

Sygn. akt I ACa 106/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący - Sędzia	SA Ewa Lauber-Drzazga
Sędziowie:	SA Zbigniew Grzywaczewski SA Jolanta Terlecka (spr.)
Protokolant	st. sekr. sąd. Aneta Dudek

po rozpoznaniu w dniu 22 maja 2013 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa: H. F., G. W., J. K., E. M., J. P., S. M., M. J., K. S., W. W., K. K. i B. W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) Wspólnej przy ul. (...)
w R.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji strony pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w Radomiu

z dnia 19 października 2012r., sygn. akt I C 1447/11

oddala apelację.

Sygn. akt I A Ca 106/13

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Radomiu wyrokiem z dnia 19 października 2012r. uchylił uchwały nr (...) z dnia 15 września 2011 r. podjęte przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) Wspólnej przy ul. (...) w R. oraz zasądził od pozwanej Wspólnoty solidarnie na rzecz powodów H. F., G. W., J. K., E. M., J. P., S. M., M. J., K. S., W. W., K. K. (2), B. W., kwotę 400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (k-342). Wyrok ten zapadł w oparciu o następujące ustalenia i wnioski:

Właściciele lokali położonych w budynku przy ul. (...) w R. tworzą Wspólnotę Mieszkaniową. W grudniu 2009r. w tym budynku miało miejsce zdarzenie, podczas którego jeden z mieszkańców poniósł śmierć na skutek zatrucia dwutlenkiem węgla. Od tego czasu jego mieszkańcy czuli się zagrożeni i wystąpili z pismem do prokuratury, ze zgłoszeniem zagrożenia bezpieczeństwa swojego życia. Z uwagi na to zdarzenie oraz stan techniczny przewodów kominowych, zagrażający bezpieczeństwu mieszkańców, niezbędnym stało się wykonanie innego zasilania budynku w ciepło i odłączenie pieców węglowych dotychczas funkcjonujących w budynku. Wspólnota Mieszkaniowa otrzymała propozycję z R. wykonania przyłącza i węzła przy budynku (...). W dniu 22 lutego 2011r. między (...)

Przedsiębiorstwem (...) w R., a Wspólnotą Mieszkaniową zawarto umowę nr (...) o przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej.

W dniu 25 marca 2011r. uchwałą nr(...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w R. w sprawie wykonania instalacji CO i CCW w budynku, wyrażono zgodę na wykonanie instalacji co i ccw w budynku przy ul. (...). Głosowanie przeprowadzono większością liczoną wielkością udziałów w nieruchomości wspólnej. Za podjęciem uchwały głosowało 77,18 % udziałów, przeciw 15,39 % udziałów. Uchwałą nr (...)Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w R. z dnia 27 czerwca 2011r. w sprawie uchwalenia rocznego planu finansowo-gospodarczego wspólnoty mieszkaniowej na 2011 rok przyjęto do wykonania instalację centralnego ogrzewania i instalację centralnie ciepłej wody na kwotę 670.000 zł brutto. Za podjęciem uchwały głosowało 74,54 % udziałów.

Umową Nr (...) zawartą 11 lipca 2011r. między powodową Wspólnotą Mieszkaniową jako Zamawiającym a firmą (...) jako Wykonawcą, Wykonawca przyjął do wykonania roboty - wykonanie wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i instalacji ciepłej wody w budynku mieszkalnym w R. przy ulicy (...), za kwotę 670.000 zł brutto. Umowa podpisana została pomimo braku środków zgromadzonych na ten cel przez wspólnotę oraz przed zajęciem stanowiska przez właścicieli co do możliwości zaciągnięcia na ten cel kredytu. Właściciele lokali rozważali w jaki sposób sfinansować inwestycje. Część właścicieli proponowała żeby nie brać kredytu, że będą dokonywane wpłaty indywidualnie. Został sporządzony kosztorys tej inwestycji, wyliczono koszt dla poszczególnych lokali. Pierwszy rodzaj to było wyliczenie dla osób, które chciały, by całość inwestycji była sfinansowana w kredycie. Druga grupa miała własne instalacje grzewcze i partycypowałyby jedynie w wykonaniu pionów i podłączeń i te osoby miałyby podwyższony fundusz remontowy z kwoty 1,80 zł do kwoty 1,90 zł. Trzecią grupę stanowiły osoby, które chciały mieć CO i całość inwestycji pokryć gotówką. Wtedy w wyliczeniu ich fundusz remontowy zwiększyłby się o 40 groszy. Bank (...) S.A. zaproponował dwie formy kredytowania. Forma korzystniejsza dla członków Wspólnoty, przewidująca zróżnicowany poziom zaliczek na fundusz remontowy dla poszczególnych członków Wspólnoty wymagała obecności na zebraniu wspólnoty 100 % udziałów we współwłasności.

