

**Sygn. akt I C 798/17**

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 27 czerwca 2018r.

Sąd Okręgowy w Toruniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący – SSO Ewa Lisowiec

Protokolant - sekr. sąd. Joanna Lubańska

po rozpoznaniu w dniu 18 czerwca 2018r. w Toruniu

sprawy z powództwa Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w G.

o uchylenie uchwały

1. uchyła uchwałę pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w G. NR (...) z dnia 20 marca 2017r. w sprawie wyrażenia zgody na wprowadzenie opłaty stałej za gotowość ciepłej wody
2. zasądza od pozwanej na rzecz powoda Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. kwotę 577,00 (pięćset siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

Sygn. akt I C 798/17

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 kwietnia 2017 roku Miejskie Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. wniosło o uchylenie uchwały nr U/0005/2017 właścicieli lokali w nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) w sprawie wyrażenia zgody na wprowadzenie opłaty stałej za gotowość wody oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazano, że powód jest właścicielem udziału (...) we własności wymienionej wyżej nieruchomości, zaś pozostałe znajdujące się w niej lokale są wyodrębnione. Ogół właścicieli tworzy Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...). Kwestionowana uchwała zapadła w dniu 20 marca 2017 roku większością 73,24 % głosów. Powód nie brał udziału w głosowaniu. Na mocy uchwały wprowadzono opłatę stałą za gotowość wody stanowiącą część kosztów przygotowania ciepłej wody wynikających z ilości zakupionego ciepła do jej podgrzania w wysokości 5 złotych za lokal mieszkalny, niezależnie od ilości osób zamieszkujących w lokalu i ilości zużywanego ciepła. Zdaniem powodowej spółki uchwała ta jest niezgodna z przepisami prawa i interesem powoda. Konieczność wprowadzenia dodatkowej opłaty nie została bowiem uzasadniona, a nadto nie sporządzono analizy kosztów, na podstawie której podjęto uchwałę. Zdaniem powoda dotychczasowy system rozliczania kosztów za energię cieplną funkcjonował bez zarzutu, a zarząd wspólnoty nie podał celu, jakiemu miało służyć wprowadzenie dodatkowej miesięcznej opłaty.

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) (k. 40) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu od powoda na rzecz pozwanej. W uzasadnieniu wskazano, że w protokole z dnia 20 marca 2017 roku znajduje się uzasadnienie do uchwały, zawierające analizę i kalkulację kosztów. Jednym z głównych motywów jej podjęcia miała być możliwość obniżenia stawek za podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody oraz możliwość obniżenia ponoszonych

kosztów za podgrzanie ciepłej wody przez właścicieli, którzy nie zużywają ciepłej wody lub w lokalach nie zamieszkują. Dotychczasowa forma rozliczania powodowała bowiem duże straty ciepła, które wprowadzona opłata częściowo pokryje. Ponadto podniesiono, że wprowadzona opłata stała jest zgodna z zapisami regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej uchwalonego przez wspólnotę w dniu 10 marca 2015 roku.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Ogół właścicieli lokali znajdujących się w dwóch budynkach posadowionych na nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) tworzy Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...). Do końca maja 2016 roku zarządcą wspólnoty było Miejskie Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. w G.. Od czerwca 2016 roku zarządcą wspólnoty jest P. O. (1). Miejskie Przedsiębiorstwo (...) w G. jest właścicielem dwóch lokali wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...), z którymi związany jest udział (...) we własności nieruchomości wspólnej. Udział ten daje spółce prawo do 3,2906 % głosów przy podejmowaniu uchwał. Jeden z lokali należących do spółki jest zamieszkały, natomiast drugi jest pustostanem.

Bezsporne

Na zebraniu ogółu właścicieli lokali w dniu 20 marca 2017 roku Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr U/0005/2017, iż od dnia 1 kwietnia 2017r. wprowadza się miesięczną opłatę stałą za gotowość ciepłej wody stanowiącą część kosztów przygotowania ciepłej wody wynikających z ilości zakupionego ciepła do jej podgrzania. Opłata ta naliczana jest od lokalu mieszkalnego niezależnie od ilości zużycia ciepłej wody w lokalu. Jej wysokość ustalana będzie w drodze decyzji Zarządu Wspólnoty każdorazowo po dokonanej analizie kosztów zakupu energii cieplnej. Za przyjęciem uchwały głosowali wszyscy obecni, reprezentujący łącznie 73,24 % udziałów. Z uchwały nie wynika czy i na poczet czego zostanie zarachowana. Miejskie Przedsiębiorstwo (...) w G. nie brało udziału w głosowaniu. Spółka została poinformowana o jej podjęciu pismem doręczonym w dniu 18 kwietnia 2017 roku, po tym gdy w dniu 21 marca 2017 roku wystąpiła do zarządcy Wspólnoty o przesłanie kopii protokołu wraz z załącznikami.

