

Sygn. akt I C 1275/14

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 listopada 2014 r.

**Sąd Okręgowy w Toruniu Wydział I Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSO Wojciech Modrzyński

Ławnicy : -----

Protokolant: : st. sekr. sądowy Monika Falkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 24 listopada 2014 r. w Toruniu

sprawy z powództwa J. M.

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

o uchylenie uchwały

1. Oddała powództwo;
2. obciąża powoda kosztami postępowania w sprawie;
3. zasądza od powoda J. M. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w T. kwotę 180zł (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

IC 1275/14

## UZASADNIENIE

Do Sądu Okręgowego w Toruniu wpłynął pozew J. M. przeciwko wspólnotie mieszkaniowej przy ulicy (...) w T., w którym domagał się uchylenia uchwały wspólnoty (...) z dnia 21 marca 2014 roku. Zaskarżona uchwała dotyczyła zasad rozliczania ciepłej wody użytkowej (CWU). W uzasadnieniu swego pozwu powód wskazał, iż zgodnie z uchwałą (...)koszty ciepłej wody użytkowej jako koszt wspólny powinien być rozliczony proporcjonalnie do wielkości udziałów w nieruchomości. Powód wskazał, iż jest współwłaścicielem nieruchomości w (...)części. Powód wielokrotnie informował administratora nieruchomości jak i Wspólnotę o nieprawidłowej zasadzie naliczania kosztów. Na dzień 21 marca 2014 roku zaplanowano zebranie członków wspólnoty w celu omówienia i przegłosowania zasad rozliczania ciepłej wody użytkowej. Do zaproszenia na zebranie dołączone zostały trzy warianty rozliczenia kosztów za energię cieplną związaną z ciepłą wodą użytkową. W głosowaniu członkowie wspólnoty wybrali wariant pierwszy, który przewidywał podział kosztów całkowitych za dostarczoną energię cieplną proporcjonalnie do wielkości zużytej wody przez mieszkańca wskazanej przez wodomierz. W ocenie powoda naruszona została w przedmiotowej uchwale zasada sprawiedliwego podziału kosztów obciążających wspólnotę z tytułu dostarczonego ciepła dotyczącego ciepłej wody użytkowej. Przyjęty sposób rozliczenia tychże kosztów w sposób nieuzasadniony zwiększa koszty niektórych mieszkańców. W myśl podjętej uchwały największy koszt z tytułu utrzymania stałej temperatury ciepłej wody użytkowej w sieci instalacji wodnej w budynku, ponosi ten właściciel lokalu który w okresie rozliczeniowym zużył największą ilość wody ciepłej, natomiast właściciel który w okresie rozliczeniowym nie pobrał wody ciepłej świeci nie

ponosi żadnych kosztów dotyczących ciepłej wody użytkowej mimo posiadanego prawa do korzystania z wody ciepłej dowolnej ilości o każdej porze dnia i nocy.

