

*Sygn. akt I C 424/13*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2014 roku

**Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny w składzie:**

Przewodniczący: SSO Robert Hałabis

Protokolant: sekr. sąd. Ewa Wolniak

po rozpoznaniu w dniu 14 lutego 2014 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa A. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w L.

o uchylenie uchwał

---

**I. uchyła częściowo zaskarżoną uchwałę Nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L. z dnia 5 marca 2013 r. w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego na rok 2013, w zakresie w jakim w Załączniku nr 2 zezwala na finansowanie ze środków funduszu remontowego bieżącej obsługi nieruchomości;**

**II. umarza postępowanie odnośnie żądania uchylenia uchwały Nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L. z dnia 5 marca 2013 r. w pozostałej części;**

**III. oddala powództwo w pozostałej części;**

**IV. znosi wzajemnie pomiędzy stronami koszty procesu.**

**I C 424/13**

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 23 kwietnia 2013 r. powód A. P. kierując powództwo przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w L. wniósł o:

1) uchylenie w całości uchwały nr (...) z dnia 5 marca 2013 r. pozwanej Wspólnoty podjętej częściowo na zebraniu w dniu 4 marca 2013 r. oraz częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, w sprawie zmiany regulaminu Wspólnoty w zakresie dostawy oraz dokonywania rozliczeń energii cieplnej;

2) uchylenie w całości uchwały nr (...) z dnia 5 marca 2013 r. podjętej częściowo na zebraniu w dniu 4 marca 2013 r. oraz częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego na rok 2013.

Powód wniósł również o zabezpieczenie powództwa przez wstrzymanie wykonania zaskarżonych uchwał oraz o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu.

Uzasadniając żądanie pozwu pełnomocnik powoda argumentował, że zdaniem powoda uchwały podjęte przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową są sprzeczne z przepisami prawa i naruszają jego interes, a ponadto naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Uchwała nr (...) zmieniła obowiązujący dotychczas we Wspólnocie Mieszkaniowej Regulamin w zakresie dostawy oraz dokonywania rozliczeń energii cieplnej, znosząc podział kosztów podgrzania wody na koszty stałe i koszty zmienne. Zgodnie z wcześniej obowiązującym Regulaminem koszty stałe podgrzewania wody stanowiły 30% całkowitych kosztów podgrzewania wody, na które wpływ ma m.in. ciągła gotowość utrzymania określonej temperatury podgrzewanej wody oraz straty na pionach, a koszty stałe rozliczane są proporcjonalnie do ilości lokali mieszkalnych (Rozdział IV, punkt 1.1.1.). Natomiast koszty zmienne stanowią 70% całkowitych kosztów podgrzania wody, a rozliczanie kosztów zmiennych podgrzewania wody dokonuje się w oparciu o wskazania wodomierzy ciepłej wody, proporcjonalnie do ich wskazań (Rozdział IV, punkt 1.2.1.). Opłata zaliczkowa wyszczególniała koszty stałe i zmienne (Rozdział V, punkt 2.3). Opłata zaliczkowa zmienna wynosiła 70% całkowitych kosztów podgrzania wody w poprzednim roku kalendarzowym i podawana jest jako średni koszt 1m<sup>3</sup> podgrzanej wody, pomnożony przez średnie miesięczne zużycie ciepłej wody z ostatniego roku kalendarzowego.

Zaskarżona uchwała nr (...) zmieniła Rozdział IV Regulaminu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w zakresie dostawy oraz dokonywania rozliczeń energii cieplnej w następujący sposób:

- 1) w punkcie 1 – skreślono wyrazy „zarówno koszty stałe jak i”;
- 2) w punkcie 1.1. – całkowicie wykreślono: „koszty stałe podgrzania wody”;
- 3) w punkcie 1.2.1. – zastąpiono zdaniem: „koszty zmienne stanowią 100% całkowitych kosztów podgrzania wody”;

W omawianej uchwale Wspólnota Mieszkaniowa zmieniła także Rozdział V Regulaminu, dotyczący ustalania zaliczek w związku dostawą i rozliczaniem energii cieplnej, całkowicie skreślając punkt 2.3., a w punkcie 2.4. zastępując zapis „70%” zapisem „100%”.

W istocie zmiany te spowodowały zlikwidowanie pozycji kosztów stałych i ujęcie ogółu kosztów związanych z podgrzewaniem wody jako kosztów zmiennych. Powyższe zmiany są – zdaniem powoda – sprzeczne z przepisami prawa, naruszają interes poszczególnych członków wspólnoty mieszkaniowej, a ponadto są sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Przemawia za tym to, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa do podgrzania wody wykorzystuje własny kocioł opalany gazem ziemnym. Podgrzana do temperatury około 50 stopni Celsjusza woda magazynowana jest w zbiorniku o pojemności 2000 litrów. Tak podgrzana woda, za pomocą pomp, dostarczana jest do każdego z mieszkań i cały czas jest w gotowości do użycia. W zbiorniku z podgrzaną wodą dla każdego lokalu zarezerwowana jest określona ilość ciepłej wody, a każdy z właścicieli ma możliwość z niej korzystania. Wspólnota Mieszkaniowa musi ponosić koszty podgrzania wody, niezależnie od tego czy poszczególni właściciele zamierzają z niej korzystać, czy też nie (np. z powodu przebywania na urlopie). Co więcej, w skład kosztów stałych związanych z podgrzewaniem wody wchodzi także opłaty stałe związane z dostawą gazu na ten cel – opłata sieciowa stała i opłata abonamentowa. Opłaty te w żaden sposób nie są związane ze zużyciem gazu w celu podgrzewania wody, lecz wiążą się wyłącznie z zapewnieniem dostaw gazu.

