

z wymyślonymi współczynnikami w programie rozliczeniowym (...), a Firma (...) uległa natarczywości J. F.. Zarzut ten był pomówieniem mającym na celu, wprowadzenie Zarządów i członków wspólnot, którzy głosowali za przyjęciem tej uchwały w błąd dla osiągnięcia przez pozwaną zamierzonego celu - unieważnienie uchwał zatwierdzonych przez Wspólnoty regulaminu użytkowania węzła ciepłego. (k. 2-7)

W odpowiedzi na pozew z dnia 22 stycznia 2018 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz obciążenie powoda kosztami postępowania sądowego, w tym kosztami zastępstwa procesowego. (k. 36-37)

Na rozprawie w dniu 10 września 2019 r. strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowisko. (k. 202)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód J. F. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w O..

Dowód : zeznania powoda nagranie 00:06:26 – 00:46:43 płyta k. 118 oraz nagranie 00:01:55- 00:38:45 płyta k. 169, zeznania pozwanej nagranie 00:46:43 – 01:05:52 płyta k.118 oraz nagranie 00:38:45 – 01:19:37 płyta k. 169

W pomieszczeniu przynależnym do nieruchomości wspólnej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) umieszczone zostały na stałe urządzenia techniczne, które razem z tym pomieszczeniem stanowią "Węzeł Ciepły Wspólnoty Mieszkaniowej (...)" . Węzeł ten przeznaczony jest do zaopatrywania w wodę i energię ciepłą Wspólnot Mieszkaniowych (...) - użytkowników węzła ciepłego. W węźle ciepłym znajdują się : główny wodomierz wody zimnej, główny wodomierz wody ciepłej, główny licznik energii ciepłej , wodomierz wody zimnej sieci grzewczej, wodomierz wody zimnej gospodarczej Wspólnoty Mieszkaniowej (...)

Dowód: Regulamin k.14-20, faktura k. 22, pismo k. 49, projekt zagospodarowania terenu k. 50, Dokumentacja Techniczna k. 73

Wspólnota Mieszkaniowa (...) rozliczała opłaty związane z korzystaniem węzła ciepłego, nie pobierając od innych wspólnot żadnych opłat. Nie były określone zasady rozliczania węzła ciepłego. Przed rokiem 2017 nie było regulaminu użytkowania węzła ciepłego. Autorem projektu regulaminu użytkowania węzła ciepłego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) oraz regulaminu rozliczenia kosztów zużycia wody i energii ciepłej w lokalach mieszkalnych Wspólnoty Mieszkaniowej (...) był powód. Rozliczaniem węzła ciepłego od maja 2017 r. zajmował się J. W.. Projekt regulaminu został sprawdzony, poprawiony przez firmę (...) sp. z o.o. Użytkownicy zostali poinformowani o możliwości wnoszenia poprawek do regulaminu. Powód przygotowywał regulamin rozliczania kosztów zużycia wody zimnej i ciepłej oraz centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych wspólnot mieszkaniowych (...)

Dowód: regulamin k. 109-113, regulamin k. 183-187, zeznania świadka A. P. nagranie 00:11:30-00:35:00 płyta k. 156, zeznania świadka J. W. nagranie 00:35:00-01:01:31 płyta k. 156, zeznania świadka W. P. nagranie 01:01:35-01:41:44 płyta k. 156, zeznania świadka J. R. nagranie 01:41:44-02:25:09 płyta k. 156

Regulamin przewidywał dodatkową opłatę za dzierżawę węzła, która miała być pobierana od użytkowników węzła (wspólnot), oprócz Wspólnoty Mieszkaniowej (...), bowiem w budynku ww wspólnoty znajduje się węzeł.

Dowód: zeznania świadka W. P. nagranie 01:01:35-01:41:44 płyta k. 156

Pismem z dnia 15 lutego 2015 r. Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej (...) poinformowała Wspólnoty Mieszkaniowe (...) o konieczności zatwierdzenia regulaminu użytkowania węzła ciepłego.

Dowód: pismo k. 91

Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej (...) poinformowała członków zarządów o spotkaniu w dniu 28 lutego 2017 r., na którym miał być omówiony projekt regulaminu użytkowania węzła ciepłego. Uchwałą nr (...) z dnia 8 kwietnia 2017 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w O., zatwierdzono regulamin użytkowania węzła ciepłego.