Uchwałą nr (...) właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w R. w sprawie zaciągnięcia kredytu, podjętą na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 15 września 2011r., właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową postanowili, iż w celu sfinansowania inwestycji określonej w odrębnej uchwale nr (...) z 27 czerwca 2011r. wyrażają zgodę na zaciągnięcie przez Wspólnotę Mieszkaniową w Banku (...) S.A. z siedzibą w W. kredytu inwestycyjnego w kwocie do 670.000 zł z okresem spłaty do 240 miesięcy, jako źródło spłaty wskazując wpływy na fundusz remontowy, ustalone zgodnie z uchwałą nr (...) z dnia 15 września 2011r. Głosowanie przeprowadzono większością liczoną wielkością udziałów w nieruchomości wspólnej. W głosowaniu wzięło udział 90,18 % udziałów. Za podjęciem uchwały głosowało 74,46 % udziałów, przeciw 15,66 % udziałów.

Uchwałą nr (...) właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w R. w sprawie zmian stawek zaliczek na fundusz remontowy, podjętą na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 15 września 2011r., właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową postanowili, w związku z zaciągnięciem przez wspólnotę mieszkaniową drugiego kredytu inwestycyjnego, ustalić od 1 października 2011r. stawkę na fundusz remontowy 3,40 zł/m². Głosowanie przeprowadzono większością liczoną wielkością udziałów w nieruchomości wspólnej. W głosowaniu wzięło udział 90,18 % udziałów. Za podjęciem uchwały głosowało 75,96 % udziałów, przeciw 14,21 % udziałów.

Na przełomie listopada i grudnia 2010 r. Zarząd Wspólnoty wystąpił z propozycją podłączenia instalacji CO i CCW dla osób, które wpłacą gotówkę zgodnie z wyliczeniami administracji. Na takie rozwiązanie zdecydowało się kilkunastu właścicieli. Instalacja w ich mieszkaniach już funkcjonuje. Tym samym grupa ta wywiązała się w stu procentach ze spłaty swoich zobowiązań w stosunku do Wspólnoty jeżeli chodzi o CO i CCW. Według zapewnień Grupy (...) osoby te miały nie uczestniczyć w kredycie i tym spowodowana była wpłata wskazanych funduszy. Mimo to fundusz remontowy uległ podwyższeniu bez uzasadnienia czym spowodowana jest ta podwyżka. W styczniu 2012r. (...) poinformowała, że pomimo wstrzymania robót z powodu braku środków finansowych firma (...) wyraziła zgodę na podłączenie instalacji CO w lokalach, które wpłacą na czas oczekiwania na kredyt kwotę kosztów instalacji przypadającą na dany lokal. W

przypadku na przykład powódki B. W. była to kwota 4.055,74 zł. Kwota ta została wpłacona dnia 12 grudnia 2011r., dlatego (...) poinformował, że zostanie ona zwrócona przez wykonawcę po dokonaniu zapłaty przez wspólnotę (po otrzymaniu kredytu) po zakończeniu całej inwestycji. Powodowie wyposażyli swoje lokale w indywidualne ogrzewanie elektryczne, gazowe czy też centralne podłączone do sieci miejskiej, które to prace wykonali na własny koszt, w związku z czym, nie zgadzają się na obciążanie ich wielokrotnymi opłatami na fundusz remontowy Wspólnoty, jak również zaciąganie na ten cel kredytu w ich imieniu, w sytuacji gdy w żaden sposób nie zostało zróżnicowane partycypowanie w kosztach osób posiadających w/w instalacje we własnych mieszkaniach od osób, które takich instalacji nie posiadają.

