogrzewania, a zaskarżona uchwała powoduje obciążenie go kosztami zużytego ciepła. Podnosił również, że w skład opłat stałych za ciepło wchodzi również opłata za przesył energii do poszczególnych lokali, których nie ma obowiązku ponosić.

Należało zwrócić uwagę, że regulamin rozliczania opłat za ciepło przyjęty powyższą uchwałą określa dwa rodzaje kosztów związanych z ogrzewaniem budynku: koszty stałe i koszty zmienne. Koszty zmienne są to opłaty za ciepło dostarczane do konkretnych lokali. W punkcie I.4 regulaminu zostało wskazane, że właściciele lokali nie podłączonych do centralnego ogrzewania, nie są obowiązani do ich ponoszenia. Lokal A. O. posiada własny system ogrzewania i nie korzysta z systemu centralnego. W związku z tym twierdzenia powoda o tym, że będzie uczestniczył w kosztach ogrzewania innych mieszkań były niezasadne.

W dalszej kolejności należało odnieść się do kwestii partycypowania przez powoda w wydatkach ponoszonych na ogrzewanie części wspólnej budynku. W obiekcie przy ulicy (...) odbywa się to za pomocą systemu centralnego ogrzewania, do którego podłączona jest większość mieszkań. Sąd podzielił prezentowany w orzecznictwie pogląd, że instalacja systemu centralnego ogrzewania stanowi przedmiot tzw. współwłasności przymusowej. Służy on bowiem do ogrzewania nie tylko poszczególnych lokali, ale także wszystkich wspólnych części budynku (tak Sąd Najwyższy w uchwale z 19 maja 2006 r., sygn. akt III CZP 28/06). Nie ulega wątpliwości, że powód ma obowiązek ponoszenia wydatków związanych z ogrzewaniem części wspólnej budynku, a co za tym idzie wydatków związanych z utrzymaniem systemu centralnego ogrzewania. W związku z tym, że jest on zwolniony od opłacania opłat zmiennych za ogrzewanie, powinien partycypować w kosztach utrzymania budynku poprzez uiszczanie opłat stałych. Nie ma bowiem innej możliwości uczestniczenia przez niego w kosztach ogrzewania nieruchomości wspólnej, gdyż w budynku nie są zainstalowane liczniki ciepła dla poszczególnych mieszkań. W świetle punktu II.3 regulaminu koszty stałe ogrzewania to: koszt opłaty stałej za moc zamówioną, koszt usługi przesyłowej oraz koszt abonamentu. Sąd miał na względzie, że

część powyższych opłat stanowią koszty dostarczaniem ciepła do innych lokali podłączonych do systemu centralnego ogrzewania. Nie można jednak zaakceptować sytuacji, w której członek danej wspólnoty jest zwolniony z ponoszenia kosztów związanych z ogrzewaniem nieruchomości wspólnej tylko dlatego, że podjął decyzję o niekorzystaniu z systemu centralnego ogrzewania. Poza tym warto było zauważyć, że instalacja centralnego ogrzewania istniała w budynku już w chwili, gdy powód stał się właścicielem lokalu numer (...). W związku z tym nabywając nieruchomość powinien był liczyć się z tym, że będzie zobowiązany do uczestniczenia w kosztach eksploatacji składników nieruchomości wspólnej. Trzeba też zaznaczyć, że A. O. głosował za uchwałą, którą ustalono, że system centralnego ogrzewania wchodzi w skład części wspólnej budynku, co znaczy, że miał świadomość stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, w szczególności faktu, że instalacją co jest częścią wspólną. Brak więc było podstaw do uznania, że nowy regulamin rozliczania opłat za ciepło był krzywdzący dla powoda.

Podsumowując należało uznać, że obydwie zaskarżone uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej z 3 marca 2015 roku nie były sprzeczne z prawem, nie naruszały interesów powoda a także zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością. Oznacza to, że nie istniały przesłanki do ich uchylecia. W związku z powyższym, Sąd na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali oddalił powództwo.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., w świetle którego strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W niniejszej sprawie stroną przegrywającą proces był powód, dlatego Sąd zasądził od niego na rzecz pozwanej kwotę 287 złotych, na którą składa się opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych i koszty zastępstwa procesowego w łącznej kwocie 270 złotych, ustalone zgodnie z § 11 pkt 1 i § 13 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 491), w tym kwota 180 zł dotycząca całości postępowania i kwota 90 zł za reprezentowanie w postępowaniu zażaleniowym.