dowód: uchwała k. 66, pismo k. 4 akt)

W protokole zebrania znajduje się uzasadnienie podjęcia tej uchwały. Wskazano m.in., że wprowadzenie opłaty stałej za gotowość ciepłej wody spowoduje obniżenie stawek za podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody oraz ponoszenie kosztów jej podgrzania także przez właścicieli, którzy nie zużywają ciepłej wody lub w lokalach nie zamieszkują.

dowód : protokół z zebrania z 20 marca 2017 roku k. 56-57akt

Decyzją Zarządu określono wysokość opłaty jako 5 złotych za lokal mieszkalny.

Bezsporne

Na nieruchomościach należących do Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. zimna woda jest podgrzewana w węźle cieplnym przy pomocy energii cieplnej zamówionej przez Wspólnotę u dostawcy ( (...)). Podgrzana woda jest doprowadzana do pionów cyrkulacyjnych zasilających wszystkie mieszkania. We wszystkich mieszkaniach znajdują się wodomierze, które liczą zużycie ciepłej wody zgodnie z ilością rzeczywiście wykorzystaną przez ich mieszkańców. W przypadku, gdy podgrzana woda nie zostanie pobrana przez poszczególne lokale, to wraca ona do węzła cieplnego, gdzie ponownie jest podgrzewana. Budynki wspólnoty mają odrębne liczniki do pomiaru energii dla podgrzania ciepłej wody i ogrzania budynków. Z powodu niskiej sprawności instalacji w trakcie przesyłu następują straty ciepła, które Wspólnota Mieszkaniowa szacuje na ok. 50- 40 %. Z wyliczeń zarządcy Wspólnoty wynika, że koszty strat ciepła w budynku nr (...) wynoszą średnio 13,63 złotych na jedno mieszkanie, zaś w budynku 37a 16,30 złotych miesięcznie. Przed wprowadzeniem uchwały koszty te ponosili właściciele proporcjonalnie do ilości ciepłej wody zużytej w ich lokalach. Rozwiązanie przyjęte w uchwale nr U/0005/2017 prowadzi do tego, że w pokryciu kosztów strat ciepła partycypować będą wszyscy właściciele lokali w stopniu równym, czyli niezależnie od ilości rzeczywiście zużytej ciepłej wody. Opłatę winni wносить też mieszkańcy, którzy nie korzystają z ciepłej wody oraz właściciele lokali

niezamieszkałych. Opłata ta nie ma wpływu na wysokość kosztów zużycia energii cieplnej. Właściciele ponoszą też koszty ogrzania części wspólnych. Właściciele co miesiąc płacą zaliczki na koszty zużycia c.o. i ciepłej wody. Jeśli w rozliczeniu półrocznym wysokość zaliczek właściciela jest niższa niż koszt zużycie energii cieplnej u niego, to winien niedopłatę uregulować. Zdaniem powoda straty ciepła zmniejszyć może tylko modernizacja instalacji. Zdaniem pozwanego wprowadzona uchwała jest zgodna z regulaminem i należy do 'kosztów stałych'.

dowód :

protokół z zebrania ogółu właścicieli w dniu 20 marca 2017 roku, k. 56

zeznania świadka P. O. (1) e- protokół z 4 X 2017 g 00:04:28 i dalej

zeznania świadka E. K., e-protokół z 26 06 2017r. g 00:07.27 i dalej

przesłuchanie pozwanego – członka zarządu D. P. e-protokół z 18 06 2018r. g. 00.02.38 i dalej

