

Sygn. akt I A Ca 659/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 grudnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jadwiga Chojnowska
Sędziowie	:	SA Elżbieta Bieńkowska SA Elżbieta Kuczyńska (spr.)
Protokolant	:	Iwona Aldona Zakrzewska

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2012 r. w Białymstoku

na rozprawie sprawy

z powództwa **Gminy B. - Zarządu Mienia (...) w B.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w B.**

**o uchylenie uchwały**

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 29 czerwca 2012 r. sygn. akt I C 453/12

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 135 zł tytułem zwrotu kosztów procesu instancji odwoławczej.**

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina B. reprezentowana przez Zarząd Mienia (...) w B. wniosła o uchylenie podjętej przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w B. uchwały nr (...) w sprawie przekazania nadpłaty przychodów nad kosztami na fundusz remontowy, a także o zasądzenie od pozwanej kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazała, iż podjęcie uchwały było działaniem bezprawnym i naruszającym przepisy ustawy o własności lokali, gdyż wspólnota mieszkaniowa może podejmować uchwały tylko w sprawach dotyczących zarządu nieruchomością wspólną w granicach zakreślonych prawem, nie posiada natomiast uprawnień do dysponowania środkami pieniężnymi właścicieli poszczególnych lokali, także wówczas, gdy okaże się, że wydatki na poczet których zostały one uiszczane były niższe, niż przewidywano.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w B. wnosila o oddalenie powództwa w calosci i zasádenie od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Motywujac swoje stanowisko podniosla, ze zaskarzona uchwała dotyczy przeniesienia na fundusz remontowy nadwyżki za rok 2011, powstałej z tytułu opłat uiszczanych przez członków wspólnoty na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i wywozu nieczystości. Nadwyżka powstała zaś w związku z ryczałtowym rozliczeniem energii cieplnej i wywozu nieczystości. Powołujac się na stanowisko judykatury wywodzila, ze opłaty za dostawę energii cieplnej do wspólnej instalacji stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 pkt 2 ustawy o własności lokali. Za takie, według pozwanej, nalezy uznać także opłaty uiszczane na pokrycie kosztów innych usług związanych z zaspokojeniem potrzeb właścicieli poszczególnych lokali, w tym wywozu nieczystości. W ocenie pozwanej, dopuszczalne jest dysponowanie przez wspólnotę powyższymi środkami w drodze uchwał.

Wyrokiem z dnia 29 czerwca 2012 r. Sąd Okręgowy w Białymstoku oddalil powództwo (pkt I), zasádzil od Gminy B. – Zarządu Mienia (...) w B. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w B. kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt II).

Sąd pierwszej instancji ustalil, iz na zebraniu członków Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B. w dniu 20 lutego 2012 roku oraz w wyniku indywidualnego zbierania głosów przez zarząd pozwanej Wspólnoty podjęta została uchwała nr (...), w której członkowie Wspólnoty postanowili, by nadpłatę przychodów nad kosztami w kwocie 1.339,65 zł przekięgować na fundusz remontowy. Środki finansowe stanowiące nadpłatę pochodzily z opłat na centralne ogrzewanie, podgrzanie cieplej wody oraz wywóz nieczystości. Podczas podejmowania uchwały nie doszło do żadnych uchybień proceduralnych.

Poddajac ocenie stanowisko powódki Sąd Okręgowy wskazał, ze zgodnie z przepisem art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem lokalu, jest obowiazany utrzymywac swój lokal w należytym stanie, przestrzegac porządku domowego, uczestniczyc w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystac z niej w sposób nieutrudniajacy korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdzialac z nimi w ochronie wspólnego dobra. Przepis art. 14 ustawy określa koszty zarządu nieruchomością a art. 15 ust. 1 stanowi, ze na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczaja zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiaca. Odwołujac się do poglądów wyrażonych w orzecznictwie Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, ze wspólnota mieszkaniowa jest uprawniona do podejmowania decyzji o przeznaczeniu części uzyskanego majątku na określony uchwałą właścicieli cel, jeśli jest związany z zarządzaniem nieruchomością wspólną i utrzymaniem jej w należytym stanie. Utworzenie przez wspólnotę mieszkaniową funduszu remontowego z dokonywanych przez właścicieli lokali, określonych ich uchwałą, wpłat nie oznacza, w ocenie Sądu, ze bieżąca konserwacja i remonty nieruchomości wspólnej mogą być finansowane jedynie ze środków zgromadzonych w ramach tego funduszu lub dodatkowych z dobrowolnie wnoszonych na ten cel świadczeń. Obowiazek prowadzenia przez wspólnotę mieszkaniową racjonalnej gospodarki oraz dbalosci o nieruchomosc wspólną może być właściwie wykonany, jeśli będzie ona w stanie pozyskac i dysponowac niezbędnymi środkami finansowymi, co zresztą jest poddawane kontroli właścicieli lokali. Dotyczy to również możliwości przeznaczenia na potrzeby remontowe nadwyżki zaliczek nad rzeczywiscie poniesionymi kosztami zarządu. Przywołujac wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2011 r., Sąd Okręgowy wskazał, ze wspólnota mieszkaniowa ma prawo podjac uchwałą o przeznaczeniu nadwyżki po rozliczeniu zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej na fundusz remontowy i nie rozliczac jej z właścicielem. Nie jest to sprzeczne z prawem, ani nie narusza interesów właścicieli lokali. Majac powyższe na wzglądzie Sąd Okręgowy uznal stanowisko powódki za niezasadne i powództwo oddalil.