Ustaleń tych Sąd Okręgowy dokonał na podstawie bliżej powoływanych dowodów z dokumentów nie kwestionowanych w tej sprawie oraz zeznań stron mających znaczenie uzupełniające, a w ich świetle uznał powództwo za uzasadnione. Przytaczając treść art. 25 ustawy o własności lokali (dalej u.w.l.) stanął na stanowisku, iż zaskarżone uchwały Nr (...) i Nr (...) są sprzeczne z prawem, naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy powodów. W wywodzie prawnym na tle art. 13 ust 1 w związku z art. 3 ust. 2 u.w.l. a także art. 14 i 12 ust. 2 u.w.l. wyraził zapatrywanie, że zainstalowane przez powodów urządzenia nie są częścią nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali. Wskazał przy tym, że art. 17 u.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. Odpowiedzialność ta dotyczy zatem wyłącznie zobowiązań dotyczących nieruchomości wspólnej. Nie można nałożyć na wspólnotę oraz jej członków odpowiedzialności za zobowiązania inne niż wskazane w art. 17 powołanej wyżej ustawy, jak to czyni uchwała Nr (...). Na podstawie tych uchwał powodowie zobowiązani są do ponoszenia wyższych stawek na fundusz remontowy w związku z zaciągnięciem przez Wspólnotę kredytu, mimo, iż posiadają już w swoich lokalach instalacje grzewcze, które wykonali na własny koszt. Brak zaś zróżnicowania w stawkach na fundusz remontowy powoduje, iż powodowie odpowiadają nie tylko za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej, ale także tych właścicieli lokali, którzy instalacji grzewczych nie posiadają. Środki, które zgodnie z zaskarżonymi uchwałami miałyby służyć pokryciu kosztów instalacji CO i CCW, zostały zgromadzone wskutek wykonania przez właścicieli ciężącego na nich - zgodnie z art. 14 ustawy o własności lokali - obowiązku pokrycia kosztów zarządu nieruchomością wspólną, do których należą między innymi wydatki na remonty i bieżącą konserwację. Środki uiszczone na tej podstawie mogą być przeznaczone tylko na cel, dla którego zostały uiszczone. Wydzielenie w pozwanej wspólnocie odrębnego funduszu na cele remontowe, na który członkowie uiszczają zaliczki w wysokości ustalonej przez wspólnotę, powoduje, że środki tam zgromadzone nie mogą zostać rozdysponowane przez wspólnotę w inny sposób niż zgodnie z przeznaczeniem. Wykorzystanie środków z funduszu remontowego na inwestycję, niezależnie od stopnia jej użyteczności, nie tylko narusza wskazany przepis, lecz nadto godzi w interes wspólnoty, gdyż częściowo pozbawia jej środków zabezpieczonych na poczet kosztów prac niezbędnych do utrzymania nieruchomości wspólnej w należyтым stanie. Inwestycje i wszelkie prace zwiększające użyteczność nieruchomości wspólnych winny być pokrywane z odrębnych środków. Brak jest też podstaw do tego, aby wspólnotę, a zatem wszystkich właścicieli lokali, obciążać obowiązkiem pokrycia kosztów założenia instalacji CO i CCW w mieszkaniach poszczególnych właścicieli. Koszt ten nie jest bowiem związany z nieruchomością wspólną. Każdy właściciel lokalu winien ponieść koszt instalacji w lokalu do niego należącym, zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali. Według Sądu pierwszej instancji zwiększenie obciążeń (zaliczek) z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną w stosunku do właścicieli lokali musi być uzasadnione większymi kosztami ponoszonymi na nieruchomość wspólną w związku z funkcjonowaniem ich lokali. I musi być proporcjonalne do tych większych kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Poza tym właściciel lokalu jest obowiązany wpłacać zaliczki na poczet kosztów zarządu tylko nieruchomością wspólną. Koszty utrzymania lokali stanowiących jego indywidualną własność pokrywa bowiem osobno i w 100%. Do kosztów zarządu nie należą zatem wydatki na indywidualną własność, także nie są kosztami zarządu wydatki na usługi dostarczane do lokali stanowiących indywidualną własność (np. za wodę, ciepło, odprowadzanie ścieków, gaz, energię elektryczną). Powodowie wyposażyli swoje lokale w indywidualne ogrzewanie elektryczne, gazowe czy też centralne podłączone do sieci miejskiej, które to prace wykonali na własny koszt, w związku z czym, obciążanie ich wielokrotnymi opłatami na fundusz remontowy Wspólnoty, jak również zaciąganie na ten cel kredytu w ich imieniu, w sytuacji gdy w żaden sposób nie zostało zróżnicowane partycypowanie w kosztach osób posiadających w/w instalacje we własnych mieszkaniach od osób, które takich instalacji nie posiadają spowodowałoby, iż udział w inwestycji powodów obejmowałby nie tylko części wspólne, ale również częściowe

