

Sygn. akt: I C 109/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 września 2015 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tadeusz Trojanowski
Protokolant:	Marta Strzała

po rozpoznaniu w dniu 1 września 2015 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa Gminy G.

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

o uchylenie uchwały

1. uchyla uchwałę nr (...) w przedmiocie zasilenia funduszu remontowego z kwot przypadających poszczególnym właścicielom lokali z tytułu nadpłaty na centralnym ogrzewaniu;
2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 380 zł (trzysta osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Tadeusz Trojanowski

I C 109/15

## UZASADNIENIE

Powódka wniosła o uchylenie uchwały nr (...) w przedmiocie zasilenia funduszu remontowego kwot przypadających poszczególnym właścicielom lokali z tytułu nadpłaty na centralnym ogrzewaniu. W uzasadnieniu pozwu podano, że zaskarżona uchwała stoi w sprzeczności z przepisami i narusza interesy powódki.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa (k.28) podając ,że środki zgromadzone z tytułu podjęcia uchwały pozwolą w przyszłości na ograniczenie podwyżek związanych z kosztami utrzymania nieruchomości.

Sąd ustalił co następuje.

Na zebraniu pozwanej Wspólnoty w dniu 4.03.2015 r. głosowano uchwałę nr (...) zatwierdzającą regulamin obrad zebrania oraz przyjmującą zasadę głosowania jeden właściciel-jeden głos.Za uchwałą na zebraniu rocznym głosowało 14 osób dysponujących udziałami w wysokości 23,43%, z kolei drodze indywidualnego zbierania głosów za uchwałą wypowiedziało się 17 właścicieli dysponujących udziałami w wysokości 27,20 % .Ta uchwała nie została zaskarżona i w opisanym trybie głosowano nad podejmowanymi uchwałami w tym nad zaskarżoną przedmiotową uchwałą.

Zaskarżoną uchwałą nr (...) wspólnota zdecydowała by nadwyżkę na centralnym ogrzewaniu za 2014 rok w kwocie 38 506,67 zł rozliczyć proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni ogrzewanej; jednocześnie uchwalono, że kwoty przypadające poszczególnym właścicielom lokali, właściciele przekazują jako jednorazowe zasilenie funduszu remontowego, rozliczenia dokonać w miesiącu maju 2015 roku (uchwała k 10).

Zaskarżona uchwała została częściowo podjęta na zebraniu wspólnoty w dniu 4.03.2015 r. oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów.

W przedmiotowej nieruchomości brak jest podzielników ciepła. Właściciele lokali uiszczają comiesięczne zaliczki na poczet kosztów dostawy ciepła zgodnie ze stawką za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej poszczególnych lokali. Rozliczenie kosztów c.o.za 2014 rok wykazało nadpłatę w wysokości 38 506,67 zł, która proporcjonalnie do powierzchni lokali gminnych wynosi 4.542,16 zł.

Powyższy stan faktyczny nie był sporny pomiędzy stronami.

Sąd zważył co następuje.

Żądanie powódki jest zasadne. Zgodnie z art.25 ustawy o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusz jego interesy. Zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa, narusza także interesy powódki.

Zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami art.13ust.1 ustawy o własności lokali. Ograniczenie praw właściciela lokalu na rzecz ogółu właścicieli (wspólnoty mieszkaniowej) ma swoje granice. Dotyczy to w szczególności dysponowania i rozporządzania przez wspólnotę zaliczkami właścicieli na –szeroko rozumiane – koszty zarządu. Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 22.02.2001r.(I ACa 1309/00) wyraźnie i zdecydowanie rozgraniczył materie wydatków przeznaczonych na utrzymanie nieruchomości wspólnej od tych przeznaczonych na utrzymanie lokali ich właścicieli, dokonywanych za pośrednictwem organów wspólnoty:

Wspólnota podejmuje decyzje tylko w sprawach dotyczących zarządu nieruchomością wspólną w granicach zakreślonych prawem. Tym samym, w zakresie dysponowania środkami pieniężnymi właścicieli przekazanymi jej do rozliczenia się, nie ma żadnych uprawnień. To nadal są pieniądze właścicieli lokali, a nie wspólnoty i nie może ona, nawet gdy chce tego większość właścicieli, zmieniać ich przeznaczenia, także wtedy, gdy okaże się, że wydatki, na poczet których były uiszczane, były niższe niż przewidywano. Nadpłata stanowi własność właściciela i tylko on może zdecydować co z tymi środkami zrobić. Może je przeznaczyć na fundusz remontowy, ale nie musi. Wspólnota nie ma uprawnień do podejmowania za niego decyzji w tym zakresie.