Apelację od powyższego wyroku wniosla strona powodowa. Zaskarzajac go w calosci zarzucila naruszenie art. 13 ust. 1 i art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przez błędną ich wykładnię i przyjecie, ze koszty zużytej przez właściciela energii cieplnej, wody oraz wywozu nieczystości stanowią koszty zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnej i przez to wspólnota jest uprawniona do podejmowania uchwał w przedmiocie ich nadwyżki. Wskazujac na powyższe wniosla o zmianę zaskarzonego wyroku i uwzględnienie powództwa w calosci oraz o zasádenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów zastępstwa adwokackiego w postępowaniu apelacyjnym, według norm przepisanych.

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

#### **Apelacja nie jest zasadna.**

Stan faktyczny sprawy nie jest sporny, a ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji nie są kwestionowane w apelacji. Sąd Apelacyjny dokonując własnej analizy zebranego materiału dowodowego nie znalazł podstaw do poczynienia odmiennych ustaleń, niż poczynione przez Sąd Okręgowy. W konsekwencji przyjął te ustalenia za własne. Można jedynie uzupełniająco wskazać, że z przedłożonego przez stronę powodową rachunku zysków i strat za 2011 r. we Wspólnocie (...) przy ul. (...) w B. wynika, że będąca przedmiotem dyspozycji w kwestionowanej uchwale kwota 1.339,65 zł została wygenerowana wskutek pozyskania nadwyżek nie tylko w zakresie zaliczek na koszty energii cieplnej i wywozu nieczystości, ale także na pokrycie kosztów energii elektrycznej. Z zestawienia tego wynika również, że kwota 1.339,65 zł stanowi różnicę między nadwyżką przychodów wspólnoty i kosztami wspólnoty. Jest rzeczą bezsporną, że poszczególne lokale nie są wyposażone w urządzenia pomiarowe do pomiaru poboru energii cieplnej koniecznej do ich ogrzania i do ogrzania ciepłej wody, jak też nie prowadzi się pomiaru „wytwarzania” nieczystości przez właścicieli poszczególnych lokali w związku z korzystaniem z tych lokali oraz związanych z nieruchomością wspólną. Jest bezsporne, że właściciele lokali uiszczają płatne z góry zaliczki na poczet rozliczenia należności za dostawę ciepła i wywóz nieruchomości.

Co do zasady, rację ma skarżąca, że ustawa o własności lokali wyraźnie rozróżnia wydatki właścicieli lokali związane z wyodrębnionymi lokalami i wydatki związane z nieruchomością wspólną - zgodnie z art. 13 ust. 1 tej ustawy właściciele lokali ponoszą wydatki związane z utrzymaniem ich lokali oraz uczestniczą w kosztach zarządu nieruchomością wspólną ponosząc wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Spór w sprawie dotyczy tego, czy zaliczki uiszczane przez właścicieli lokali na poczet pokrycia kosztów dostarczenia energii cieplnej do centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz kosztów wywozu nieczystości stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną, czy też wydatki związane z utrzymaniem poszczególnych lokali.

Sąd Okręgowy zajął w tej kwestii prawidłowe stanowisko, które znajduje dostateczne oparcie zarówno w przepisach ustawy o własności lokali, jak i w dorobku judykatury.

Słusznie odwołał się do wyrażonych w judykaturze poglądów, pomijanych w stanowisku strony powodowej, a mających swoje racjonalne uzasadnienie.