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa w przy ulicy (...) w T. Wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. W uzasadnieniu swego stanowiska pozwana podniosła zarzut wniesienia powództwa po upływie terminu zawitego określonego w art. 25 ustawy o własności lokali (6 tygodni). Powód wniósł bowiem niniejsze powództwo do Sądu Rejonowego w T.czyli sądu niewłaściwego. Sąd Rejonowy w T. postanowieniem z dnia 1 lipca 2014 roku przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Toruniu. W ocenie pełnomocnika pozwanej datą skutecznego wniesienia powództwa w niniejszej sprawie jest data przekazania sprawy do sądu właściwego. Uchwała numer (...) Podjęta została na zebraniu w dniu 21 marca 2014 roku. Od tego momentu biegł termin do jej zaskarżenia do Sądu. Z ostrożności procesowej pozwana odniosła się również merytorycznie do zarzutów do uchwały i wskazała, iż żądanie objęte pozwem jest całkowicie bezzasadne. Pozwana przyznała, iż powód wraz z małżonką jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w T. przy ulicy (...) i współwłaścicielem we wskazanej części nieruchomości, zabudowanej wielorodzinnym budynkiem mieszkaniowym. Ogół współwłaścicieli tejże nieruchomości tworzy wspólnotę mieszkaniową przy ulicy (...) w T.. Zebranie z dnia 21 marca 2014 roku zwołane zostało zgodnie z wymogami określonymi ustawą o własności lokali. Członkowie wspólnoty zostali prawidłowo zawiadomieni o terminie i o przedmiocie obrad. Każdy ze współwłaścicieli otrzymał na piśmie zawiadomienie o terminie i o porządku zebrania. W obradach wzięło udział dwudziestu dziewięciu właścicieli lokali, reprezentujących 60,37 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Przedmiotem zebrania była m.in. kwestia rozliczania kosztów ciepłej wody użytkowej. Członkom wspólnoty zaproponowano trzy warianty rozliczenia. Członkowie wspólnoty w głosowaniu wybrali wariant pierwszy, polegający na rozliczeniu kosztów ciepłej wody użytkowej proporcjonalnie do zużytej wody wskazanej na wodomierzach każdego ze współwłaścicieli. Za takim sposobem rozliczenia głosowali właściciele lokali dysponujący sumą udziałów wynoszącą 55,68 %. Przeciwno tej uchwale głosowali właściciele dysponujący sumą udziałów w nieruchomości wspólnej równą 4,69%. Powyższe wskazanie pozwala na przyjęcie, iż uchwała podjęta została zgodnie z ustawowym wymogiem większości głosów przy obecności wymaganego quorum. Pełnomocnik pozwanej wskazał, iż naczelną zasadą funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest samodzielne podejmowanie uchwał przez właścicieli lokali. Zaskarżona uchwała została podjęta przez większość członków wspólnoty. Należy przy tym podkreślić, że utrzymana w mocy uchwała nr (...) podjęta w dniu 10 marca 2007 roku stanowi regulamin w sprawie ustalania rozliczeń ciepła oraz ciepłej i zimnej wody, który od tej właśnie daty niezmiennie obowiązuje i w oparciu, o który od ponad siedmiu lat odbywa się rozliczanie kosztów ciepłej wody.

W ocenie pełnomocnika pozwanej zaskarżona uchwała w żaden sposób nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ani żaden inny sposób nie narusza interesu powoda jak i żadnego innego współwłaściciela lokalu - członka wspólnoty.

Na rozprawie w dniu 24 listopada 2014 roku powód sprecyzował uzasadnienie swego żądania. Podkreślił, iż istniejący w nieruchomości system dystrybucji ciepłej wody pozwala każdemu mieszkańcowi na korzystanie z ciepłej wody o każdej porze dnia i nocy. System jest tak skonstruowany, iż w budynku w sieci wody ciepłej jest stała ilość ciepłej wody o określonej temperaturze. System utrzymuje wodę w tej temperaturze zużywając energię elektryczną. W przypadku zużycia przez któregokolwiek z mieszkańców wody ciepłej konieczne jest dołanie do sieci takiej samej ilości ciepłej wody jak ilość zużyta. W tym celu dostarczana jest woda zimna, która następnie jest podgrzewana do wymaganej temperatury w oddzielnym zbiorniku i tak podgrzana trafia do sieci wody ciepłej w budynku. Powód podkreślił, iż zasadnym jest obciążanie mieszkańców kosztami energii potrzebnymi do podgrzania ciepłej wody do temperatury ustalonej w sieci budynku proporcjonalnie do zużytej wody. Jednakże energia elektryczna, która konieczna jest do utrzymania stałej temperatury w sieci jest niezależna od zużycia przez poszczególnych mieszkańców i winna być rozliczana: albo na każde mieszkanie, albo w stosunku do udziałów w nieruchomości.

**Sąd ustalił, co następuje:**

W 2007 roku członkowie wspólnoty mieszkaniowej przy ulicy (...) w T. podjęli uchwałę wprowadzającą regulamin zużycia ciepła oraz ciepłej i zimnej wody. Na podstawie tego regulaminu członkowie wspólnoty partycypowali w kosztach utrzymania ciepłej wody w sieci budynku proporcjonalnie do użycia każdego mieszkańca ustalonego w oparciu o wskazania wodomierza. Każde z mieszkań znajdujących się we wspólnocie wyposażone jest w odrębny wodomierz pozwalający na ustalenie indywidualnego zużycia wody w danym mieszkaniu.