finansowanie inwestycji w innych lokalach. Zatem na fundusz remontowy ta grupa właścicieli wpłaciłaby więcej niż wynikałoby to z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali. Co więcej część właścicieli bojąc się wysokich kosztów kredytu, które mogą doprowadzić do utraty ich mieszkań pokryło koszty CO przypadające na należące do nich części nieruchomości gotówką w zamian za wyłączenie ich od uczestnictwa w kredycie. Mimo to oni także zostali objęci większą, jednakową dla wszystkich mieszkańców stawką na fundusz remontowy.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, iż wielkością zaliczek i możliwością ich zróżnicowania w stosunku do różnych właścicieli lokali zajmował się także Sąd Najwyższy, w wyroku z dnia 20 czerwca 1997 r., II CKN 226/97, OSNC 1998, nr 1, poz. 6, o treści: „Wynikający z art. 12 ust. 2 w związku z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 1994 r. Nr 85 poz. 388) obowiązek właścicieli lokali ponoszenia w określonym stosunku wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali nie oznacza konieczności określania skali tych obciążeń w jednakowej, dla wszystkich tożsamej kwotowo, wysokości za 1 m⁽²⁾ powierzchni lokalu. Konsekwencją powyższego jest możliwość określenia w uchwale zaliczek w zróżnicowanej wysokości wobec poszczególnych kategorii zobowiązanych”. W jego uzasadnieniu Sąd Najwyższy stwierdził, że zgodnie z art. 15 ust. 1 u.w.l., „obowiązek właścicieli lokali uiszczania zaliczek w formie bieżących opłat płatnych miesięcznie jest ustawowo określonym sposobem pokrywania przez właścicieli lokali kosztów zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się w szczególności wydatki i ciężary wymienione w art. 14 tejże ustawy. Ponieważ zaliczka stanowi jedynie sposób pokrywania kosztów zarządu, przeto jej wysokość powinna zostać określona na podstawie dotychczasowych wydatków na ten cel, a zatem musi być ona bezpośrednią funkcją tych kosztów.

Wynikający z art. 13 ust. 1 omawianej ustawy obowiązek właścicieli lokali ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali, poprzez między innymi uczestniczenie w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, nie oznacza bynajmniej konieczności określenia skali tych obciążeń w jednakowej, dla wszystkich tożsamej kwotowo wysokości za 1 m⁽²⁾ powierzchni lokalu. Artykuł 12 ust. 2 cytowanej ustawy stanowi jedynie, że właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Oznacza to, że przepis ten, (...) nie może być rozumiany jako będący podstawą do określenia w sposób jednakowy wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną w tym znaczeniu, że zaliczki te mają być ustalone w jednakowej dla wszystkich wysokości. Równość uprawnień i obowiązków, o której mowa w art. 4 cytowanej ustawy nie może bowiem być rozumiana jako tożsama z obciążeniem wszystkich zobowiązanych obowiązkiem uiszczenia zaliczek w jednakowej kwotowo wysokości, a więc w oderwaniu od faktycznych, częstokroć nader zróżnicowanych, wydatków związanych z utrzymaniem poszczególnych kategorii lokali.

W ocenie Sądu to właśnie zróżnicowanie wysokości obciążeń w konkretnej sytuacji może świadczyć o zadośćuczynieniu zasadzie równości uprawnień i obowiązków współwłaścicieli tworzących wspólnotę. Natomiast brak tego zróżnicowania jest sprzeczny z prawem i narusza interesy poszczególnych właścicieli.

Tworzenie funduszu na ponoszenie kosztów, o jakich mowa w art. 13 ust. 2 ustawy, nie jest obowiązkowe, a środki na nim zgromadzone stanowią własność poszczególnych właścicieli lokali i bez ich zgody nie mogą być przeznaczane na inny cel. Nie może on zatem służyć pokrywaniu wydatków na inne cele, w szczególności cele inwestycyjne na co zdaniem Sądu pierwszej instancji słusznie zwrócili uwagę powodowie.