We wspólnocie obowiązuje od 2013r. Regulamin wspólnoty oraz od 2015r. Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej. Zarówno przed podjęciem uchwały, jak i po jej podjęciu z tytułu kosztów podgrzania wody użytkowej w danym okresie każdy właściciel lokalu ponosił obok kosztów zmiennych, tj. zależnych od ilości i kosztu energii cieplnej zużytej na podgrzanie wody według wskazań indywidualnego wodomierza w danym lokalu, także koszty stałe obliczane na podstawie zamówionej u dostawcy ciepła mocy energii cieplnej podzielonej na właścicieli wg udziałów (metrażu). Moc zamówiona jest przy tym niezależna od zużycia. Zawsze należy ją dostawcy zapłacić. Dostawca wystawia fakturę. Powód przypadające na niego koszty za moc zamówioną płaci. Koszty zmienne to faktyczne koszty zużycia ciepła na podgrzanie wody. Liczy się je wg wskazań wodomierzy. Instalacja przebiega głównie przez części wspólne, a opłata 5 zł wg pozwanego ma minimalizować wysokość kosztów powstałych z tytułu strat na tym odcinku. Zdaniem pozwanego w stratach na tym odcinku winni uczestniczyć również właściciele lokali, którzy z ciepłej wody nie korzystają.

dowód :

regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej k. 49-52 akt

zeznania świadka E. K., e-protokół z 26 06 2017r. g 00:07.27 i dalej

zeznania świadka P. O. (1) e- protokół z 4 X 2017 g 00.04.28 i dalej

zeznania świadka M. S. –e-protokół C. z 30 11 2017g., 00:01.44 i dalej

Właściciel lokalu jest obowiązany płacić 5 zł co miesiąc wraz z zaliczką. Opłata 5 została w 2017r. rozliczona. Jest ona księgowana na koncie właściciela lokalu. Opłata nie zostałaby rozliczona u właściciela, u którego nie odnotowano zużycia ciepłej wody.

dowód: przesłuchanie pozwanego – członka zarządu D. P. e-protokół z 18 06 2018r. g. 00.02.38 i dalej; rozliczenie k. 118 akt)

### **Sąd zważył, co następuje:**

**1.** Ustalony w niniejszej sprawie stan faktyczny był częściowo bezsporny, zaś częściowo sąd dokonał ustaleń w oparciu o dokumenty oraz zeznania świadków i strony pozwanej. Dokumenty sąd uznał za materiał wiarygodny, nikt wobec nich nie zgłaszał zastrzeżeń.

Zeznaniom sąd dał wiarę jako, że okoliczności faktyczne w znacznej części nie były przedmiotem sporu, a spór ten ogniskował się wokół kwestii prawnych. Niezgodność stanowisk stron dotyczyła tego, czy wprowadzana opłata za gotowość ciepłej wody znajdowała swe umocowanie w przepisach prawa oraz w Regulaminie rozliczania kosztów energii cieplnej oraz to, czy- a jeśli tak, to jak- rozliczana jest wprowadzona opłata 5 zł. Sporne też było, czy

uchwała narusza interes powoda oraz czy wprowadzenie tej opłaty zmniejsza tzw. straty powstałe na przesyle (tytułem dostarczania energii cieplnej).

Mając na uwadze, że opłaty miesięczne z tytułu dostarczania ciepłej wody zmniejszyły się, to do pomyślenia jest stawianie tezy, iż wprowadzenie opłaty leżało w interesie wszystkich właścicieli, w tym powoda. Samo wprowadzenie opłaty nie zmniejszyło natomiast – bo fizycznie nie mogło – strat na przesyle. Do zminimalizowania rozmiaru strat z tego tytułu konieczne są rozwiązania techniczne, konstrukcyjne. Żadna opłata strat z tego rodzaju nie zmieni. Przyjmując natomiast, że jeden z lokali powoda jest niezamieszkały (pustostan), to wprowadzenie opłaty nie leżało w interesie powoda (względem tego lokalu), bowiem opłata taka (od tego lokalu) nie zostanie nigdy rozliczona, gdyż lokal ten nie odnotowuje w ogóle zużycia ciepłej wody. Przed uchwaleniem spornej opłaty stałej, koszt dostarczenia ciepłej wody rozliczany był wg wskazań jego zużycia przez właściciela (koszt zmienny). W ten sposób w stratach ciepła partycypowali tylko ci, u których liczniki wskazały na zużycie. Z uwagi na to, że sporną opłatę stałą muszą uiszczać wszyscy (a fakt zużycia pozostaje bez znaczenia) to siłą rzeczy, koszty zmienne przypadające na właścicieli (poza tymi niewykazującymi zużycia) zmniejszają się, bowiem suma opłat 5 zł (wyliczona od wszystkich lokali) jest zachowywana na poczet całej należności zmiennej powstałej z tego tytułu, zaś różnica jest dopłacana przez właścicieli poszczególnych lokali odnotowujących zużycie. Tym samym wprowadzenie opłaty jest i nie jest korzystne dla powoda. Jest – odniesieniu do zamieszkałego lokalu, a nie jest w stosunku do lokalu będącego pustostanem. Dlatego paradoksalnie należało dać wiarę obu stronom, mimo że oboje – w przedmiocie braku korzyści z wprowadzenia opłaty - twierdzili co innego.