Wynika z tego, że konieczność podgrzewania wody generuje zarówno koszty stałe jak i koszty zmienne. Koszty stałe związane są z koniecznością podgrzania wody niezależnie od tego ilu właścicieli będzie z ciepłej wody korzystać i związane są z koniecznością zapewnienia samej tylko możliwości korzystania z ciepłej wody. Natomiast koszty zmienne są związane z ilością zużytej ciepłej wody. A zatem rozwiązanie, aby nie dzielić kosztów na stałe i zmienne, jest niesprawiedliwe i premiuje np. tych, którzy w swoich lokalach nie mieszkają lub przebywają rzadko, zaś nadmiernie obciąża pozostałych.

W ocenie powoda w dotychczas obowiązującym regulaminie przewidziane było rozwiązanie racjonalne i sprawiedliwe, dzielące koszty na stałe i zmienne. Powodowało to równomierne obciążenie członków wspólnoty mieszkaniowej

kosztami stałymi, związanymi z koniecznością stałego utrzymywania określonej ilości ciepłej wody dla każdego członka wspólnoty mieszkaniowej. Natomiast rozwiązanie wprowadzone w drodze zaskarżonej uchwały powoduje, że konieczność utrzymywania określonej ilości ciepłej wody dla każdego z mieszkańców będzie istniała nadal, każdy z mieszkańców w dowolnej chwili będzie mógł z ciepłej wody korzystać, natomiast koszty z tym związane w przeważającej części przeniesione zostaną na osoby zużywające największą ilość wody. Takie rozwiązanie nie znajduje racjonalnego uzasadnienia i narusza prawa członków wspólnoty mieszkaniowej, obciążając część właścicieli kosztami nadmiernymi i nieuzasadnionymi, a część w sposób arbitralny od obowiązku ponoszenia kosztów zwalniając. Nie były też uzasadnione argumenty podnoszone na zebraniu, że postanowienia dotychczasowego regulaminu naruszają przepis art. 45a ust. 8 pkt 1 lit. b ustawy prawo energetyczne.

Z tego względu uchwała nr (...) narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy właścicieli lokali, gdyż w niesprawiedliwy sposób kształtuje ich obowiązki, w sposób niczym nieuzasadniony różnicując ich sytuację. Utrzymanie w mocy zaskarżonej uchwały powodować będzie sytuację, w której koszt stałego utrzymywania ogrzanej wody dla wszystkich członków Wspólnoty Mieszkaniowej przerzucony zostanie na tych mieszkańców, którzy wody zużywają najwięcej. Tymczasem nie ma żadnego uzasadnienia przyjęcie, że mieszkańcy zużywający najwięcej wody mają pokrywać koszty stałego utrzymywania określonej ilości ciepłej wody dla wszystkich mieszkańców.

Przedmiotem drugiej zaskarżonej uchwały nr (...) było przyjęcie rocznego planu gospodarczego na rok 2013. W załączniku nr 2 do uchwały nr (...) wskazano, iż „Wspólnota Mieszkaniowa uchwała, że w 2013 roku ze środków funduszu remontowego będą finansowane następujące prace: (...) bieżąca obsługa nieruchomości”.

Fundusz remontowy jest planem spodziewanych remontów nieruchomości wspólnej oraz niezbędnych do ich pokrycia rezerw finansowych. Wpłaty na fundusz remontowy stanowią zobowiązania z tytułu uczestniczenia w kosztach zarządu nieruchomością wspólną w zakresie wydatków na remonty nieruchomości. Środki na nim zgromadzone stanowią odrębną współwłasność wszystkich właścicieli lokali. Tym samym cele, na które środki zgromadzone w ramach funduszu remontowego mają być przeznaczone, muszą być ściśle sprecyzowane, a zarządowi wspólnoty nie może być pozostawiona swobodna dysponowania środkami stanowiącymi własność członków wspólnoty mieszkaniowej. W związku z powyższym, zaskarżona uchwała narusza interes powoda oraz zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i jako taka, powinna zostać uchylona (pозew – k. 2-8).

Postanowieniem z dnia 8 maja 2013 r. Sąd Okręgowy w Lublinie udzielił zabezpieczenia roszczeniu powoda poprzez wstrzymanie wykonalności zaskarżonych uchwał w całości (postanowienie – k. 28-30).

Na skutek zażalenia pozwanej postanowieniem z dnia 16 lipca 2013 r. w sprawie sygn. I Acz 615/13 Sąd Apelacyjny w Lublinie zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że oddalił wniosek o zabezpieczenie powództwa poprzez uchylenie uchwały nr (...) z dnia 5 marca 2013 r. w sprawie zmiany Regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w zakresie dostawy oraz dokonywania rozliczeń energii cieplnej oraz wstrzymał wykonanie zaskarżonej uchwały nr (...) z dnia 5 marca 2013 r. w sprawie przyjęcia przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) w L. rocznego planu gospodarczego na rok 2013 wyłącznie w części, w jakiej w Załączniku nr 2 zezwolono na finansowanie w 2013 roku ze środków funduszu remontowego bieżącej obsługi nieruchomości. W pozostałej części zażalenie zostało oddalone (postanowienie – k. 63-67).