Skoro niektóre zakresy planowanych prac związanych z instalacją co. i c.c.w. obciążałyby wspólnotę mieszkaniową, to wspólnota była władna podejmować uchwały o przeprowadzeniu remontu (inwestycji) i obciążeniu jego kosztem poszczególnych jej członków skoro uchwały nr(...) i (...) z 2011 r. na to zezwalały. Istnieje jednak problem precyzyjności zaskarżonych uchwał nr (...). Przepisy ustawy o własności lokali nie zawierają szczegółowych wskazań, jak precyzyjnie uchwała ma określać zakres rzeczowy i finansowy remontu finansowanego ze wspólnego funduszu remontowego, jednak skoro koszty wspomnianych instalacji mieli ponosić - w zależności od okoliczności - albo właściciele poszczególnych lokali, którzy nie posiadali własnej instalacji, albo wszyscy członkowie wspólnoty w zakresie nieokreślonych części wspólnych tych instalacji, albo też jedni i drudzy, to uchwała w tym przedmiocie

musi określać w miarę precyzyjnie zakres rzeczowy i finansowy remontu obciążającego wspólnotę i poszczególnych właścicieli lokali.

Zaskarżona uchwała nr (...) nie wskazuje zakresu rzeczowego robót i dlatego można mieć tak jak powodowie wątpliwości, czy w kosztach kredytu mających obciążać wszystkich członków wspólnoty nie mieszczą się koszty mogące obciążać tylko właścicieli poszczególnych lokali za wykonanie w ich odrębnych lokalach instalacji grzewczych. Wątpliwości te w okolicznościach tego sporu Sąd uznał za uzasadnione. Podkreślił nadto, że w wyniku zaskarżenia uchwały wspólnoty rozstrzygnięcie Sądu nie może zmierzać do zastąpienia wspólnoty w nadaniu uchwałę odpowiedniej treści nawet przy deklarowanej przez zarząd wspólnoty woli rozliczenia kosztów poniesionych przez powodów na założenie instalacji co. po uzyskaniu środków z planowanego kredytu.

Z tych względów Sąd Okręgowy uchylił uchwały Nr (...) z dnia 15 września 2011r. podjęte przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) Wspólnej przy ul. (...) w R. uznając je za sprzeczne z prawem i naruszające usprawiedliwione interesy właścicieli. Jako podstawę orzeczenia o kosztach procesu powołał art. 98 k.p.c. (k-344-350v).

Pozwana Wspólnota w apelacji od tego wyroku, zaskarżając go w całości zarzuciła:

1) naruszenie art. 25 ust. 1 u.w.l. poprzez nieprawidłowe przyjęcie, że uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) Wspólnej przy ul. (...) w R. nr (...) i nr (...) z dnia 15 września 2011r. są sprzeczne z prawem i naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością przez brak przyjęcia, że osoby, które partycypowały w poniesionych nakładach miałyby zwrócić tę wartość według ceny obliczonej na dzień zwrotu;

2) błędną wykładnię art. 14 u.w.l. polegającą na nieprawidłowym przyjęciu, że wykonanie instalacji CO i CCW nie stanowi remontu budynku bądź jego bieżącej konserwacji tylko jest inwestycją, a więc koszty wykonania instalacji CO i CCW w nieruchomości wspólnej nie mogą być pokryte ze środków funduszu remontowego;

3) błędne ustalenie stanu faktycznego polegające na nieprawidłowym przyjęciu, że wykonanie w budynku wielomieszkaniowym położonym przy ul. (...) w R. instalacji CO i CCW nie może być uznane za remont przedmiotowego budynku w myśl art. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, a w związku z powyższym brak jest podstaw do przeznaczenia na pokrycie kosztów związanych z wykonaniem tej instalacji środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym pozwanej Wspólnoty przy jednoczesnym nieuwzględnieniu konieczności wykonania instalacji CO i CCW w związku z wezwaniem Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w R. z dnia 16 stycznia 2012r. do natychmiastowego odłączenia pieców węglowych istniejących w budynku przy ul. (...) w R..

Wskazując na powyższe pozwana Wspólnota wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych za postępowanie w obu instancjach bądź uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania (k-352-354v).

Powodowie w odpowiedzi na apelację wniesli o jej oddalenie oraz zasądzenie na ich rzecz od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego (k-376-378).

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje :

Apelacja jest bezzasadna i nie zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie należy stwierdzić, iż Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił stan faktyczny w niniejszej sprawie, który co do zasady pozostawał bezsporny między stronami. Dlatego też Sąd Apelacyjny przyjmuje te ustalenia faktyczne jako własne.