**Dowód:** okoliczność bezsporna

J. M. jest członkiem wspólnoty. Przysługuje udział wynoszący (...) części we współwłasności nieruchomości wspólnej. Powód od dłuższego czasu wskazywał zarządcy budynku i poszczególnym członkom wspólnoty, iż przyjęty system rozliczania ciepłej wody użytkowej i energii koniecznej do jej utrzymania jest błędny, co powoduje nadmierne obciążenie kosztami niektórych członków wspólnoty.

**Dowód:** okoliczność bezsporna

Zarząd wspólnoty mieszkaniowej przy ulica (...) w T. zwołał na dzień 21 marca 2014 roku zebranie członków wspólnoty w celu przedyskutowania zasad rozliczania ciepłej wody użytkowej i odniesienia się m.in. do uwag powoda. Wszyscy członkowie wspólnoty zostali poinformowani pisemnie o terminie posiedzenia wspólnoty. Do zaproszenia na zebranie dołączone zostały projekt uchwały zawierającej 3 różne warianty rozliczania energii potrzebnej do utrzymania ciepłej wody użytkowej w sieci. W zebraniu wzięło udział dwudziestu dziewięciu właścicieli lokali reprezentujących 60,37 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Zebrany przedstawiono wszystkie 3 warianty proponowanych rozliczeń energii koniecznej do utrzymania ciepłej wody użytkowej w sieci. W głosowaniu członkowie wspólnoty opowiedzieli się za wyborem wariantu pierwszego rozliczenia ciepłej wody użytkowej polegającego na obciążaniu kosztami właścicieli lokali mieszkalnych za energię konieczną do utrzymania ciepłej wody użytkowej proporcjonalnie do ilości wody zużytej przez mieszkańca zgodnie ze wskazaniem wodomierza. Za takim wariantem rozliczania kosztów głosowało 55,68 % właścicieli nieruchomości. Przeciwko uchwale opowiedziało się 4,69 % właścicieli nieruchomości wspólnej. Przyjętą w tym zakresie uchwałą oznaczoną numerem (...).

**Dowód:** dokumenty 4-19, 60-77

Zeznania świadka M. W. złożone na rozprawie w dniu 24.11.2014, 00:29:07

**Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny ustalono w oparciu o zeznania świadka M. W. i złożone do akt dokumenty. Sąd uznał zeznania M. W. za w pełni wiarygodne. Zeznania te były spójne, logiczne i konsekwentne. Korespondowały również z dokumentami dołączonymi do akt sprawy. Sąd uznał za wiarygodne złożone do akt dokumenty. Żadna ze stron postępowania nie kwestionowała ich prawdziwości i wiarygodności.

Ustalony stan faktyczny był w zasadzie bezsporny między stronami. Strony zgodnie przedstawiły okoliczności podjęcia uchwały i przebiegu zebrania członków wspólnoty. Spór między stronami dotyczył przede wszystkim ustalenia, czy przyjęty system rozliczenia ciepłej wody użytkowej jest zgodny z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub nie narusza interesów któregośkolwiek ze współwłaścicieli.

W ocenie Sądu powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Pozwana w odpowiedzi na pozew podniosła w pierwszej kolejności zarzut naruszenia terminu zawitego do wniesienia powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty. W ocenie pozwanej termin do wniesienia powództwa wynosi 6 tygodni i jest liczony od momentu podjęcia uchwały. Istotnym jest złożenie pozwu w Sądzie właściwym do rozpoznania sprawy. Skierowanie powództwa do innego Sądu nie wpływa na bieg terminu do wniesienia powództwa. Powód wniósł powództwo do Sądu niewłaściwego w dniu 24 kwietnia 2014 roku. Sąd Rejonowy przekazał sprawę do Sądu Okręgowego w dniu 1 lipca 2014 roku. W ocenie pełnomocnika pozwanej data przekazania sprawy do Sądu

właściwego jest datą skutecznego wniesienia powództwa. Powód był obecny przy podejmowaniu uchwały i termin do jej zaskarżenia wynosił 6 tygodni od dnia jej podjęcia tj. od 21 marca 2014 roku. Przekazanie sprawy do Sądu właściwego nastąpiło 1 lipca 2014 roku. w tej sytuacji powództwo zostało wytoczone do właściwego Sadu z naruszeniem 6 tygodniowego terminu.