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego radcy prawnego według norm przepisanych.

Według pozwanej powództwo jest bezzasadne i nie zasługuje na uwzględnienie. Zaskarżone uchwały – w ocenie pozwanej – są zgodne z prawem i wbrew twierdzeniom powoda, w okolicznościach faktycznych sprawy nie naruszają jego interesów oraz nie pozostają również sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Odnośnie uchwały nr (...) w sprawie zmiany Regulaminu pozwanej Wspólnoty w zakresie dokonywania rozliczeń energii cieplnej, zestawienie dotychczasowych zasad rozliczenia kosztów podgrzania i zużycia ciepłej wody (tj.

przed podjęciem uchwały) oraz obecnych zasad rozliczania ciepłej wody prowadzi do wniosku, że celem i skutkiem wprowadzonych zmian jest ustalenie obiektywnie sprawiedliwych i racjonalnych obciążeń finansowych związanych ze zużyciem wody przez użytkowników lokali zamieszkujących w zasobach pozwanej Wspólnoty. Uzasadnieniem dla wprowadzenia uchwały w przedmiocie zmian Regulaminu w zakresie zniesienia podziału kosztów podgrzania wody na koszty stałe i zmienne była konieczność zniesienia niesprawiedliwego podziału kosztów w obowiązującym regulaminie, która powodowała, że właściciele lokali zamieszkałych przez mniejszą liczbę osób dokładali do ogólnych kosztów zużycia ciepłej wody dla lokali zamieszkałych przez 3 lub więcej osób. Przed uchwaleniem uchwały nr (...) we Wspólnocie Mieszkaniowej (...), na podstawie obowiązującego regulaminu były naliczane opłaty zmienne i stałe za podgrzanie wody. Opłata zmienna w odniesieniu do wskazań wodomierza stanowiła wartość – 15zł/m<sup>(3)</sup>, natomiast opłata stała wynosiła 17,50 zł za lokal. Przeliczając zużycie wody w okresie jednego miesiąca przy średnim miesięcznym zużyciu wody na osobę wynoszącym 2 m<sup>(3)</sup>, opłaty kształtowały się następująco: 1 osoba – 2 m<sup>(3)</sup> x 15 zł/m<sup>(3)</sup> + 17,50 zł = 47,50 zł; 2 osoby – 4 m<sup>(3)</sup> x 15 zł/m<sup>(3)</sup> + 17,50 zł = 77,50 zł; 3 osoby – 6 m<sup>(3)</sup> x 15 zł/m<sup>(3)</sup> + 17,50 zł = 107,50 zł; 5 osób – 10 m<sup>(3)</sup> x 15 zł/m<sup>(3)</sup> + 17,50 zł = 167,50 zł.

Nowe opłaty wprowadzone uchwałą nr (...) oraz nr (...) wprowadzają jedną zaliczkę z tytułu podgrzania ciepłej wody w wysokości 20 zł/m<sup>3</sup> (opłata w 100% zmienna). Kwota ta została wyliczona z kosztów podgrzewania kotła znajdującego się w kotłowni wspólnoty przez ilość zużytej wody w 2012 roku. Całkowity koszt podgrzania jednego metra sześciennego wody wyniósł w świetle powyższych wyliczeń 20 zł i został on przyjęty jednakowo dla wszystkich mieszkańców. W ten sposób obliczone koszty na podstawie nowej stawki kształtują się następująco: 1 osoba x 2 m<sup>3</sup> x 20 zł/m<sup>3</sup> = 40 zł; 2 osoby x 4 m<sup>3</sup> x 20 zł/m<sup>3</sup> = 80 zł; 3 osoby x 6 m<sup>3</sup> x 20 zł/m<sup>3</sup> = 120 zł; 5 osób x 10 m<sup>3</sup> x 20 zł/m<sup>3</sup> = 200 zł.

Powyższe zestawienie wskazuje, że w przypadku opłaty stałej oraz opłaty zmiennej właściciele, którzy zużywali mniej wody płacili zdecydowanie więcej natomiast właściciele zużywający więcej wody płacili mniej w stosunku do tych, którzy zużywali mniej wody, np. koszt 1 m<sup>3</sup> ciepłej wody, dla osoby, która zużyła 2 m<sup>3</sup> wynosił 23,50 zł, a w przypadku rodziny 5-osobowej, gdy zużyto 10 m<sup>3</sup> koszt 1 m<sup>3</sup> wynosił 16,75 zł. Obrazuje to, że właściciele lokali zamieszkałych przez mniejszą liczbę osób, gdy chodzi o zużycie ciepłej wody ponosili znacznie większe koszty z tytułu zużycia ciepłej wody, tym samym dopłacając do zużycia ciepłej wody przypadającego na lokale zamieszkałe przez większą liczbę osób. Nie można zatem zgodzić się z powodem, że dotychczas obowiązujący regulamin (przed wprowadzeniem zmian zaskarżoną uchwałą) wprowadzał sprawiedliwe i równomierne zasady obciążania członków kosztami stałymi związanymi z koniecznością stałego utrzymywania określonej ilości ciepłej wody dla każdego członka wspólnoty mieszkaniowej. Ponadto Wspólnota Mieszkaniowa (...) nie kupuje ciepła z zewnątrz, nie posiada wymiennika do podgrzania ciepłej wody, lecz korzysta z własnej kotłowni gazowej. Koszt podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody jest jednakowy dla wszystkich członków wspólnoty. Przy tym rozwiązaniu nie może funkcjonować składnik stały, zwłaszcza, że w 100% zużycie wody jest rozliczane na podstawie wskazań wodomierzy w poszczególnych lokach.