Z dotychczasowego dorobku orzecznictwa i piśmiennictwa wynika natomiast, że tzw. współwłasnością przymusową objęta jest także instalacja grzewcza. Wskazuje się, że instalacja grzewcza jest urządzeniem niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Z urządzeń takich korzystają bowiem wszyscy właściciele lokali zarówno w ten sposób, że ciepło doprowadzane jest do przedmiotu ich własności, jak i w ten sposób, że ogrzewane są wspólne części budynku. Składnikiem tzw. współwłasności przymusowej są zarówno elementy instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami, jak i elementy znajdujące się w wydzielonych lokalach. Takie stanowisko Sąd Najwyższy wyraził m.in. w uchwale z 19 maja 2006 r., III CZP 28/06 (OSNC 2007/3/40), także w uchwale z 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97 (OSNC 1998, nr 1, poz. 4).

Konsekwencją zaliczenia sieci centralnego ogrzewania do części wspólnych nieruchomości jest zatem to, że koszty jej eksploatacji należą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 14 pkt 2 ustawy o własności lokali), co zostało dostatecznie wyjaśnione zarówno w orzeczeniach Sądu Najwyższego, a także i przyjęte ostatecznie w orzecznictwie sądów apelacyjnych (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 19 maja 2006 r. III CZP 28/06, powołaną wyżej, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 grudnia 2006 r., sygn. akt I A Ca 589/06, Lex nr 271385). W takiej sytuacji i przy braku opomiarowania poboru energii cieplnej dostarczanej do poszczególnych lokali nie da się rozdzielić kosztów

dostarczenia ciepła zużytego w części nieruchomości wspólnej i w części odnoszącej się do przedmiotu odrębnej własności poszczególnych właścicieli.

Gdy chodzi o koszty wywozu nieczystości Sąd Apelacyjny stoi na stanowisku, że również w tym zakresie, skoro nie jest możliwe ich rozdzielenie na wydatki dotyczące wyłącznie poszczególnych odrębnych lokali i dotyczące wyłącznie nieruchomości wspólnej, to zaliczki uiszczane na ten cel również są zaliczkami na koszty zarządu nieruchomością wspólną. W tym zakresie za słuszny należy uznać pogląd wyrażony w cytowanym wyżej wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 grudnia 2006 r., sygn. akt I A Ca 589/06, Lex nr 271385 i w wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 2 października 2009 r., sygn. akt I A Ca 514/09, Lex nr 551995.

Trafnie wskazał Sąd Okręgowy, że wspólnota mieszkaniowa, jako jednostka organizacyjna posiadająca zdolność prawną w zakresie praw i obowiązków związanych z administrowaniem nieruchomością wspólną może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku oraz, że do majątku wspólnoty mieszkaniowej wchodzi uiszczane przez właścicieli zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz pożytki i dochody z nieruchomości wspólnej. Słusznie wskazał, że daje to podstawę do przyjęcia, że wspólnota jest też uprawniona do podejmowania decyzji o przeznaczeniu uzyskanego majątku na określony uchwałą cel, jeśli jest on związany z zarządzaniem nieruchomością wspólną i utrzymaniem jej w należytym stanie. Stanowisko to znajduje oparcie w przepisach prawa i judykaturze – na co wskazał Sąd pierwszej instancji powołując się na pogląd wyrażony w wyżej przytaczanym już wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach, a także w wyroku Sądu Najwyższego z 26 stycznia 2011 r., sygn. akt III CSK 358/10 (OSNC 2011/11/124). Jeżeli zatem po uiszczeniu zaliczki te weszły do majątku wspólnoty, to wobec powstania nadwyżki finansowej – była ona uprawniona do podjęcia uchwały o jej przeznaczeniu także na fundusz remontowy (por. cytowane wyżej orzeczenia Sądu Najwyższego w sprawach V CSK 133/08 i II CSK 358/10). Uchwała Wspólnoty nie narusza zatem, wbrew pogładowi skarżącej, przepisów ustawy o własności lokali, a uwzględniając fakt, iż z uwagi na przeprowadzoną termomodernizację budynku Wspólnota jest obciążona spłatą kredytu bankowego (zeznania Z. D. k. 33) można przyjąć, że zasilenie funduszu remontowego nie jest też sprzeczne z interesem właścicieli lokali, w tym powódki ani nie narusza zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Z tych względów na podstawie art. 385 kpc orzeczono, jak w sentencji.

O kosztach procesu w instancji odwoławczej orzeczono na podstawie art. 98 § 1 kpc i § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 oraz § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2002/163/1348 z późn. zm.).