W ocenie Sądu podniesiony zarzut jest chybiony.

Przepisy ustawy o własności lokali określają 6 tygodniowy termin do zaskarżenia uchwały wspólnoty do Sądu. Termin ten jest terminem zawitym. Składając pozew o uchylenie uchwały, właściciel lokalu musi dochować procedur przewidzianych w art. 25 ust. 1a u.w.l. Przede wszystkim musi dotrzymać terminu złożenia skargi - upływa on 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały (jeśli została podjęta na zebraniu właścicieli lokali) albo 6 tygodni od dnia powiadomienia skarżącego o treści uchwały (gdy uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów). Termin ten jest terminem zawitym, toteż wniesienie powództwa o uchylenie uchwały po terminie nie może być skuteczne, a po upływie tego terminu prawo do zaskarżenia uchwały wygasa.

Problematyką wniesienia sprawy do Sądu niewłaściwego i wpływu na upływ terminu zawitego zajmował się Sąd najwyższy w uchwale z dnia 27 lipca 1973 roku (II CR 345/73). W powołanym orzeczeniu wyrażono pogląd wskazujący, iż wniesienie pozwu do sądu rzeczowo lub miejscowo niewłaściwego jest skuteczne dla przerwania biegu przedawnienia. Sąd rozpoznający niniejszą sprawę w całości podziela pogląd wyrażony w powołanej uchwale Sądu Najwyższego. Problematyka poruszona w uchwale dotyczyła przerwy biegu przedawnienia, niemniej jednak uwagi zawarte w uzasadnieniu orzeczenia znajdują również odpowiednie zastosowanie do rozstrzygnięcia kwestii wniesienia pozwu o uchylenie uchwały do Sądu niewłaściwego.

Zgodnie z art. 25. 1 ustawy o własności lokali 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. Zaskarżanie do sądu uchwały właścicieli lokali w oparciu o art. 25 ust. 1 u.w.l. będzie skuteczne, jeśli zostanie spełniona któraś z określonych w tym przepisie przesłanek:

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 (niż poprzez naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną) narusza interesy właściciela lokalu, który składa skargę.

W ocenie Sądu zaskarżona uchwała jest zgodna z zasadami prawidłowej gospodarki i nie narusza interesu powoda.

W budynku należącym do wspólnoty istnieje wewnętrzna sieć ciepłej wody użytkowej. W sieci wlana jest określona stała ilość wody o określonej temperaturze. System zużywa energię na utrzymanie wody w określonej temperaturze. Taki system zapewnia wszystkim mieszkańcom dostęp do ciepłej wody 24 godziny na dobę. Jeśli któryś z mieszkańców zużyje wodę ciepłą, do sieci dolewana jest woda o takiej samej temperaturze. W tym celu zimną wodę w ilości zużytej przez danego mieszkańca podgrzewa się do temperatury wody w sieci i uzupełnia ją w sieci. Mieszkańcy płacą za zużytą wodę zgodnie ze wskazaniem wodomierzy. Proporcjonalnie do wskazań wodomierzy ponoszą także koszt podgrzania wody w celu uzupełnienia jej w sieci. Powód proponował aby koszt energii zużywanej do utrzymania wody w określonej temperaturze w sieci uznać za koszt wspólny rozliczany stosownie do udziałów lub równo na każdego właściciela lokalu. Pozwana podnosiła, iż rozliczenie kosztów tej energii proporcjonalnie do zużycia wody przez każdego z mieszkańców jest zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki, sprawiedliwe i nie krzywdzi żadnego z właścicieli lokali.