Uzasadnieniem dla wprowadzonego zaskarżoną uchwałą rozwiązania było zatem zniesienie zasady premiowania właścicieli tych lokali, w których zamieszkuje większa ilość osób. Obecny bowiem sposób rozliczania zakłada, że koszt podgrzania wody będzie stanowił w 100% wartość zmienną (wynoszącą w 2013 r. 20 zł), natomiast ostateczna wysokość opłaty będzie wynikała z przemnożenia tej wartości przez ilość faktycznie zużytej wody. Rozwiązanie to pozwoli urealnić udział poszczególnych właścicieli w kosztach dostawy wody, gdyż bez względu na okres przebywania w lokalu i ilość zamieszkujących w nim osób koszt ten będzie odpowiadał wartości faktycznego zużycia wody. Reasumując, konsekwencją wprowadzonej zmiany jest uzależnienie stopnia partycypacji w kosztach przygotowania wody do zużycia od ilości tego użycia. W konsekwencji ciężar finansowej odpowiedzialności za doprowadzenie i podgrzanie wody oraz gotowość do jej udostępnienia, będzie przeniesiony na osoby, które z tej wody faktycznie skorzystały.

Dlatego w istocie uchwała nr (...) nie narusza interesu powoda, jak również członków wspólnoty, gdyż wprowadza sprawiedliwe zasady rozliczenia kosztów podgrzania wody, biorąc pod uwagę zastosowane rozwiązania. Ponadto

rozwiązanie wprowadzone przez Wspólnotę w uchwale nr (...) pozostaje również w zgodzie z przepisami ustawy prawo energetyczne.

Odnosnie uchwały nr (...) pozwana wyjaśniła, że jedyną wątpliwą kwestią, gdy chodzi o treść zaskarżonej uchwały wskazaną w uzasadnieniu pozwu jest sformułowanie dotyczące pozycji „bieżąca obsługa nieruchomości”, która w myśl zaskarżonej uchwały ma być finansowana z funduszu remontowego.

Na zebraniu rocznym Wspólnoty jej Zarząd w sposób wyczerpujący omawiał przedmiotową uchwałę, wskazując co należy rozumieć pod pojęciem „bieżąca obsługa nieruchomości” w kontekście przeznaczenia na tę pozycję środków z funduszu remontowego. Chodzi tu bowiem o usuwanie skutków oraz wyrządzonych szkód na nieruchomości związanych z oddziaływaniem sił przyrody w postaci znacznych opadów deszczu, śniegu, wichur, które mogą skutkować koniecznością wykonania remontów na budynku oraz obowiązkiem naprawy części nieruchomości wspólnych, których to wydatków nie można było przewidzieć w chwili uchwalania planu gospodarczego. Wyjaśniono również, że w ubiegłym roku na skutek długotrwałych opadów deszczu powstały na terenie Wspólnoty liczne zapadliska, które ujawniły się zarówno na ciągach pieszo-jezdnym, na stanowiskach do parkowania oraz w okolicach wiaty śmietnikowej. W związku z długotrwałymi opadami powstały również liczne uszkodzenia opasek odwadniających. Sytuacja ta wymagała poniesienia przez Wspólnotę znacznych kosztów ze środków funduszu remontowego, które nie zostały przewidziane w planie gospodarczym uchwalonym w 2012 roku. Doświadczenia z poprzedniego roku stanowiły przyczynę wprowadzenia do planu gospodarczego pozycji „bieżąca obsługa nieruchomości” obejmującej nieprzewidziane zdarzenia związane koniecznością przeprowadzenia remontów związanych z oddziaływaniem siły wyższej na nieruchomość wspólnoty. Sama treść uchwały odwołuje się do określonych prac, związanych z bieżącą obsługą nieruchomości. Nie może być zatem mowy o innym przeznaczeniu środków z funduszu remontowego, aniżeli remonty związane z bieżącą obsługą nieruchomości, zwłaszcza że fundusz remontowy jest funduszem celowym mającym ściśle określone przeznaczenie (odpowiedź na pozew – k. 79-83).

Na rozprawie w dniu 14 lutego 2014 r. pełnomocnik powoda popierał powództwo, z tym, że zmodyfikował żądanie w ten sposób, że wniósł o uchylenie w całości zaskarżonej uchwały nr (...), natomiast odnosnie uchwały nr (...) wniósł o uchylenie tej uchwały jedynie w części, to jest w zakresie załącznika nr 2 do uchwały w części, w której Wspólnota Mieszkaniowa uchwaliła, że w 2013 r. ze środków funduszu remontowego będą finansowane wydatki odnosnie „bieżącej obsługi nieruchomości”. W pozostałej części cofnął powództwo ze zrzeczeniem się roszczenia.

Pełnomocnik pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej powództwa nie uznał i wniósł o jego oddalenie w całości, także w cofniętej części (protokół rozprawy – k. 108-108v).