Sąd dał wiarę stronie pozwanej – tj. członkowi zarządu D. P. i świadkowi P. O. – że opłata została w 2017r. rozliczona, bowiem wynika to też dokumentu na k. 118 akt. Niemniej poza sporem pozostać musi, iż z treści uchwały taka możliwość to nie wynika.

Jak sygnalizowano, w dużej części twierdzenia świadków i członka zarządu pozwanej odnośnie stanu faktycznego były zbieżne. Spójne były co do tego, że we wspólnocie obowiązuje Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej (uchwalony w czasie, gdy zarządca był jeszcze powód), że ‘na przesyle’ odnotowuje się dość duże straty ciepła, że ponoszone koszty z tytułu dostarczania energii cieplnej dzielą się na stałe i zmienne, że koszty stałe to tzw. moc zamówiona u dostawcy i zawsze należy je na podstawie faktury zapłacić, że powód przypadające na niego koszty mocy zamówionej płaci, że wszystkie lokale są opomiarowane. Zgodne też były zeznania świadków i strony pozwanej, że uchwała została podjęta wymaganą większością głosów i że powód nie głosował nad uchwałą. Dlatego generalnie zeznaniom świadków E. K. i M. S. oraz P. O. (1) oraz D. P. (2) wiarę dano z tym zastrzeżeniem, że część ich wypowiedzi stanowiła ocenę stanu prawnego, a nie przedstawienie faktów (do czego powołani są świadkowie), zatem w tej części ich zeznania pozostały bez znaczenia. Kwestia zgodności uchwalenia spornej opłaty z przepisami prawa, podlegała ocenie Sądu.

**2.** Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz.U.2018.716), 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. Przepis art. 25 ust. 1a) stanowi z kolei, że powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W niniejszej sprawie lokowało się poza sporem, że powództwo zostało wytoczone przed upływem terminu zawitego. Legitymacja czynna strony powodowej jako jednego z właścicieli lokali wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej również pozostawała bezsporna.

**3.** Przepis art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali statuuje cztery podstawy zaskarżenia uchwały, przy czym każdą z nich należy traktować jako samodzielną. Domagając się uchylecia zaskarżonej uchwały powód powołał się na najpierw na 2 podstawy (k. 3 in fine) tj. niezgodność z przepisami prawa i z interesem powoda, a na koniec pozwu jeszcze na naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (k. 4 in fine).

**4.** Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami cyt. ustawy o własności lokalu oraz kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim mają one zastosowanie do odrębnej własności lokali. Niezgodność z przepisami prawa to również sprzeczność z innymi ustawami i aktami wykonawczymi, jeżeli normy te mają charakter bezwzględnie obowiązujący lub co najmniej semiimperatywny. Niezgodność z przepisami prawa zachodzi także w sytuacji, gdy podjęta uchwała ma na celu obejście prawa lub jest sprzeczna z zasadami współzycia społecznego (patrz komentarze Becka pod red. R. Strzelczyka, wyd. 2015 – uwagi do art. 25). Strona powodowa w pozwie nie wskazała, jakie przepisy prawa narusza zaskarżona uchwała. W toku procesu powód odwoływał się do sprzeczności z postanowieniami Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej obowiązującego we wspólnocie od 2015r. Niespornie regulamin wspólnoty nie stanowi powszechnie obowiązującego przepisu prawa. W istocie jest on jedynie uchwałą wspólnoty mieszkaniowej mającą w jej stosunkach moc równorzędną w stosunku do każdej innej uchwały podjętej przez wspólnotę. Dlatego życzliwie należy podejść do poglądu, iż potencjalna sprzeczność z nim jakiegokolwiek uchwały nie ma wpływu na jej ważność i skuteczność. Jedynie dla porządku sąd zauważa, iż brzmienie Rozdziału C (k. 51) poddaje faktycznie w wątpliwość wprowadzenie „opłaty stałej”, bowiem rozliczenia kosztów energii cieplnej dokonuje się -wg punktów 1 i 2 tego rozdziału - przy uwzględnieniu, że istnieją:

- „koszty stałe” co jest rozumiane jako koszty tzw. mocy zamówionej u dostawcy, a w jej skład sporna opłata stała wchodzić nie może, bowiem nie jest ona objęta należnością z faktury wystawianej przez dostawcę za moc zamówioną.