Odnosząc się do pierwszego z zarzutów apelacji, wskazać należy, iż prawidłowe było rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego o uchyleniu zaskarżonych uchwał nr (...) z dnia 15 września 2011 r. Przypomnieć należy, że zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej u.w.l.) uchwała właścicieli lokali może być zaskarżona

z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli albo jeżeli narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu. W niniejszej sprawie obydwie zaskarżone uchwały były ze sobą merytorycznie powiązane. Uchwała nr (...) dotyczyła wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu na kwotę do 670.000 zł, który miał być finansowany z wpływów na fundusz remontowy. Natomiast na mocy uchwały nr (...), w związku z koniecznością spłaty kredytu została podniesiona składka na fundusz remontowy z obowiązującej dotychczas kwoty 1,80 zł na kwotę 3,40 zł od 1 m⁽²⁾ powierzchni lokalu – po równo dla wszystkich członków Wspólnoty.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do drugiego i trzeciego zarzutu apelacji, które sprowadzają się w istocie do tej samej kwestii. Są one zasadne o tyle, o ile skarżący zarzuca wyrokowi Sądu pierwszej instancji wysnucie błędnego wniosku, że środki zgromadzone na funduszu remontowym nie mogą być przeznaczone na sfinansowanie instalacji CO i CCW, gdyż nie stanowi ona remontu w rozumieniu art. 14 u.w.l. Zagadnienie, czy przedmiotowa inwestycja była remontem oraz czy została sfinansowana z funduszu remontowego lub w inny sposób, w ocenie Sądu Apelacyjnego nie ma decydującego znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Przepis art. 14 u.w.l. wymienia, co składa się na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Katalog ten zawiera między innymi wydatki na remonty i bieżącą konserwację, przy czym wymienione pozycje są jedynie przykładowym wyliczeniem. Do kosztów zarządu nieruchomością wspólną należą zatem również wydatki związane z innymi inwestycjami jej dotyczącymi, nawet jeżeli nie stanowią remontu w ścisłym tego słowa znaczeniu. Okoliczności niniejszej sprawy wskazują, że instalacja nowego systemu grzewczego w budynku przy ul. (...) w R. była nie tylko potrzebna, ale wręcz niezbędna. Poprzedni system ogrzewania stanowił realne zagrożenie życia i zdrowia mieszkańców, zaś zarząd Wspólnoty został zobowiązany przez odpowiednie organy administracyjne do jego zlikwidowania. Również powodowie nie kwestionowali konieczności zainstalowania nowego systemu ogrzewania budynku. W tym kontekście nie ma znaczenia, czy przedmiotową inwestycję nazwiemy remontem czy też nie i czy zostanie ona sfinansowana poprzez fundusz remontowy czy w inny sposób – skoro właściciele byli zobowiązani do jej sfinansowania w granicach ustalonych ustawą, a nadto wyrazili na to uprzednią zgodę. Należy tym samym podzielić pogląd zaprezentowany w wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 27 stycznia 2012 r. w sprawie I ACa 972/11 (LEX nr 1171260, Biul.SAKa 2012/2/31) o tym, że „nie sposób sprzeczności z prawem dopatrzeć się w pomieszczeniu w funduszu remontowym środków przewidzianych na cele inne niż wąsko rozumiane remonty według ich definicji zawartej w prawie budowlanym, nic bowiem nie stoi na przeszkodzie, by tworzący wspólnotę właściciele lokali nadali temu pojęciu inne niż wynikałoby to z ustawy, specyficzne znaczenie.” Na marginesie należy jedynie podnieść, że różnica terminologiczna pomiędzy „remontem” a „modernizacją” czy też „nową inwestycją” jest w realiach niniejszej sprawy tym bardziej nieistotna, że tak naprawdę na gruncie prawa cywilnego są to pojęcia przenikające się, a ich odróżnienie często zależy od przyjętego punktu odniesienia. Podsumowując rozważania w tej części, stwierdzić jednak należy, iż mimo częściowej zasadności zarzutów podniesionych w punktach 2 i 3 apelacji, są one nieskuteczne, gdyż zaskarżone uchwały pozostają wadliwe z innych powodów.