Sąd Apelacyjny zwrócił uwagę że obowiązkiem właściciela lokalu jest pokrywanie dwojakiego rodzaju wydatków.

Pierwsze - to koszty zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się głównie wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne o ile nie są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy (art. 14 ustawy). Na pokrycie powyższych kosztów właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat (art. 15 ustawy), których wysokość ustala w formie uchwały wspólnota (art. 22 ust. 1 pkt 3 ustawy). Środki uiszczane na tej podstawie mogą być przeznaczone tylko na zarząd nieruchomością wspólną, a gdy po ich rozliczeniu na koniec roku obrachunkowego okaże się, że wpłaty były wyższe niż wydatki, powstała nadwyżka, wspólnota może przeznaczyć na powiększenie funduszu remontowego lub inny cel związany z zarządem nieruchomością wspólną.

Drugi rodzaj wydatków ponoszony przez właścicieli - to wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu (art. 13 ust. 1 ustawy). Chodzi to głównie o koszty zużytej przez właściciela energii ciepłej oraz wody, wywóz nieczystości. Zarząd

wspólnoty w zakresie dostawy energii cieplnej i wody do poszczególnych lokali występuje praktycznie jedynie jako pośrednik między dostawcami a odbiorcami - czyli właścicielami lokali. Zawiera umowy na dostawę i rozlicza się z dostawcami, a środki na ten cel otrzymuje od właścicieli lokali. Płacą oni z reguły za zużytą wodę według wskazań wodomierzy lub ryczałtu (gdy nie mają wodomierzy) i zaliczek na centralne ogrzewanie, które rozliczane są po zakończeniu sezonu grzewczego. Pieniądze wpłacane na powyższe opłaty nie stają się środkami wspólnoty.

Ze środków tych wspólnota ma obowiązek rozliczyć się, tj. po zakończeniu roku obrachunkowego winna wskazać ile wynosiły rzeczywiste wydatki na utrzymanie każdego lokalu (c.o., woda, wywóz śmieci, itp.), jaką kwotę na ten cel wpłacił każdy z właścicieli i w przypadku gdy jego wpłata przewyższa wydatki, różnica winna mu być zwrócona lub zaliczona na poczet przyszłych wydatków na ten sam cel.

W niniejszej sprawie istota sporu sprowadzała się do tego czy wbrew powyższej zasadzie wspólnota mogła postanowić, że kwoty przypadające poszczególnym właścicielom lokali, właściciele przekazują jako jednorazowe zasilenie funduszu remontowego.

Należy na to pytanie odpowiedzieć przecząco. Nadpłata stanowi własność właściciela i tylko on może zdecydować co z tymi środkami zrobić. (Por. "Własność lokali Komentarz R.Dziczek Lexis Nexis Warszawa 2010 s.130).

Pozwana na poparcie swego stanowiska w odpowiedzi na pozew przytoczyła orzeczenia innych sądów. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 2.10.2009 r., I ACa 514/09 dotyczył jednak- w ocenie Sądu orzekającego- innej sytuacji faktycznej. Przedmiotem przesunięć finansowych w tamtej sprawie były „nadwyżki zaliczek wpłacanych na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną” podczas gdy przedmiotem niniejszej sprawy są nadwyżki na „centralnym ogrzewaniu” czyli kwoty dotyczące ogrzewania ponoszone przez właściciela „związane z utrzymaniem jego lokalu”. Zdaniem Sądu orzekającego koszt ogrzewania lokalu mieszkalnego jest kosztem związanym z utrzymaniem lokalu. Oczywiście jest, że ciepło z lokali przenika ściany i -podobnie jak rury c.o.- ogrzewa część wspólną; z tego prawa fizyki nie można jednak wywodzić – zdaniem Sądu orzekającego- że (obrazowo określając) całe ciepło ogrzewa nieruchomość wspólną-art.14 ust.2 ustawy.