Dowód: uchwała k.13, Regulamin k.14-20, e-mail k. 21, Dokumentacja Techniczna k. 73-75

Uchwałą z dnia 18 kwietnia 2017 r. Wspólnota Mieszkaniowej (...) w O., zatwierdzono regulamin użytkowania wężła ciepłego Wspólnoty Mieszkaniowej (...). Głosowanie przeprowadzono w trybie mieszanym, tj. na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w dniu 28 marca 2017 r. oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd Wspólnoty.

Dowód: wyciąg k. 52

Uchwałą nr (...) z dnia 6 marca 2017 r. ogółu właścicieli lokali – członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...), zatwierdzono m.in. regulamin użytkowania wężła ciepłego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) oraz sposobu rozliczania kosztów zużycia mediów, narzucony przez właściciela lokalu nr (...).

Dowód: uchwała k.53, lista głosowania k. 90v

Uchwałą nr (...) z dnia 7 marca 2017 r. ogółu właścicieli lokali – członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...), zatwierdzono m.in. regulamin użytkowania wężła ciepłego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) oraz sposobu rozliczania kosztów zużycia mediów, narzucony przez właściciela lokalu nr (...).

Dowód: uchwała k.54, lista do głosowania k. 85v, pismo k. 96

Uchwałą nr (...) z dnia 8 kwietnia 2017 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) zatwierdziła regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i energii ciepłej Wspólnoty Mieszkaniowej (...). W zebraniu uczestniczyli właściciele lokali posiadający łącznie 17,49 % udziałów nieruchomości wspólnej. Na zebraniu nie możliwe było podejmowanie wiążących uchwał. Wspólnota nie wyraziła zgody na ponoszenie opłat za dzierżawę wężła zlokalizowanego w budynku (...).

Dowód: uchwała k.80v, zawiadomienie k.78, lista obecności k.78v, protokół zebrania k. 79-80, regulamin k. 81-82, karta do głosowania k. 83-84,

Poprzez główny wodomierz wody zimnej wężła ciepłego pobierana jest woda zimna dla : Wspólnoty Mieszkaniowej (...), woda zimna na podgrzanie dla Wspólnoty Mieszkaniowej (...) woda zimna dla sieci grzewczej i woda zimna gospodarcza dla wspólnoty Mieszkaniowej (...)

Dostawcy wody i energii ciepłej zawierają umowy na dostawy wody i energii ciepłej tylko z podmiotem będącym właścicielem wężła ciepłego, u którego znajdują się końcowe urządzenia pomiaru zużycia wody i energii ciepłej. Ze względu na lokalizację i przeznaczenie wężła ciepłego, Zarządcą Wężła Ciepłego jest Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) na warunkach określonych w Regulaminie użytkowania Wężła Ciepłego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) Sposób rozliczania mediów wymaga akceptacji użytkowników wężła ciepłego.

Dowód: Regulamin k.14-20, faktura k. 22, szczegółowe rozliczenie kosztów wody i energii ciepłej k. 166

Wspólnoty Mieszkaniowe (...) są użytkownikami wężła ciepłego przy ul. (...). Wymienione wyżej wspólnoty nie posiadają własnych głównych wodomierzy i ciepłomierzy, według wskazań których dostawcy wody i energii ciepłej wystawiałyby faktury za zużytą przez nie wodę i energię ciepłą.

Dowód: Regulamin k.14-20, faktura k. 22, zeznania pozwanej nagranie 00:46:43 – 01:05:52 płyta k.118 oraz nagranie 00:38:45 – 01:19:37 płyta k. 169

Wspólnoty te pobierają wodę i energię ciepłą z jednego głównego wodomierza wody zimnej i jednego głównego ciepłomierza które znajdują się w węźle ciepłym co wymaga szczegółowego rozliczenia każdego użytkownika wężła ciepłego z ilości pobranej wody i energii ciepłej. Dostawcy wody i energii ciepłej wystawiają faktury według wskazań tych urządzeń pomiarowych na właściciela wężła ciepłego - Wspólnotę Mieszkaniową (...). Wspólnoty Mieszkaniowe (...) podjęły w trybie indywidualnego zbierania głosów, uchwały o unieważnieniu przyjętych uchwał o zatwierdzeniu Regulaminu użytkowania wężła ciepłego.