W ocenie Sądu Apelacyjnego na tle stanu faktycznego niniejszej sprawy wyłoniły się dwa zasadnicze zagadnienia. Pierwszym z nich jest kwestia, czy kredyt w takiej wysokości znajdował jakiegokolwiek uzasadnienie ekonomiczne w realiach niniejszej sprawy. Wskazać bowiem należy, iż kwota kredytu 670.000 zł rozłożona na okres 20 lat stanowiłaby dla Wspólnoty znaczne obciążenie, zwłaszcza biorąc pod uwagę, że spłaca ona jednocześnie inny wysoki kredyt. W obecnym stanie faktycznym nie ulega wątpliwości, iż zaciągnięcie zobowiązania w takiej kwocie nie znajduje uzasadnienia. Instalacja jest już wykonana w całości, znaczna część właścicieli zapłaciła wykonawcy samodzielnie za przyłączenie swoich lokali, a dług Wspólnoty wobec wykonawcy z tytułu wykonanych prac jest znacznie mniejszy niż 670.000 zł i sukcesywnie jest on spłacany. Nadto należy wskazać, iż już w dacie powzięcia zaskarżonych uchwał Wspólnota nie miała potrzeby zaciągania kredytu w takiej wysokości. Już wówczas wiadomym było, że część właścicieli, w tym powodowie posiada zainstalowane wcześniej ogrzewanie i nie chcą podłączać się do sieci lub też chcą dokonać takiego podłączenia, jednakże od razu deklarowali samodzielną zapłatę. Już w dacie podjęcia uchwał ewentualny kredyt opiewałby na dużo niższą kwotę. W tym zakresie nie do końca zrozumiałe jest stanowisko strony pozwanej, która z jednej strony twierdziła, że wymogiem banku było objęcie umową kredytową całej inwestycji bez uwzględniania szczególnych sytuacji poszczególnych właścicieli, a z drugiej strony utrzymywała, że kwota faktycznie

udzielonego kredytu byłaby dużo niższa. Należy przy tym podkreślić, iż taka oferta banku nie była w żaden sposób wiążąca dla Wspólnoty przy zawieraniu umowy. O ile oczywiście wiadomym jest, iż w aktualnych realiach rynkowych banki do pewnego stopnia narzucają kontrahentom warunki kredytowania, to jednak nie oznacza to bezwzględnego obowiązku podporządkowania się im, jeżeli są one w sposób ewidentny niekorzystne. Nie jest przy tym istotna okoliczność podnoszona przez pozwaną, że uchwała nr 10 określa górną granicę ceny inwestycji, która realnie może być mniejsza. Nie zmienia to bowiem faktu, że w takim brzmieniu uchwała upoważnia Zarząd do wzięcia kredytu również w kwocie 670.000 zł, co jak wykazano wyżej byłoby w realiach tej sprawy niezasadne. W omówionym wyżej zakresie stwierdzić należy, że uchwała nr (...) pozostaje w sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i narusza interes zarówno wspólnoty jak i poszczególnych jej członków. Oczywistym jest bowiem, że wzięcie tak wysokiego kredytu na okres 20 lat w sytuacji, gdy kwota ta nie znajduje uzasadnienia w potrzebach Wspólnoty generuje wysokie i nieuzasadnione koszty.

Po drugie, w ocenie Sądu obciążanie spłatą całości kredytu wszystkich właścicieli według równych zasad – tj. od 1 m⁽²⁾ powierzchni lokalu jest sprzeczne z przepisami art. 12 ust. 2, i art. 17 u.w.l. Stanowią one, że właściciel ponosi koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz odpowiada za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej stosownie do swojego w niej udziału. W niniejszej sprawie w ocenie Sądu Apelacyjnego słusznie przyjął Sąd Okręgowy, że te części instalacji grzewczej, które znajdują się w poszczególnych lokalach nie stanowią nieruchomości wspólnej, a wobec tego należy uznać, że są one częściami składowymi poszczególnych lokali. Zgodnie natomiast z treścią art. 13 ust. 1 u.w.l. wydatki związane z utrzymaniem poszczególnych lokali ponosi w całości właściciel. W związku z tym w niniejszej sprawie powodowie zobowiązani są ponosić jedynie te koszty instalacji CO i CCW, które obejmują nieruchomość wspólną, i to tylko w stosunku do swoich udziałów. Ta odpowiedzialność nie była przez powodów kwestionowana – w tym zakresie nie uchylają się oni od spłaty kredytu wraz z odsetkami i niezbędnymi kosztami. Natomiast nakładanie na nich obowiązku zapłaty składek na fundusz remontowy w zakresie, w jakim mają one pokryć koszty instalacji w lokalach będących własnością innych członków Wspólnoty nie znajduje podstawy prawnej, stanowiłoby wyjście ponad ich udział w nieruchomości wspólnej wynikający z art. 12 ust. 2 i 17 u.w.l. i tym samym byłoby sprzeczne z interesem powodów. Nie jest przy tym istotna okoliczność podniesiona w pierwszym zarzucie apelacji, że osoby, które partycypowały w poniesionych nakładach miałyby zwrócić tę wartość według ceny obliczonej na dzień zwrotu. Zwrot taki obejmowałby jedynie nominalną wartość kosztów podłączenia lokalu, zaś pomijałby koszty obsługi kredytu i odsetek, które w wielu przypadkach stanowiłyby sumę kilkukrotnie wyższą niż sama wartość wykonanego przyłączenia.