### **Sąd Okręgowy ustalił następujące fakty:**

Powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku nr (...), położnym przy ul. (...) w L. oraz przysługuje mu udział we współwłasności tej nieruchomości, przez co jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L. (okoliczność bezsporna).

W dniu 5 marca 2013 r. na podstawie głosów oddanych częściowo na zebraniu w dniu 4 marca 2013 r. oraz częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej podjęli uchwałę nr (...) w sprawie zmiany Regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L. w zakresie dostawy oraz dokonywania rozliczeń energii cieplnej. Zmiana zniósła podział kosztów podgrzania wody na koszty stałe i zmienne. Za uchwałą głosowali właściciele lokali posiadający łącznie prawie 64% udziałów, zaś przeciwko uchwale głosowali właściciele posiadający nieco ponad 6,3% udziałów. Uchwała wprowadziła szczegółowe zmiany w Regulaminie do rozdziału IV i V, które odnosiły się do dotychczasowych zasad dostawy i dokonywania rozliczeń energii cieplnej. W zakresie rozliczania kosztów dostawy oraz dokonywania rozliczeń energii cieplnej przed podjęciem zaskarżonej uchwały, opłata za wodę obejmowała koszty stałe w wysokości 30% całkowitych kosztów podgrzania wody i obciążała każdy lokal, bez względu na liczbę zamieszkujących w nim osób oraz ilość zużytej wody, natomiast koszty zmienne określone na poziomie 70% obejmowały faktyczne zużycie wody w poszczególnych lokalach oraz ilość zamieszkujących w nim osób (uchwała nr

(...) – k. 12; Regulamin Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L. w zakresie rozliczania kosztów dostawy oraz dokonywania rozliczeń energii ciepłej – k. 16-21).

W tym samym dniu i w tym samym trybie (na podstawie głosów oddanych częściowo na zebraniu w dniu 4 marca 2013 r. oraz częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów) członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej podjęli również uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego na rok 2013, który stanowił załącznik Nr 1 i załącznik Nr 2 do uchwały. Za uchwałą głosowali właściciele lokali posiadający łącznie ponad 65,8% udziałów, zaś przeciwko uchwale głosowali właściciele posiadający nieco ponad 2,4% udziałów. W załączniku Nr 2 przewidziano między innymi, że ze środków funduszu remontowego będą finansowane szczegółowo określone co do rodzaju lub tożsamości prace, a dodatkowo uchwała stanowiła również, że ze środków funduszu remontowego będzie finansowana „bieżąca obsługa nieruchomości” (uchwała nr (...) – k. 13; załącznik Nr 1 – k. 14; Załącznik nr 2 – k. 15).

Powód był uczestnikiem zebrania właścicieli lokali, na którym podjęto wskazane uchwały (zeznania powoda A. P. – k. 109-110; zeznania członków Zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej: Z. K. – k. 110-111v; H. R. – k. 111v; I. W. – k. 111v-112).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane wyżej dowody.

Wiarygodność przedstawionych przez strony dokumentów nie była kwestionowana i nie budziła wątpliwości, a zeznania stron należało uznać za wiarygodne i dające podstawę do dokonania miarodajnych ustaleń faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Ustalone fakty w istocie nie były w ogóle pomiędzy stronami sporne. Sporna była natomiast ocena prawna stron dotycząca zgodności zaskarżonych uchwał z obowiązującymi przepisami prawa.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo jest uzasadnione jedynie w niewielkiej jego części, a w przeważającej mierze podlegało oddaleniu. Ponadto postępowanie należało częściowo umorzyć wobec skutecznego cofnięcia części żądania przez pełnomocnika powoda. Otóż należało uwzględnić, że powód pierwotnie domagał się uchylecia dwóch uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (nr (...) i nr (...)) – w całości. Ostatecznie pełnomocnik powoda cofnął powództwo odnośnie żądania uchylecia w całości uchwały nr (...), a popierał żądanie jej uchylecia jedynie w tej części, według której w załączniku nr 2 do uchwały Wspólnota Mieszkaniowa postanowiła, że w 2013 roku ze środków funduszu remontowego będą finansowane także wydatki odnośnie „bieżącej obsługi nieruchomości”. Uchwała w tym zakresie jest zdaniem powoda sprzeczna z prawem.

Uznając zatem skuteczność cofnięcia powództwa w omawianym zakresie, które połączone było ze zrzeczeniem się roszczenia, postępowanie w tej części należało umorzyć na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. w związku z art. 203 § 1 k.p.c., o czym Sąd orzekł w pkt II wyroku.

Natomiast podstawę podtrzymywania przez powoda żądania w pozostałej części stanowiły wyłącznie przyczyny merytoryczne. Powód nie formułował względem zaskarżonych uchwał zarzutów formalnych.

Zgodnie z przepisem art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2000 r., Nr 80 poz. 903 z późn. zm. – dalej zwaną „u.o.w.l.”), 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.