Uchwała SN z 28.08.1997 r.III CZP 36/97 dotyczyła możliwości odłączenia się od zbiorczej instalacji c.o. i kwestii zakłócenia pracy całej instalacji po takowym odłączeniu.

Uchwała SN z 19.05.2006r. ,III CZP 28/06 dotyczyła możliwości podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na ustalenie przez zarząd części kosztów związanych z eksploatacją instalacji c.o. służącej do użytku właścicieli poszczególnych lokali a pogląd wyrażony w uzasadnieniu dotyczący art.14 ust.1 nie został w nim rozwinięty.

Orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 12.12.2012 r. ,I ACa 641/12 odnosi się bezpośrednio do materii niniejszej sprawy. W tamtej sprawie nadwyżka na c.o. została zwrócona właścicielom, natomiast przedmiotem sporu były nadwyżki w opłatach za wodę. Odnosząc się do tamtego orzeczenia należy rozróżnić dwie kwestie: własności instalacji c.o. oraz czy opłata za c.o. dostarczane do danego lokalu jest kosztem zarządu nieruchomością wspólną .Sąd Apelacyjny w Białym stoku stwierdził, że:

„ brak opomiarowania w danym lokalu powoduje włączenie go przymusowo do części wspólnej nieruchomości, niepodobna bowiem w takiej sytuacji ustalić indywidualnego zużycia mediów. Co za tym idzie, opłaty za dostawy wody do takiej instalacji, a w konsekwencji także koszty odprowadzania ścieków, które są ich pochodną, stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 pkt 2 u. w. I.”

Zdaniem Sądu orzekającego nie można z faktu iż instalacja c.o. jest częścią wspólną nieruchomości – a tak jest w niniejszej sprawie – automatycznie wywodzić że opłaty za te media stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną. Jest to sprzeczne nie tylko z powołanym na wstępie orzeczeniem zawierającym przekonujące uzasadnienie, ale i wykładnią językową ustawy.”Utrzymanie lokalu” to także np.dbanie by nie dostała się do niego wilgoć w przypadku braku ogrzewania. Wykładnia Sądu Apelacyjnego w Białymstoku nie tylko zawęża rozumienie tego wyrażenia, ale utrudnia jego zrozumienie, zacierając granice omawianych pojęć. Należy też wskazać na wykładnię a contrario

przepisu art.14 ust.2 przedmiotowej ustawy. Niemożność dokładnego rozliczenia ciepła w braku podzielników jest oczywista, ale właśnie w tym celu ustalano rozliczenia oparciu o inne kryteria-w niniejszej sprawie wg powierzchni lokali. W niniejszej sprawie nie było kwestionowane, że istnieje określona kwotowo nadwyżka na c.o., a zatem nie wchodzi w rachubę argument, że nadwyżki takiej nie da się ustalić. Wreszcie argumenty celowościowe (argument drobnych kwot) winny ustąpić przed literą prawa.

Powódka podnosiła także kwestie formalne - nieprawidłowości w toku głosowania. Zaskarżona uchwała została podjęta w trybie jeden właściciel -jeden głos w myśl uchwały nr (...) regulującej tryb głosowania. Formalnie biorąc uchwała nr (...) o trybie głosowania była podjęta większością głosów („za 14 „-k.33 oraz „ 17 właścicieli” – k.29v) a zatem sprzecznie art.23 ust. 2 ustawy, choć faktycznie za głosowała większość liczona udziałami. W niniejszej sprawie powódka nie skupia większości udziałów ani ich suma nie jest równa jedności, tak więc nie został spełniony także warunek określony w art.23 ust.2a ustawy.

W opisanej wyżej sytuacji doszło zatem do tego, że jednocześnie trwało głosowanie nad trybem głosowania(uchwała nr (...)) gdyż głosy zbierano jeszcze po zebraniu i jednocześnie głosowano już nad kolejnymi uchwałami w tym nad zaskarżoną uchwałą.

Uwzględniając powyższe Sąd podzielił stanowisko powódki iż podjęta uchwała jest sprzeczna z przepisami prawa , uwzględniając rozbieżności w orzecznictwie i doktrynie przy niezmienionym stanie prawnym.

O kosztach orzeczono na zasadzie art.98 kpc , koszty stanowi opłata sądowa 200 zł, uiszczona przez powódkę; powódce należy się zwrot tej kwoty od wspólnoty oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 180 zł.