- „koszty zmienne” co jest rozumiane jako ilość energii cieplnej wg wskazań liczników ciepła u zużywających ciepło poszczególnych odbiorców, co też czyni niemożliwym zaliczenie spornej opłaty stałej do takich kosztów.

Nadto koszty związane z podgrzaniem i przesyłem (w tym straty) są to koszty zawarte już w kosztach stałych zamówionej mocy (zob. wyrok SAp. w Ł. Aca 1105/13).

**5.** Co do kwestii związanej z zarzutem naruszenia interesu powoda, sąd wypowiedział się wcześniej przy okazji omawiania dowodów. W takim przypadku zawsze też należy pamiętać, że na każdego właściciela nałożony jest obowiązek współdziałania z innymi właścicielami w ochronie wspólnego dobra. Niejednokrotnie uchwała bywa w interesie zdecydowanej większości, a w zetknięciu z tym interes jednostki bywa wątpliwy. W normie art. 25 nie chodzi o jakikolwiek interes skarżącego pojmowany ściśle subiektywnie. W każdym przypadku trzeba bowiem brać pod uwagę, że funkcjonowanie wspólnoty mieszkaniowej niejednokrotnie godzi w różne interesy różnych jej członków. Dlatego do pomyślenia jest postawienie tezy, iż dość powszechnym bywa, że uchwała będzie dla części z nich mniej, a dla części bardziej korzystna niż stan dotychczasowy, co nie stanowi jeszcze o naruszeniu interesu i możliwości jej – z tego powodu - uchylenia (zob. wyrok S.Apel. w Warszawie VI ACa 1098/15). W tej sprawie zdaniem sądu naruszenia interesu powoda jest poniekąd konsekwencją naruszenia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością.

**6.** W judykaturze utrwalony jest pogląd, że oceniając, czy uchwała jest sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną należy wziąć pod uwagę jej celowość, rzetelność i gospodarność. Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 11 października 2012 roku (I ACa 507/12, OSA/S.. 2013, Nr 1, poz. 29), wyjaśnił, że o naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla właściciela niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza takie działania które prowadzić może do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków..

**7.** W tym znaczeniu, zdaniem sądu można mówić, iż uchwała była sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ze sprawiedliwym względem wszystkich sposobem zarządzania i przez to narusza interes powoda. .

Uchwała zakłada bowiem nierówne traktowania członków wspólnoty. Część z nich – nieużywający ciepła – skazana jest bowiem z góry na porażkę w sytuacji żądania rozliczenia opłaty.

Wynika z powyższego, że wprowadzenie spornej opłaty i pozbawienie części członków wspólnoty możliwości ubiegania się o jej rozliczenie jest rozwiązaniem nierzetelnym z perspektywy zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością. Uchwała faworyzuje osoby zużywające ciepłą wodę faktycznie. Uchwała premiuje korzystających z lokalu kosztem właścicieli pustostanów.