Jednocześnie należy podkreślić, iż do tego samego wniosku prowadziłoby przyjęcie, że system CO i CCW w niniejszej sprawie stanowi nieruchomość wspólną. Wynikający z powołanych przepisów obowiązek pokrywania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej stosownie do udziałów nie oznacza bowiem w każdym przypadku konieczności ich ponoszenia w równej dla wszystkich wysokości za 1 m⁽²⁾ powierzchni lokalu. Istnieje możliwość określenia w uchwale zaliczek w zróżnicowanej wysokości wobec poszczególnych kategorii zobowiązanych w zależności od stopnia, w jakim poszczególne lokale generują koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, stosownie do okoliczności (por. wyrok SN z dnia 20 czerwca 1997 r., II CKN 226/97, LexPolonica nr 327008, OSNC 1998/1 poz. 6). W realiach niniejszej sprawy oznaczałoby to, że każdy właściciel powinien ponieść koszty związane z podłączeniem jego lokalu do sieci, przy czym dotyczy to nie tylko kosztów nominalnych, ale jeżeli w tym zakresie niezbędne było wzięcie kredytu przez Wspólnotę, to również związanych z nimi odsetek i kosztów obsługi kredytu. Nie znajduje bowiem uzasadnienia obciążanie obowiązkiem spłaty kredytu w części przypadającej na dany lokal właścicieli innych lokali, którzy takich kosztów nie wygenerowali. A zatem niezależnie od przyjętej koncepcji co do charakteru własności instalacji grzewczej, nie można doprowadzić do absurdalnej sytuacji, w której osoby posiadające już zainstalowane na własny koszt ogrzewanie zmuszane byłyby do brania kredytu i ponoszenia wysokich kosztów odsetek za instalację, którą już posiadają.

Podkreślić należy, iż obecnie centralne ogrzewanie zostało już w całości wykonane, zatem jest możliwe wyliczenie faktycznie poniesionych z tego tytułu kosztów, wyodrębnienie ich w stosunku do każdego lokalu i odpowiednie ich rozdzielanie pomiędzy członków Wspólnoty np. poprzez zróżnicowanie stawki na fundusz remontowy. Należy

jednocześnie podkreślić, że propozycja zróżnicowania tej składki była już brana pod uwagę przez Wspólnotę, jednakże nie została ostatecznie przyjęta, gdyż, jak twierdzi pozwana, bank uzależnił ją od wyrażenia zgody przez wszystkich członków Wspólnoty. Wskazać należy, iż nie może to być okoliczność decydująca o rezygnacji z takiego rozwiązania. Bank bowiem zawiera umowę kredytową ze Wspólnotą Mieszkaniową. Nie może mieć natomiast wpływu na wewnętrzne rozliczenia pomiędzy jej członkami. Ma on prawo żądać zabezpieczenia swojej wierzytelności poprzez uzyskanie dostępu do rachunku bankowego funduszu remontowego w granicach miesięcznej raty kredytu. Nie może on natomiast decydować o regułach, na jakich kwota ta miałaby wpływać na rachunek funduszu, tj. ingerować w zasady obciążenia poszczególnych członków Wspólnoty z tego tytułu.

Mając na uwadze powyższe, uznać należy, że obydwie zaskarżone uchwały spełniają powołane wyżej przesłanki warunkujące ich uchylenie określone w art. 25 ust. 1 u.w.l. – tj. niezgodność z przepisem art. 12 ust. 2 i art. 17 u.w.l. zaś dodatkowo uchwała nr 10 narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Wobec prawidłowości zaskarżonego wyroku i bezzasadności apelacji Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 k.p.c. oddalił apelację.