Dowód: Regulamin k.14-20

Uchwałą nr (...) ogółu właścicieli lokali mieszkalnych nieruchomości we Wspólnocie Mieszkaniowej nr (...) przy ul. (...) w O., Uchwałą nr (...) ogółu właścicieli lokali mieszkalnych nieruchomości we Wspólnocie Mieszkaniowej nr (...) przy ul. (...) w O., Uchwałą nr (...) ogółu właścicieli lokali mieszkalnych nieruchomości we Wspólnocie Mieszkaniowej nr (...) przy ul. (...) w O., podjętymi po zebraniu rocznym w drodze indywidualnego zbierania głosów przez członków Zarządu Wspólnot, stwierdziły nieważność Uchwały nr (...) w sprawie zatwierdzenia regulaminu użytkowania wężła cieplnego oraz Uchwały nr (...) w sprawie zatwierdzenia regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i energii cieplnej, z dnia 8 kwietnia 2017 r. od daty jej przyjęcia. W treści uchwały z dnia 4 lipca 2017 r. Nr (...) stwierdzono, że „powód bezprawnie z naruszeniem ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali forsował różnie moderowane w/w regulaminy wężła cieplnego z wymyślonymi współczynnikami w programie rozliczeniowym „(...)”.

Dowód: uchwała k. 23, uchwała k. 87, lista głosowania k. 88v, uchwała k. 92, lista głosowania k. 92v,

Uchwałami nr (...) z dnia 30 października 2017 r. ogółu właścicieli lokali mieszkalnych nieruchomości we Wspólnocie Mieszkaniowej nr (...), uchylono Uchwałę w sprawie zatwierdzenia regulaminu użytkowania wężła cieplnego. Pozwana przygotowywała uchwałę w sprawie nieważności uchwały dotyczącej regulaminu wężła cieplnego, jednakże decyzję podejmowali członkowie Wspólnoty.

Dowód: uchwała k. 89, lista głosowania k. 89v, uchwała k. 93, lista głosowania k. 93v, uchwała k. 94v, lista głosowania k. 94, zeznania świadka J. R. nagranie 01:41:44-02:25:09 płyta k. 156

Regulamin przewidywał ponoszenie kosztów rozliczeń przez wspólnoty mieszkaniowe (...) za użytkowanie wężła cieplnego, za wyjątkiem wspólnoty mieszkaniowej (...), która miała być zwolniona z tych opłat.

Dowód: zeznania pozwanej nagranie 00:46:43 – 01:05:52 płyta k.118 oraz nagranie 00:38:45 – 01:19:37 płyta k. 169

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wskazanego, zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności zgromadzonych i nie kwestionowanych dokumentów oraz zeznań świadków, z także zeznań stron, które w całości dla rozstrzygnięcia sprawy były zgodne z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powód dochodził w niniejszym procesie usunięcia skutków naruszenia jego dóbr osobistych. Otwarty katalog tych dóbr zawiera przepis art. 23 k.c. Niewątpliwie jednym z dóbr osobistych jest wymieniona w tym przepisie cześć człowieka i będące jej wyrazem godność oraz dobre imię. Dobrami osobistymi są także prawo do wizerunku oraz prawo do niezakłóconego życia rodzinnego. W myśl art. 24 k.c., ten, czyje dobra osobiste zostają zagrożone cudzym działaniem, może żądać zaniechania tego działania, jednakże nie w sytuacji, gdy nie jest ono bezprawne. W razie dokonanego naruszenia może on także żądać, ażeby osoba, która dopuściła się naruszenia, dopełniła czynności potrzebnych do usunięcia jego skutków, w szczególności ażeby złożyła oświadczenie odpowiedniej treści i w odpowiedniej formie. W przypadku zawinionego naruszenia dóbr osobistych pokrzywdzony może także domagać się od sprawcy naruszeń stosownego zadośćuczynienia (art. 448 k.c.).