Jedną z fundamentalnych zasad w oparciu o które funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe jest zasada samostanowienia. Członkowie wspólnoty mają prawo do podejmowania uchwał i samodzielnego kształtowania swoich praw i obowiązków względem wspólnoty. Tylko jeżeli podjęta uchwała „krzywdzi” choćby jednego członka wspólnoty może zostać uchylona przez Sąd. W omawianej sprawie członkowie wspólnoty podjęli uchwałę określającą zasady rozliczenia kosztów energii potrzebnej do utrzymania ciepłej wody użytkowej w sieci. Uchwała podjęta została prawidłowo. Zarząd wspólnoty zwołał zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali zebranie członków wspólnoty. Przed zebraniem przedstawił różne warianty rozliczania kosztów energii przez członków wspólnoty. Uchwała została podjęta przez wymaganą większość członków wspólnoty. Naruszenie subiektywnego interesu właściciela i subiektywnie postrzeganego interesu wspólnoty poprzez podjęcie uchwały nie uzasadnia jej uchylenia na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. Naruszenie interesu w rozumieniu tego przepisu stanowi bowiem kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. W przypadku interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą (Tak SA w Szczecinie w wyroku z 8.05.2014 roku I ACa 778/13 Lex 1483842). W omawianej sprawie każdy z proponowanych systemów rozliczenia może być w określonej konfiguracji niekorzystny dla jednego ze współwłaścicieli. Powód podkreślał, iż istniejący system rozliczania (przyjęty również w zaskarżonej uchwale) powoduje, iż właściciel mieszkania, który nie skorzysta w okresie rozliczeniowym z ciepłej wody nie poniesie żadnych kosztów utrzymania ciepłej wody w sieci. Warto podkreślić, iż przyjęcie innego wariantu rozliczania np. kosztami energii koniecznej do utrzymania ciepłej wody w sieci w rozliczeniu na każdego właściciela mieszkania po równo czy też stosunkowo do posiadanego udziału w nieruchomości również może prowadzić do niekorzystnych sytuacji. Najczęściej w mieszkaniach, w których zamieszkują wieloosobowe rodziny zużywana jest większa ilość ciepłej wody niż w mieszkaniach zajmowanych przez jednego lokatora. Wszystkie osoby zamieszkujące w lokalu „korzystają znacznie częściej” z dobrodziejstwa posiadania ciepłej wody w sieci przez dwadzieścia cztery godziny na dobę. Osoby zamieszkujące samotnie mogłyby uważać, iż taki system rozliczania nie jest sprawiedliwy, bowiem w ich wypadku z ciepłej wody w sieci korzysta wyłącznie jedna osoba, a w przypadku mieszkań zajętych przez rodzinę wieloosobową – wszyscy mieszkańcy tego lokalu. Podobne zarzuty można by wysnuć również do systemu rozliczania tego kosztu w stosunku do posiadanego udziału w nieruchomości. Osoby samotne mające duże mieszkania i posiadający większy udział w nieruchomości płaciłyby więcej niż właściciel mniejszego udziału w nieruchomości związanego z mieszkaniem zajmowanym przez rodzinę wieloosobową. Również w takim wypadku osoba zużywająca znacznie mniej wody ciepłej płaciłaby więcej za utrzymanie jej w sieci niż rodzina wieloosobowa posiadająca mniejszy udział w nieruchomości. Warto także podkreślić, iż rachunki za energię nie zawierają oddzielnego wyliczenia kosztów utrzymania wody ciepłej w sieci. Każdorazowe wyliczenie tego zużycia wymagałoby oddzielnych obliczeń w stosunku do każdego ze współwłaścicieli nieruchomości.

Jak wyżej wskazano uchylenie uchwały możliwe jest gdy narusza ona interes współwłaściciela nieruchomości. W przedmiotowej sprawie powód musiałby wykazać, iż zaskarżona uchwała obiektywnie narusza jego interes. Przedstawione przez powoda okoliczności stanowią subiektywne postrzeganie interesu członka wspólnoty. Podjęta uchwała przewiduje identyczny dla każdego z członków wspólnoty system rozliczania kosztów energii użytej do utrzymania ciepłej wody w sieci. System jest czytelny, transparenty i nie krzywdzi żadnego ze współwłaścicieli nieruchomości.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd zgodnie z powołanymi wyżej przepisami orzekł jak w sentencji orzeczenia. O kosztach orzeczono w myśl art. 98 k.p.c. powód jako strona przegrywająca ma obowiązek zwrotu kosztów przeciwnikowi. Na koszty te składa się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego ustalone w oparciu §10.1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2013.490 tekst jednolity).