Dokonując oceny zaskarżonych uchwały pod kątem stawianych im przez powoda zarzutów merytorycznych i ustalenia, czy zaskarżone uchwały zapadły z naruszeniem przepisów prawa należy stwierdzić, że wytoczenie powództwa w oparciu o art. 25 u.o.w.l. służy szeroko pojętemu zachowaniu prawa, zwłaszcza wtedy, gdy zdaniem skarżącego zaskarżona uchwała nakłada na właścicieli lokali sprzeczne z prawem obowiązki (zob. P. Pełczyński – „Zaskarżenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej na gruncie ustawy o własności lokali”; Rejent 2000/6/110). Dlatego zakresem badania przez Sąd w takim postępowaniu jest ustalenie, czy treść uchwał wspólnoty mieszkaniowej narusza przepisy

prawa, umowę, zasady prawidłowego zarządzania, bądź interesy właściciela lokalu. W przypadku stwierdzenia przynajmniej jednej z tych okoliczności zasadnym jest uchylenie zaskarżonej uchwały.

Ocena taka w okolicznościach faktycznych tej sprawy jest różna, jeśli chodzi o uchwałę nr (...) i uchwałę nr (...).

Ostateczne żądanie uchylenia części uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej oparte zostało na twierdzeniu, że jest ona częściowo niezgodna z prawem. W odniesieniu zaś do tej uchwały pozwana wskazała, że motywy jej podjęcia zostały przedstawione na zebraniu rocznym członków Wspólnoty, w którym uczestniczył także powód. Wyjaśniono wówczas, że pod pojęciem „bieżącej obsługi nieruchomości” należy rozumieć usuwanie skutków szkód na nieruchomości wyrządzonych przez nieprzewidziane zdarzenia związane z oddziaływaniem sił przyrody. Dodatkowo pozwana wskazała, że zakwestionowanie powyższego zapisu może nawet zagrażać bezpieczeństwu ludzi.

W istocie zatem żądając uchylenia w tej części zaskarżonej uchwały powód zarzucił temu postanowieniu omawianej uchwały, które dopuszczało finansowanie bieżącej obsługi nieruchomości ze środków funduszu remontowego w roku 2013 – niezgodność z prawem.

W ocenie Sądu argumentacja powoda w omawianym zakresie jest trafna, bowiem tego rodzaju postanowienie zaskarżonej uchwały jest sprzeczne z prawem.

Należy bowiem zwrócić uwagę, że przepisy ustawy o własności lokali nie dopuszczają możliwości zaspokajania z funduszu remontowego wszelkich nieokreślonych ciężących na wspólnocie, jak również na poszczególnych jej członkach, zobowiązań z tytułu bieżącej obsługi nieruchomości, w której mieści się też wykonywanie zarządu. Tym samym omawiana uchwała w zakresie, w jakim uprawnia zarząd do samodzielnego dysponowania środkami z funduszu remontowego i wykonywania prac przekraczających zakres celowych wydatków z funduszu remontowego bez uprzedniej zgody właścicieli jest sprzeczna z prawem. Tak bowiem ogólne sformułowanie rodzaju wydatków z funduszu remontowego jakiego użyto w tej części zaskarżonej uchwały (finansowanie „bieżącej obsługi nieruchomości”), w istocie stanowi mogłoby „furtkę” do nadużyć ze strony podmiotu sprawującego zarząd nieruchomością wspólną. W rzeczywistości bowiem uchwała takiej treści pozwalałaby Zarządowi Wspólnoty na możliwość zaspokajania z funduszu remontowego wszelkich ciężących na wspólnocie, jak również na poszczególnych jej członkach, zobowiązań z tytułu wykonywania zarządu, czego ustawa nie przewiduje.

Otóż według przepisu art. 13 u.o.w.l., właściciel lokalu zobowiązany jest między innymi do uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Przepis art. 14 wskazanej ustawy zawiera przykładowe wyczerpujące wyliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (w tym wydatki na remonty i bieżącą konserwację – art. 14 pkt 1 u.o.w.l.), co oznacza, że mogą na nie składać się także inne wydatki. Nie zmienia to jednak podstawowego założenia ustawy, że muszą one być związane z kosztami zarządu nieruchomością wspólną i muszą być ściśle określone. Wydatki te – zgodnie z art. 12 ust. 2 u.o.w.l. – obciążają każdego właściciela lokalu stosownie do wielkości jego udziału w nieruchomości wspólnej, z uwzględnieniem przepisu art. 12 ust. 3 u.o.w.l. w odniesieniu do właścicieli lokali użytkowych. Właściciele lokali pokrywają koszty zarządu, napraw i modernizacji nieruchomości. Na ich pokrycie pobierane są zaliczki (art. 15 ust. 1 u.o.w.l.), których wysokość wynika wprost z uchwały właścicieli lokali, bądź z przewidywanych, ogólnych rocznych kosztów zarządu nieruchomością wspólną, przyjętych w uchwale właścicieli o rocznym planie gospodarczym zarządu nieruchomością wspólną. Ponadto stosownie do art. 17 u.o.w.l., za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu – w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

Oczywiste jest natomiast to, że właściciele lokali są zobowiązani uczestniczyć w kosztach niezbędnych do zachowania substancji i prawidłowego funkcjonowania nieruchomości. Dlatego też przyjąć należy, że wskazanie w zaskarżonej uchwale kosztów „bieżącej obsługi nieruchomości”, na pokrycie których środki z funduszu remontowego mogłyby zostać wydatkowane – nie znajduje oparcia w przepisach ustawy i jako takie należy je uznać za sprzeczne z prawem.

Sformułowanie „bieżąca obsługa nieruchomości” jest tak szerokie, że może obejmować również obowiązek ponoszenia kosztów niebędących kosztami zarządu nieruchomością wspólną. Kosztami zarządu nieruchomością wspólną są

bowiem jedynie te, które bezpośrednio lub pośrednio wiążą się z czynnościami składającymi się na zarząd nieruchomością wspólną (A. Turlej (w:) R. Strzelczyń, A. Turlej – Własność lokali. Komentarz, Warszawa 2007, s. 281).

Ponadto omawiany zapis zaskarżonej uchwały jest również sprzeczny z przepisem art. 22 u.o.w.l. Przywołany przepis ustawy reguluje kwestie związane z podejmowaniem czynności zwykłego zarządu oraz czynności przekraczających zwykły zarząd.

Zgodnie z art. 22 ust. 1 u.o.w.l., czynności zwykłego zarządu podejmuje Zarząd Wspólnoty samodzielnie. Do podjęcia przez Zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca Zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej (art. 22 ust. 2 u.o.w.l.). Wymienione przykładowo w art. 22 ust. 3 u.o.w.l. czynności przekraczające zwykły zarząd nie zostały uzależnione od ich wartości, lecz przedmiotu. Dlatego w katalogu czynności przekraczających zwykły zarząd znalazła się między innymi kwestia ustalenia wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej, przyjęcie rocznego planu gospodarczego, czy ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu.

Biorąc powyższe regulacje pod uwagę, należało uznać, że umożliwienie w istocie zarządowi wspólnoty podejmowania samodzielnych decyzji w zakresie zaspokajania z funduszu remontowego wszelkich ciążących na Wspólnocie, jak również na poszczególnych jej członkach zobowiązań z tytułu wykonywania zarządu, bez konieczności podejmowania uchwał przez właścicieli lokali wyrażających zgodę na dokonanie czynności przekraczających zwykły zarząd – sprzeczne jest z przepisami ustawy o własności lokali.

W rzeczywistości przyzwolenie na takie rozwiązanie, jak to określone w kwestionowanym przez powoda postanowieniu zaskarżonej uchwały nr (...), otworzyłoby drogę Zarządowi Wspólnoty do możliwości nakładania na właścicieli lokali obowiązków finansowych w zakresie przekraczającym roczny plan gospodarczy bez żadnej kontroli decyzyjnej ze strony właścicieli. Zważyć bowiem należy, iż wszelkie czynności jakie Zarząd Wspólnoty planuje podjąć oraz opłaty na pokrycie kosztów zarządu winny być określone w rocznym planie gospodarczym. Treść rocznego planu gospodarczego wspólnoty wynika z wykładni przepisów, w szczególności art. 12, 13 i 14 u.o.w.l. Chodzi tu przede wszystkim o koszty czynności związanych z nieruchomością wspólną, które będą następnie rozliczane na podstawie faktycznie poniesionych wydatków. Dopiero w przypadku, gdy nastąpi nadwyżka kosztów nad poczynionymi opłatami, możliwe jest sięganie do art. 17 ustawy o własności lokali.

Wskazać też trzeba, że art. 17 u.o.w.l. przewiduje odpowiedzialność wspólnoty mieszkaniowej za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej bez ograniczeń, a każdego właściciela lokalu – w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. Podkreślenia przy tym wymaga, że odpowiedzialność ta dotyczy wyłącznie zobowiązań dotyczących nieruchomości wspólnej. Nie można nałożyć na wspólnotę oraz jej członków odpowiedzialności za zobowiązania inne niż wskazane w art. 17 u.o.w.l. Zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej to zobowiązania wynikające z normalnego jej funkcjonowania, mieszczące się w granicach zwykłego zarządu (zapłata za dostawę prądu, gazu, wody, odbiór ścieków, wywóz nieczystości, wynagrodzenia zarządu lub zarządcy), jak też czynności zakres ten przekraczające, w szczególności wymienione w art. 22 ust. 3 u.o.w.l.

Tymczasem na podstawie zakwestionowanego postanowienia zaskarżonej uchwały Zarząd w imieniu Wspólnoty mógłby samodzielnie dysponować funduszem remontowym i swobodnie dysponować zgromadzonymi na nim środkami finansowymi pokrywając wszelkie ciążące na Wspólnocie i jej członkach zobowiązania z tytułu wykonywanego zarządu. W sytuacji, gdyby koszt tych zobowiązań przekroczył kwotę zgromadzoną na funduszu remontowym, musiałby on być pokryty przez członków wspólnoty, pozbawionych de facto prawa kontroli decyzyjnej wynikającego z ustawy. Innymi słowy, taka swoboda dysponowania przez zarząd środkami z funduszu remontowego stanowi – w świetle ustawy o własności lokali – zbyt daleką idącą swobodę w dysponowaniu przez zarząd środkami finansowymi właściciela lokalu, pozostając poza jego kontrolą, jako właściciela owych środków. Środki z tego funduszu mają na celu pokrycie wydatków niezbędnych dla zachowania substancji i prawidłowego funkcjonowania



nieruchomości. Należy też pamiętać, że tworzenie takiego funduszu nie jest obowiązkowe, a środki na nim zgromadzone stanowią własność poszczególnych właścicieli lokali i bez ich zgody nie mogą być przeznaczane na inny cel (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 15 kwietnia 2004 r., I ACa 1382/2003, Wokanda 2005, nr 9, s. 40). Nie może on zatem służyć pokrywaniu wydatków na bliżej nieokreślone i niesprecyzowane cele, zaś zupełnie niedopuszczalnym w świetle art. 22 ust. 3 u.o.w.l. jest przyznanie zarządowi kompetencji do swobodnego rozporządzania środkami tego funduszu, bez uprzedniej skonkretyzowanej uchwały właścicieli lokali w tym przedmiocie.

Z powyższej analizy i rozważań wynika w ocenie Sądu Okręgowego to, że objęte ostatecznym żądaniem pozwu kwestionowane postanowienie zaskarżonej uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej narusza powołane wyżej przepisy ustawy o własności lokali, dlatego zaskarżoną uchwałę w tej części – zgodnie z żądaniem – należało uchylić, o czym Sąd orzekł w pkt I wyroku.

Odmierna jest natomiast ocena zasadności powództwa kwestionującego zgodność z prawem uchwały nr (...), która zmieniła zasady ponoszenia przez członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej kosztów ciepłej wody, ustanawiając zasadę odpłatności za ilość faktycznie zużytej przez każdego mieszkańca lokalu ciepłej wody, zrywając jednocześnie z podziałem kosztów podgrzania wody na koszty stałe i koszty zmienne.

Powództwo w tym zakresie nie jest uzasadnione, dlatego w tej części należało je oddalić (pkt III wyroku).

Zestawienie dotychczasowych, to jest funkcjonujących przed podjęciem przedmiotowej uchwały, oraz obecnych zasad rozliczania kosztów podgrzania i zużycia ciepłej wody prowadzi do wniosku, że celem i skutkiem wprowadzonych zmian było ustalenie obiektywnie sprawiedliwych i racjonalnych obciążeń finansowych związanych ze zużyciem wody przez użytkowników lokali znajdujących się w zasobach pozwanej Wspólnoty.

Z Regulaminu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w zakresie rozliczania kosztów dostawy oraz dokonywania rozliczeń energii cieplnej wynika, że przed podjęciem zaskarżonej uchwały opłata za wodę obejmowała koszty stałe w wysokości 30% całkowitych kosztów podgrzania wody i obciążała każdy lokal bez względu na liczbę zamieszkujących w nim osób oraz ilość zużytej wody. Rozwiązanie to w sposób nieuzasadniony premiowało właścicieli tych lokali, w których zamieszkiwała większa ilość osób (w tym 5-osobową rodzinę powoda). Wprowadzony uchwałą nr (...) sposób rozliczania opłat zakłada, że koszt podgrzania wody będzie stanowił w 100% wartość zmienną (wynoszącą w 2013 r. 20 zł za 1 m<sup>3</sup>), zaś ostateczna wysokość opłaty będzie wynikała z przemnożenia tej wartości przez ilość faktycznie zużytej wody.

W istocie wypada stwierdzić, że rozwiązanie to urealnia udział poszczególnych właścicieli w kosztach dostawy wody. Bez względu na okres przebywania w lokalu mieszkalnym oraz ilość zamieszkujących w nim osób, koszt ten będzie odpowiadał wartości faktycznego zużycia wody, co ekonomicznie jest usprawiedliwione. Nie można zgodzić się ze stanowiskiem powoda, że uchwała nr (...) stanowi o nierównomiernym obciążeniu poszczególnych właścicieli lokali i premiowaniu tych, którzy w swoich lokalach przebywają rzadko. Wbrew twierdzeniom powoda, to nowo wprowadzone rozwiązanie obciąża członków Wspólnoty kosztami podgrzania wody w sposób bardziej racjonalny, bowiem odnosi się do rzeczywistego korzystania z tego dobra, nie zaś hipotetycznej możliwości z niego korzystania. W takiej sytuacji stopień partycypowania w identycznych dla wszystkich lokatorów kosztach podgrzania wody będzie zależny wyłącznie od ilości wody zużytej w danym lokalu, co jest społecznie sprawiedliwym rozwiązaniem, nie naruszającym przy tym żadnego z przepisów ustawy o własności lokali. Ponadto takie rozwiązanie eliminuje różne traktowanie członków Wspólnoty w zależności od ilości osób zamieszkujących w lokalu, czy też okresu przebywania w lokalu.

W konsekwencji ciężar finansowej odpowiedzialności za doprowadzenie i podgrzanie wody oraz gotowość do jej udostępnienia został przeniesiony na te osoby, które z wody tej rzeczywiście skorzystały. Pozostaje to w zgodzie z prawem i obiektywnie nie narusza interesu żadnego z członków wspólnoty, pomimo, że w stosunku do uprzednio obowiązujących zasad podnosi w omawianym zakresie koszty tych lokatorów, którzy zużywają większe ilości ciepłej wody, co jest uzasadnione.

Wobec bezzasadności żądania w tym zakresie powództwo w tej części zostało oddalone.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu podyktowane jest zasadą określoną w art. 100 zd. 1 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c., według której, w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Biorąc pod uwagę, że obie strony reprezentowane były przez profesjonalnych pełnomocników, a uwzględnienie powództwa nastąpiło w niewielkim tylko zakresie, a nadto postępowanie zostało też częściowo umorzone, zaś koszty wytoczenia powództwa poniósł powód, zasadnym było wzajemne zniesienie pomiędzy stronami kosztów procesu.

Mając przytoczone motywy na względzie Sąd Okręgowy w Lublinie orzekł jak w wyroku.