Właściwe określenie dobra osobistego, będącego przedmiotem ochrony sądowej, jest niezbędne dla prawidłowej oceny, czy określone działanie naruszyło konkretne dobro osobiste, a następnie, czy działanie to było bezprawne, a jeśli tak, to czy treść i forma żądanego w pozwie oświadczenia, jest odpowiednia dla usunięcia skutków naruszenia

dobro osobistego w oparciu o art. 24 § 1 k.c. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2011 r., sygn. akt II CSK 431/10, LEX nr 784917). Sąd rozpoznając sprawę w przedmiocie ochrony dóbr osobistych ustala zatem, czy doszło do naruszenia dobra osobistego oraz czy działanie pozwanego było bezprawne. Bezprawność należy rozumieć jako zachowanie – działanie lub zaniechanie – sprzeczne z porządkiem prawnym lub zasadami współżycia społecznego. Dowód, że dobro osobiste zostało zagrożone lub naruszone, ciąży na osobie, która poszukuje ochrony prawnej na podstawie art. 24 k.c. Natomiast na tym, kto podjął działanie zagrażające dobru osobistemu innej osoby lub naruszające to dobro, spoczywa ciężar dowodu, że nie było ono bezprawne. Powyższe wynika z przewidzianego w art. 24 § 1 zd. 1 k.c. domniemania bezprawności naruszenia dobra osobistego, które przenosi ciężar udowodnienia braku bezprawności na stronę pozwaną oraz z ogólnej reguły rozkładu ciężaru dowodu statuowanej przepisem art. 6 k.c., zgodnie z którym ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne.

Zgodnie z art. 18 u.w.l. właściciele lokali mogą w umowie lub w drodze uchwały powierzyć zarządzanie nieruchomością osobie fizycznej lub prawnej, którą ustawodawca w innych przepisach nazywa zarządcą (np. art. 14 pkt 5, art. 24, art. 29, art. 30-32a u.w.l.). Tak rozumiany zarządca jest osobą trzecią (odrębnym podmiotem) w stosunku do wspólnoty mieszkaniowej.

Mając na uwadze art. 184a ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), Zarządca nieruchomości to przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą z zakresu zarządzania nieruchomościami.

Część obowiązków zarządcy jest zawarta w artykule 185 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości, zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego, bieżące administrowanie nieruchomością, utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

W przedmiotowej sprawie należy mieć na uwadze chronologię wydarzeń i okoliczności poprzedzających uchwalenie przez wspólnoty mieszkaniowe (...) uchwał nr (...). Najistotniejsze w przedmiotowej sprawie jest bowiem to, że pozwana nie naruszyła dóbr osobistych powoda. Uchwała nr (...) z dnia 04 lipca 2017 r., który wskazuje powód jako naruszająca jego dobra osobiste, nie jest prywatnym dokumentem pozwanej I. W., a uchwałą podjętą większością głosów członków Wspólnoty.

Zgodnie z art. 23 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali, uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Uchwała może być wynikiem głosów oddanych, częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości, udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Pozwana jako administrator - zarządca wspólnot wykonała czynność techniczną spisania treści przedmiotowej uchwały, wchodzącej w zakres bieżącego administrowania nieruchomością, natomiast zarząd wspólnoty i jej członkowie w głosowaniu uchwalili uchwałę. Umieszczenie na uchwałach pieczęci z podpisem pozwanej, nie świadczy o tym, że to pozwana głosowała, czy ingerowała w proces uchwałodawczy ww uchwały oraz że naruszyła dobra osobiste powoda. Osoby uprawnione do głosowania miały możliwość zmiany treści projektu, czy też usunięcia danego zapisu z projektu uchwały.

Wskazać także należy, że dyskusja nad działalnością powoda w zakresie uchwalenia regulaminu węzła cieplnego, którego był on autorem, mieści się w zakresie słusznego zainteresowania ogółu. Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że pozwana wyraziła krytyczną opinię o zachowaniu powoda w zakresie tworzenia i zatwierdzenia przez Wspólnoty Mieszkaniowe (...) narzuconego regulaminu węzła cieplnego, a jej działanie podyktowane było troską o dobro Wspólnot.

Z uwagi na powyższe powództwo podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w punkcie 1 wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt 2 sentencji wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. obciążając nimi powoda w całości jako stronę przegrywającą.

Stosownie do powyższego zasądzono od powoda na rzecz pozwanej kwotę 737 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego ustaloną na podstawie § 8 ust. 1 pkt. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz 17 zł z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego stosownie do treści części IV załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2016 r. poz. 1827).

SSO Bogumiła Bilewicz