Rozliczeniu z samej definicji podlegają zaliczki. Strona pozwana w toku procesu tak zaczęła tytułować wprowadzoną opłatę stałą. Jednakże takie nazewnictwo nie wynika z treści uchwały. Nie wynika też niej, że opłata ta podlegać będzie rozliczeniu. Takie oświadczenie pojawiło się w toku sprawy i wynika z dokumentem na k. 118 akt, ale na podstawie treści uchwały tezy o obowiązku rozliczenia postawić się nie da. Jak wynika z treści złożonych zeznań nie było intencją zarządu podwyższanie wysokości dotychczasowych przypadających na właścicieli zaliczek, bowiem te zaliczki /na koszty zmienne/ są okresowo rozliczane wg wskazań wodomierzy, a wtedy nie wszyscy by uczestniczyli w pokrywaniu kosztów podgrzania i strat na przesyłe, bowiem nie u wszystkich odczyt wodomierzy będzie dodatni. Chodziło natomiast o to, by wprowadzona opłata obciążała wszystkich bez względu na to czy ciepła woda jest zużywana. Jeśli sporna opłata miałyby być 'zaliczką', to z istoty rzeczy musi zostać rozliczona. Zawsze i wobec każdego. Rozliczenie wpłaconych zaliczek jest zagwarantowanym przez ustawę prawem właściciela, Każdemu właścicielowi zawsze przysługuje roszczenie o dokonanie rozliczenia zapłaconych zaliczek. Jeżeli więc wspólnota mieszkaniowa podjęła uchwałę, w której nałożyła na właścicieli obowiązek dokonywania wpłat nie podlegających rozliczeniom, to tym samym nałożyła na właścicieli nowe, nie znane ustawie o własności lokali obowiązki. Z tego względu działanie takie trudno uznać i za prawidłowe zarządzania nieruchomością i za działanie zgodne z prawem. Przepisy ustawy o własności lokali są normami bezwzględnie obowiązującymi, co oznacza, że właściciele nie mogą, w drodze uchwały podjętej większością głosów dowolnie określać swoich uprawnień i obowiązków (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2004 r., II CK 98/2004).

**8.** Zgodnie z art. 13 ustawy o własności lokali: 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.

Zaś wg art. 14:

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.

Z treści art. 14 pkt 2 wynika, że na koszty zarządu (które obowiązany jest płacić członek wspólnoty) składają się m.in. opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepła. Literalne brzmienie tego przepisu każe wywieść z tego, że właściciel ma obowiązek ponosić opłaty za dostawę ciepła, a nie za 'gotowość' takiej dostawy. Tego norma ww. nie przewiduje. Zatem pozostaje wątpliwym, czy wprowadzona mocą skarżonej uchwały opłata stała może zostać zaliczona do kosztów zarządu nieruchomością.

**9.** Należy też mieć na uwadze, że uchwała wprowadza daleko idącą dowolność w zakresie kształtowania jej wysokości tj. wielkości ciężaru nałożonego na członka wspólnoty. Wielkości opłaty nie wynika z uchwały (wiążąc członka

wspólnoty), lecz może zostać ustalona w drodze decyzji zarządu. Wysokość opłaty nie podlegałaby zatem zaskarżeniu co jawi się jako zbyt daleko idąca swoboda zarządu względem właścicieli lokali. Zeznania zarządcy wspólnoty potwierdzają tezę o dowolności, bowiem zeznał iż dla ustalenia wielkości wprowadzonej opłaty przyjął że starty wynoszą 40%, chociaż wyliczenia przeprowadzone przez niego dawałyby podstawę do przyjęcia 50%.

**10.** Ostatnim argumentem przemawiającym przeciwko skarżonej uchwale jest fakt, że cyt. ustawa o własności lokali ani inna norma nie daje prawa wprowadzenia jakichkolwiek opłat w postaci ryczałtowej dla właścicieli lokali. Wszelkie obciążania winny dokonywać się w stosunku do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej. Wg tego tylko mechanizmu wynikającego z art. 12 ust.2 ww. ustawy właściciele mają prawo do pożytków i innych przychodów i w oparciu to tą metodę ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Przepisy regulujące funkcjonalnie wspólnot nie dają prawa do nakładania na członków wspólnoty opłat stałych ryczałtowych. Skoro kwestionowana opłata taki charakter ma, to już z chociażby tego powodu – niezależnie od pozostałych zarzutów - winna zostać uchylona. Jeżeli z tytułu dostarczania ciepłej wody powstają zobowiązania które mogą zostać zaliczone do kosztów zarządu nieruchomością, to pokrycie ich spoczywa na właścicielach lokali stosownie do wielkości posiadanych udziałów.

**11.** Mając powyższe na uwadze, Sąd na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali uwzględnił powództwo i uchylił uchwałę nr U/0005/2017 Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G., uznając, że uchwała ta narusza interes powoda oraz zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i przepisy prawa.

**12.** O kosztach procesu Sąd w punkcie 2 orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 99 kpc, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy. Powód wygrał sprawę, a zatem pozwany winien zwrócić mu poniesione koszty procesy w postaci opłaty sądowej od pozwu w wysokości 200 złotych oraz wynagrodzenia radcy prawnego reprezentującego powoda w sprawie w wysokości 360 złotych (jako najbardziej zbliżoną stosuje się stawkę z § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych - Dz. U. z 2015 r. poz. 1804) wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych.