

Sygn. akt I ACa 882/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 sierpnia 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Beata Kozłowska

po rozpoznaniu w dniu 18 sierpnia 2022 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa J. Ł.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...)” przy ul. (...) w W.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 17 maja 2021 r., sygn. akt III C 836/16

I. **oddala apelację,**

II. **zasądza od J. Ł. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...)” przy ul. (...) w W. kwotę 300 zł (trzysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Beata Kozłowska

Sygn. akt I ACa 882/21

UZASADNIENIE

Powód J. Ł. wniósł o uchylenie w całości następujących uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej „(...)” przy ul. (...) w W.:

- a) w sprawie przeznaczenia wyniku finansowego za rok obrotowy 2015;
- b) w sprawie uchwalenia rocznego planu gospodarczego i ustalenia wysokości zaliczki na koszty związane z nieruchomością wspólną należnej od wszystkich właścicieli lokali.

Powód domagał się również zasądzenia od pozwanej kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest właścicielem lokalu nr (...), położonego w budynku przy ul. (...) i jednocześnie współwłaścicielem posiadającym udział w nieruchomości wspólnej położonej przy ul. (...) w W.. Pozwana Wspólnota – prawdopodobnie na Zebraniu Właścicieli członków Wspólnoty – w dniu 12 maja 2016 r., w trybie indywidualnego zbierania głosów podjęła zaskarżone uchwały. Powodowi nie doręczono żadnej informacji ani protokołu, jak też wyników głosowania z Zebrania Właścicieli przeprowadzonego w tym dniu.

Powód zarzucił, iż uchwały zostały podjęte z naruszeniem przepisów ustawy o własności lokali, a także z naruszeniem zasad prawidłowej gospodarki oraz naruszeniem interesów powoda.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa „(...)” w W. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości, a także zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 17 maja 2021 r. Sąd Okręgowy w Warszawie:

I. oddalił powództwo;

II. zasądził od J. Ł. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej „(...)” przy ul. (...) w W. kwotę 557 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Swe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i następujących ocenach prawnych:

J. Ł. jest współwłaścicielem wraz z M. C. na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, lokalu nr (...) położonego przy ulicy (...), w związku z jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej „(...)” w W..

Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w W. tworzą właściciele 48 lokali położonych w 8 budynkach. W nieruchomości zainstalowany jest system centralnego ogrzewania, zaś wszystkie lokale mają indywidualne ciepłomierze i wodomierze. W lokalach zainstalowany jest system ogrzewania kominkowego. Część z właścicieli zrezygnowała z używania centralnego ogrzewania, zakreśliła kaloryfery, lokale ogrzewa wykorzystując system kominkowy.

W pismach kierowanych po Zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, J. Ł. wzywał pozwaną do pisemnego zestawienia poniesionych kosztów zarządu nieruchomością wspólną, jak również do udostępnienia dokumentów, w tym faktur i rachunków dotyczących usług, dostaw i zakupów dokonywanych w roku 2015 oraz 2016, opłacanych ze środków Wspólnoty.

J. Ł., jako członek Wspólnoty, ma dostęp do dokumentów dotyczących działalności pozwanej i takie dokumenty były mu udostępniane. Dnia 23 marca 2016 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „(...)” w W. poinformował właścicieli lokali o zwołaniu rocznego zebrania właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. (...) w W. na dzień 15 kwietnia 2016 roku. Do zawiadomienia dołączono następujące dokumenty: Sprawozdanie Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej „(...)” w W. z działalności w roku 2015 wraz z załącznikami, a także projekty planowanych uchwał wraz z załącznikami. Do projektu uchwały w sprawie uchwalenia rocznego planu gospodarczego i ustalenia wysokości zaliczki na koszty związane z nieruchomością wspólną, należnej od wszystkich właścicieli lokali zostało załączone objaśnienie do Planu gospodarczego na rok 2016, w którym wskazano części składowe kwoty planowej zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 5,23 zł/m⁽²⁾. W szczególności zostało wskazane, iż opłata stała w wysokości 0,56 zł/m⁽²⁾ została zmniejszona w stosunku do roku poprzedniego z uwagi na niższy koszt poniesiony w 2015 roku. Przedmiotowe zawiadomienie zostało przesłane do właścicieli lokali pocztą tradycyjną, jak również drogą mailową.

Zawiadomienie z dnia 23 marca 2016 r. wraz z załącznikami zostało przez J. Ł. odebrane w dniu 1 kwietnia 2016 r. W konsekwencji, współwłaściciel lokalu był obecny na Zebraniu w dniu 15 kwietnia 2016 r. Przed zebraniem zaś, w dniu 12 kwietnia 2016 r., złożył on pisemny wniosek w sprawie obniżenie opłat za zarządzanie.

J. Ł. aktywnie uczestniczył w zebraniu, między innymi proponując zmiany w porządku obrad. Zgłosił również wniosek o obniżenie opłat za zarządzanie do wysokości 57.000 zł. Powodowi zaproponowano także członkostwo w Komisji Skrutacyjnej, jednakże powód nie wyraził na to zgody.

Z uwagi na przedłużenie się zebrania w dniu 15 kwietnia 2016 r., ze względu na długotrwałą dyskusję i niemożność podjęcia planowanych na ten dzień uchwał, zawiadomieniem z dnia 27 kwietnia 2016 roku Zarząd pozwanej zawiadomił właścicieli lokali o zwołaniu kolejnego zebrania właścicieli lokali na dzień 12 maja 2016 roku. W tymże zawiadomieniu przedstawiony został porządek zebrania, zatwierdzony w dniu 15 kwietnia 2016 roku. Przedmiotowe

zawiadomienie z dnia 27 kwietnia 2016 roku, J. Ł. odebrał w dniu 29 kwietnia 2016 roku, potwierdzając tą okoliczność własnoręcznym podpisem.

Na zebraniu w dniu 12 maja 2016 roku J. Ł. był nieobecny i nie udzielił nikomu pełnomocnictwa do reprezentowania go na zebraniu i głosowaniu w jego imieniu. Ze względu na to, że na zebranie stawiała się niewystarczająca liczba właścicieli lokali do podjęcia uchwał, zdecydowano się na kontynuowanie głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W dniu 23 maja 2016 r. podjęta została uchwała nr (...) właścicieli lokali w nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) w sprawie przeznaczenia wyniku finansowego za rok obrachunkowy 2015. W jej treści wskazano, iż uchwała została podjęta na podstawie art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Na podstawie § 1 powyższej uchwały, Wspólnota Mieszkaniowa „(...)” postanowiła wynik finansowy za rok 2015 w wysokości 57.389,45 zł przeznaczyć na zasilenie funduszu remontowego – w kwocie 27.389,45 zł oraz na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w roku 2016 (eksploatacja podstawowa) – w kwocie 30.000 zł.

W tym samym dniu podjęta została uchwała nr (...) właścicieli lokali w nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) w sprawie uchwalenia rocznego planu gospodarczego i ustalenia wysokości zaliczki na koszty związane z nieruchomością wspólną należnej od wszystkich właścicieli lokali. W § 1 uchwały wskazano, iż ustala się wysokość miesięcznej zaliczki eksploatacyjnej na koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej należnej od wszystkich właścicieli lokali w wysokości 5,23 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchniami przynależnymi (ust. 1). Uchwalono również naliczenia indywidualne w wysokości przedstawionej w załączeniu nr 1 i 2 do uchwały. Wskazano, że wysokość naliczeń dotycząca mediów (zimna, ciepła woda, ogrzewanie) może ulec zmianie w przypadku zmiany cen dostawców tych mediów.

W § 2 wyjaśniono, iż plan gospodarczy, na podstawie którego została uchwalona wysokość zaliczki, o której mowa w § 1 pkt 1 do 2, stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

W Planie Gospodarczym, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały nr (...) wskazana została specyfikacja kosztów (koszty eksploatacji podstawowej, koszty ubezpieczenia nieruchomości, koszty związane z innymi opłatami, koszty konserwacji, koszty ochrony budynku, a także pozostałe koszty). W Planie Gospodarczym ujęte również zostały naliczenia indywidualne, odnoszące się do mediów. W konsekwencji wyszczególnienia konkretnych kosztów, ustalona została zaliczka w wysokości 5,23 zł/m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchniami przynależnymi. Załącznik nr 2 do uchwały nr (...) stanowił ponadto plan konserwacji na rok 2016.

Głosy pod powyższymi uchwałami zbierane były na kartach do głosowania na zebraniu w dniu 12 maja 2016 r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele dysponujący sumą udziałów równą 65,52%, przeciw głosowali zaś właściciele dysponujący sumą udziałów równą 2,29%.

Zawiadomieniami z dnia 8 czerwca 2016 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej poinformował pisemnie właścicieli lokali, iż w wyniku głosowania przeprowadzonego częściowo na zebraniu Wspólnoty w dniu 12 maja 2016 r. oraz częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów, w dniu 23 maja 2016 r. podjęte zostały uchwały, w tym uchwała nr (...) w sprawie przeznaczenia wyniku finansowego za rok obrachunkowy 2015 oraz uchwała nr (...) w sprawie uchwalenia rocznego planu gospodarczego i ustalenia wysokości zaliczki na koszty związane z nieruchomością wspólną należnej od wszystkich właścicieli lokali. W zawiadomieniu tym poinformowano również, iż wskazane wyżej uchwały nie zmieniły swej treści i pozostały zgodne z projektami przesłanymi właścicielom w załączniku do zawiadomienia o zebraniu z dnia 23 marca 2016 roku. Wskazane zawiadomienie wraz z załącznikami J. Ł. odebrał w dniu 23 czerwca 2016 r., co potwierdził własnoręcznym podpisem na liście właścicieli lokali Wspólnoty.

Jako wiarygodne Sąd Okręgowy ocenił dowody z dokumentów i innych środków dowodowych, których prawdziwość i autentyczność nie budziła wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Sąd Okręgowy oparł się również na dokumentach złożonych w kserokopiach, gdyż nie kwestionowała ich żadna ze stron niniejszego postępowania, a zatem zbędne było żądanie dołączenia ich w formie oryginału.

Jako nieprzydatne dla ustalenia stanu faktycznego w niniejszej sprawie Sąd ocenił uchwały i dokumenty odnoszące się do działalności pozwanej w roku 2012 oraz 2013. Sąd miał na uwadze jednak to, że powód przedstawił je przede wszystkim dla wzmocnienia argumentacji dotyczącej nieprawidłowości ustalenia planów gospodarczych w poprzednich latach.

Ustalenia stanu faktycznego Sąd Okręgowy oparł na osobowych źródłach dowodowych, w zakresie, w jakim zostały one obdarzone przymiotem wiary.

Jako wiarygodne Sąd Okręgowy ocenił zeznania świadka A. Z. - zarządcy nieruchomości, odnoszące się w szczególności do procedury podejmowania spornych uchwał, a także informacji i dokumentów przekazanych przez pozwaną Wspólnotę powodowi. W ocenie Sądu moc dowodowa tych zeznań wynikała z ich relacyjnego charakteru i wewnętrznej logicznej spójności. Ponadto, zeznania te korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym zebrany w sprawie, w szczególności dowodami z dokumentów.

Sąd Okręgowy nie uwzględnił wniosków powoda o zobowiązanie pozwanej do złożenia rocznych deklaracji i zeznań podatkowych składanych przez Wspólnotę za lata 2011, 2012, 2013, 2014 i 2015 i wykazujących zyski osiągnięte przez Wspólnotę w wyniku zaliczek pobieranych na koszty zarządu nieruchomością wspólną, albowiem przy pomocy wskazanego dowodu nie sposób jest w istocie ustalić, czy i w jakim zakresie rozliczenie podatkowe obejmuje środki uzyskane z zaliczek. W tożsamy sposób Sąd Okręgowy ocenił wniosek powoda o zobowiązanie pozwanej do złożenia wykazu i stanu lokat ustanawianych z udziałem środków Wspólnoty oraz zysków osiągniętych przez Wspólnotę z tego tytułu w latach 2012 – 2015.

W ocenie Sądu Okręgowego, wiarygodne były również zeznania świadka M. K.. Zeznania te, również były logiczne i rzetelne, a wnioski z nich wypływające korespondowały ze zgromadzonym materiałem dowodowym. Z tożsamyh względów Sąd Okręgowy dał wiarę zeznaniom złożonym przez świadka A. A.. Świadek w sposób niebudzący wątpliwości opisał przebieg doręczania właścicielom lokali dokumentów, w szczególności zawiadomień, jak także przebieg samego zebrania. Nie budziły wątpliwości także zeznania świadka D. B., który w sposób relacyjny opisał przebieg zebrania właścicieli lokali. W ocenie Sądu Okręgowego siła dowodowa zeznań tego świadka wynikała niewątpliwie z ich obiektywizmu. Treść tych zeznań była spójna i logiczna. Również zeznania świadka K. S., odnoszące się w szczególności do procedury zwoływania zebrań, znajdujące potwierdzenie w dowodach z dokumentów, nie budziły wątpliwości Sądu Okręgowego.

Z uwagi na wyjaśnienie wszelkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy ostatecznie pominął dowód z zeznań stron, w tym przede wszystkim powoda. Wyjaśnił, że w świetle treści art. 299 k.p.c. dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron jest uzasadnione gdy po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia. Tym samym, istotą tej regulacji jest przesądzenie subsydiarnego charakteru dowodu z przesłuchania stron, nie zaś określenie kolejności prowadzenia dowodów z uwagi na prawo stron do obrony ich praw. „Dowód z przesłuchania stron nie służy umożliwieniu stronie ustosunkowania się do zebranego wcześniej materiału dowodowego, ale złożeniu zeznań o faktach, które nie zostały dostatecznie wyjaśnione i które wobec tego, stosownie do postanowienia dowodowego, mają być tym dowodem wyjaśniane. Ustosunkowanie się do zebranego materiału dowodowego następuje natomiast przez wypowiedzi stron nie mające charakteru zeznań, a zatem przez złożenie stosownych oświadczeń w ramach instytucji głosów stron uregulowanej przepisem art. 224 § 1 k.p.c.” W niniejszej sprawie, na podstawie art. 15 z.zs² ustawy z dnia 2 marca 2000 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych z dnia 2 marca 2020 r. stronom umożliwiono zajęcie ostatecznego stanowiska w sprawie na piśmie, z czego zarówno skorzystał powód, jak i strona pozwana.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo za niezasadne.

Wskazał na podstawy uchylenia uchwały wspólnoty art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i wyjaśnił, że niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy oraz z

przepisami k.c. w zakresie, w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. Niegodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały.

Z kolei o naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną można mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Inaczej mówiąc - uchwała narusza interesy właściciela lokalu, jeżeli jest dla niego niekorzystna, krzywdząca lub narusza jego prawa. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu.

W przypadku zarzutu naruszenia przez zaskarżaną uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszenie interesów właściciela lokalu, sąd będzie weryfikował w szczególności zasadność powództwa oceniając celowość, gospodarność i rzetelność decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale.

W treści pozwu powód powoływał się na uchybienia formalne związane z wadliwym zawiadomieniem go o zwołaniu Zebrania Członków Wspólnoty Mieszkaniowej.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że uchybienia formalne, jakich dopuszczono się przed zebraniem, mogą być podstawą do uchylenia podjętych na nim uchwał tylko wtedy, jeżeli zostanie dowiedzione, że miały wpływ na treść tych uchwał.

W ocenie Sądu Okręgowego sporne uchwały – wbrew zarzutom powoda – zostały podjęte zgodnie z przepisami określającymi tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej, tym samym brak było podstaw do ich uchylenia.

Tryb zwoływania zebrań właścicieli lokali określa z kolei art. 32 ust. 1 u.w.l., zgodnie z którym o zebraniu ogółu właścicieli lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania. Na podstawie ust. 2 powyższego przepisu, w zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. W wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany.

W analizowanym w niniejszej sprawie stanie faktycznym właściciele lokali – w tym powód – zostali prawidłowo i skutecznie powiadomieni o terminie zebrania ustalonego na dzień 15 kwietnia 2016 r. W pisemnym zawiadomieniu, które przekazane zostało właścicielom lokali (powód odebrał je w dniu 1 kwietnia 2016 r., co zostało przez niego potwierdzone własnoręcznym podpisem), zawarte zostały wszystkie obligatoryjne informacje, przewidziane w art. 32 ust. 2 u.w.l. (dzień, godzina, miejsce i porządek obrad). Wskazana została również treść proponowanych uchwał, które wprowadzać miały one zmiany w obowiązkach właścicieli lokali – w szczególności w zakresie wysokości należnej do uiszczenia zaliczki.

W sposób prawidłowy, właściciele lokali, powiadomieni zostali również o kontynuacji zebrania z dnia 15 kwietnia 2016 r., wyznaczonego na dzień 12 maja 2016 r.. W zawiadomieniu z dnia 27 kwietnia 2016 r. przekazane zostały wszelkie niezbędne informacje, przewidziane przez przepisy u.w.l. Powyższe zawiadomienie zostało również dostarczone właścicielom lokali w przewidzianym prawem terminie.

Podjęcie spornych uchwał – z uwagi na brak wymaganego quorum na zebraniu – nastąpiło częściowo na zebraniu w dniu 12 maja 2016 roku, a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów (co jest dopuszczalne na podstawie art. 23 ust. 1 u.w.l.). Zawiadomieniem z dnia 8 czerwca 2016 r. Zarząd pozwanej zawiadomił pisemnie właścicieli lokali, iż w wyniku głosowania przeprowadzonego częściowo na zebraniu Wspólnoty w dniu 12 maja 2016 r. oraz częściowo

w trybie indywidualnego zbierania głosów, w dniu 23 maja 2016 r. podjęte zostały uchwały, w tym uchwała nr (...) w sprawie przeznaczenia wyniku finansowego za rok obrotowy 2015 oraz uchwała nr(...)w sprawie uchwalenia rocznego planu gospodarczego i ustalenia wysokości zaliczki na koszty związane z nieruchomością wspólną należnej od wszystkich właścicieli lokali. Właściciele lokali, w tym powód, zostali poinformowani o treści podjętych uchwał na piśmie. Ponadto, powód potwierdził odbiór zawiadomienia własnoręcznym podpisem na liście właścicieli lokali.

Powyższe znajduje odzwierciedlenie w dokumentach przedstawionych przez pozwaną Wspólnotę, które potwierdzały wysłanie zawiadomień, złożenie przez właścicieli lokali podpisów na listach. Procedurę podjęcia zaskarżonych uchwał obrazowały również protokoły z przeprowadzonych zebrań właścicieli i głosowania nad uchwałami. Powyższe okoliczności zostały również potwierdzone poprzez zeznania świadków, którzy przytaczali okoliczności faktyczne związane z procedowaniem nad podejmowaniem spornych uchwał.

Sąd Okręgowy uznał, że zarówno sposób zawiadamiania członków wspólnoty mieszkaniowej o zebraniu właścicieli, tryb podejmowania uchwał, jak i treści podjętych uchwał był zgodny z przepisami prawa.

Sąd Okręgowy przeprowadził też ocenę czy przedmiotowe uchwały – uchwała nr (...) w sprawie przeznaczenia wyniku finansowego za rok obrotowy 2015 oraz uchwała nr(...) w sprawie uchwalenia rocznego planu gospodarczego i ustalenia wysokości zaliczki na koszty związane z nieruchomością wspólną należnej od wszystkich właścicieli lokali – nie naruszają zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością, ani interesów powoda.

Wyjaśnił, że w świetle przepisu pkt 1 art. 14 ustawy o.w.l., na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację. Katalog kosztów zarządu nieruchomością wspólną z przepisu art. 14 ustawy o własności lokali ma charakter otwarty, a przyjęcie ściśle literalnej wykładni punktu 1 i ograniczenie wskazanego tam zakresu czynności wyłącznie do remontów i bieżących napraw prowadziłoby do nieracjonalnego wniosku, że wspólnota mieszkaniowa nie może dokonywać żadnych inwestycji na nieruchomości wspólnej. Pozycje wymienione w art. 14 u.w.l. 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.

Podstawą zaskarżenia uchwały może być także naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a przez to - naruszenie istotnych interesów albo pokrzywdzenie właścicieli lub skarżącego właściciela. Uchwały dotyczące nieruchomości wspólnej nie mogą godzić interesy ogółu z interesami poszczególnych właścicieli, a ochrona - w formie zaskarżania uchwał do sądu - została ustanowiona w interesie nie tylko konkretnego właściciela, lecz także interesów wspólnoty mieszkaniowej i nieruchomości wspólnej jako całości. Każdy z właścicieli lokalu musi zdawać sobie sprawę z ograniczeń wynikających z konieczności poszanowania praw innych właścicieli i liczenia się z ich stanowiskiem w kwestiach dotyczących wspólnoty mieszkaniowej. Sprzeczne z zasadami współzycia społecznego byłoby jednak uznanie, że interes powoda ma pierwszeństwo i jest nadrzędny nad interesem innego członka Wspólnoty.

W ocenie Sądu Okręgowego zaskarżone uchwały miały na celu zapewnienie prawidłowego funkcjonowania nieruchomości wspólnej. Podejmując sporne uchwały pozwana Wspólnota działała na korzyść wszystkich jej członków, a same uchwały zmierzały do zabezpieczenia ich interesu.

Zdaniem Sądu Okręgowego niezasadny był zarzut powoda, iż nadpłata ponad rzeczywiste koszty zarządu nieruchomością wspólną stanowiła wadliwą pragmatykę Zarządu stałego zawyżania wysokości zaliczek za zarządzanie i coroczne przeznaczenie salda rozliczeń na fundusz remontowy. Powód podnosił, że z treści sprawozdania i bilansu załączonego do zawiadomienia o zebraniu wynika, iż przychody Wspólnoty w roku 2015 obejmowały łącznie kwotę 499 962, 07 zł ponad rzeczywiste koszty utrzymania nieruchomości 447 961, 61 zł. Już samo porównanie wskazanych kwot stanowi asumpt do przyjęcia, że plan gospodarczy na 2015 r. był skonstruowany w sposób prawidłowy.

Zdaniem Sądu Okręgowego przeznaczenie kwoty 27.389,45 zł na zasilenie funduszu remontowego, nie stanowi niezasadnionej decyzji, a kwota ta nie jest wygórowana. Nie sposób bowiem nie wskazać, że zgodnie z Planem

Gospodarczym Wspólnoty, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały nr(...), w 2015 roku wydatki poniesione z tytułu remontów wyniosły 142.511,31 zł (tym samym nadwyżka sięgała niespełna 20%). Zasilenie funduszu celowego (remontowego) i utworzenie w ten sposób pewnej rezerwy finansowej na dalsze wydatki sprzyja zapewnieniu płynności finansowej Wspólnoty. Przeznaczenie nadwyżki z tytułu uiszczonych zaliczek na zasilenie funduszu pozwala uniknąć zwracania poszczególnym członkom Wspólnoty niewielkich zazwyczaj kwot, które w nieodległej przyszłości mogą okazać się potrzebne na pokrycie nieprzewidzianych wydatków nie może być uznane za sprzeczne z prawem, czy samym interesem członków wspólnoty mieszkaniowej. W judykaturze trafnie zwrócono uwagę, że 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 utrzymywaniem jej w należytym stanie. Wspólnota mieszkaniowa posiada zdolność prawną ograniczoną do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (administrowaniem) nieruchomością wspólną i w ramach tej zdolności może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku. Do majątku wspólnoty mieszkaniowej wchodzi przede wszystkim uiszczane przez właścicieli zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 13 ust. 1 w związku z art. 15 ust. 1 i art. 14 u.w.l.) oraz pożytki i dochody z nieruchomości wspólnej. Utworzenie przez wspólnotę mieszkaniową funduszu remontowo - modernizacyjnego nie oznacza, że środki te są całkowicie „unieruchomione” na cele wynikające z nazwy funduszu i nie mogą być przeznaczone na inny cel, mieszczący się w dyspozycji art. 14 i art. 12 u.w.l. (związany z zarządzaniem i utrzymaniem nieruchomości wspólnej). Granicami dyspozycji może być zasadniczo prawidłowe zarządzanie oraz zakaz pokrzywdzenia członka wspólnoty.

W ocenie Sądu Okręgowego, w Planie Gospodarczym, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały nr(...), w sposób rzetelny przedstawione zostało zestawienie kosztów odnoszących się do eksploatacji nieruchomości (wskazano tam koszty administracji, koszty mediów powierzchni wspólnych, czy też koszty sprzątnięcia budynków i terenu wraz z pielęgnacją zieleni), kosztów ubezpieczenia, kosztów konserwacji budynku, czy kosztów jego ochrony. Ponadto, planowane koszty w ogólności na rok 2016 wzrosły nieznacznie w stosunku do planu kosztów z 2015 roku (w sumie o 2.014 zł), co – biorąc pod uwagę stały wzrost cen w kraju – nie stanowi istotnej różnicy. Tym samym również należna zaliczka uległa jedynie nieznacznemu podwyższeniu. W załączniku nr 2 do uchwały nr (...), w sposób szczegółowy wskazane zostały koszty planowanej konserwacji budynku.

Powód zakwestionował również uwzględnienie w Planie Gospodarczym kosztów ogrzewania i ciepłej wody, jako kosztów obciążających wszystkich właścicieli lokali. Sąd okręgowy wskazał w pierwszej kolejności, że kwestionowana przez powoda opłata stała za ogrzewanie związana jest z kosztami stałymi dotyczącymi utrzymania i zapewnienia funkcjonowania sieci elektroenergetycznej.

W ocenie powoda ustawa nie zezwala także na włączenie do kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej wysokości naliczeń dotyczących mediów dostarczanych do poszczególnych lokali rozliczanych na podstawie liczników rejestrujących zużycie tych mediów. Nadto powód podnosił, iż bezprawnie w planie gospodarczym, który winien obejmować wyłącznie koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, uwzględniono pozycje dotyczące ogrzewania i ciepłej wody.

Odnosząc się do kwestii uwzględnienia w planie gospodarczym kosztów ogrzewania i ciepłej wody Sąd Okręgowy wskazał na treść art. 14 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się m.in. opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej. W pozwanej wspólnotie na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej wliczono opłatę stałą za centralne ogrzewanie naliczaną przez dostawcę ciepła oraz koszty wody i kanalizacji przeznaczonej dla celów ogólnych. Zdaniem Sądu Okręgowego kwestionowane przez powoda koszty mediów stanowią część kosztu zarządu nieruchomością wspólną i jako takie, słusznie oraz zgodnie z ustawą, są pokrywane z zaliczki uiszczanej przez właścicieli nieruchomości.

Powód podnosił, że sposób ustalenia przedmiotowej zaliczki jest sprzeczny wobec naruszenie przez pozwaną przepisu art. 45a ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (w brzmieniu obowiązującym w dacie podjęcia tej uchwały – vide tekst jedn. Dz. U. Nr 89, poz. 625).

W myśl przepisu art. 45a ust. 9 ustawy prawo energetyczne właściciel lub zarządca budynku ma obowiązek określenia metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku. Zgodnie z art. 45a ust. 8 ustawy Prawo energetyczne, koszty zakupu ciepła, o których mowa w ust. 2, rozlicza się w części dotyczącej:

- a) ogrzewania, stosując metody wykorzystujące: wskazania ciepłomierzy, wskazania podzielników kosztów ogrzewania, kubaturę lub powierzchnię lokali – wyłącznie w przypadkach gdy zastosowanie ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania jest technicznie niewykonalne lub nieopłacalne – dla lokali mieszkalnych i użytkowych; dla wspólnych części budynku wielolokalowego użytkowanych przez osoby, o których mowa w ust. 2, powierzchnię lub kubaturę tych części proporcjonalnie do powierzchni lub kubatury zajmowanych lokali;
- b) przygotowania ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie przez instalację w budynku wielolokalowym, stosując metody wykorzystujące: wskazania wodomierzy ciepłej wody w lokalach, liczbę osób zamieszkałych w lokalu;
- c) kosztów stałych dostawy ciepła: na centralne ogrzewanie wraz z kosztami, o których mowa w pkt 1 lit. b, wykorzystując proporcjonalny udział w powierzchni lub kubaturze lokali, na przygotowanie ciepłej wody użytkowej, wykorzystując liczbę lokali w budynku lub powierzchnię lokali.

Zgodnie z obowiązującym wówczas przepisem ust. 9 art. 45a ustawy Prawo energetyczne, właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku, tak aby wybrana metoda, uwzględniając współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku określonych w odrębnych przepisach, stymulowała energooszczędne zachowania oraz zapewniała ustalanie opłat, o których mowa w ust. 4, w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej. I wreszcie, w myśl powołanego przepisu, właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadza wybraną metodę, w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie tego budynku i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynku, zwanego dalej "regulaminem rozliczeń"; regulamin rozliczeń podaje się do wiadomości osobom, wskazanym w ust. 2 powołanego przepisu, w terminie 14 dni od dnia jego wprowadzenia do stosowania.

Ustalona metoda rozliczania omawianych kosztów nie budzi w ocenie Sądu Okręgowego wątpliwości.

Stosownie do treści art. 13 ust.1 u.w.l. właściciel (...) jest obowiązany (...) uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

Instalacja grzewcza (system centralnego ogrzewania) doprowadza ciepło zarówno do wydzielonych lokali, jak i do części wspólnej nieruchomości. Korzystają z niej wszyscy właściciele lokali. Urządzenia służące do ogrzewania poszczególnych lokali oraz całego budynku, jeżeli budynek wyposażony jest w jednolity system ogrzewania, objęte są współwłasnością przymusową. W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, iż właściciel lokalu nie może bez zgody innych członków wspólnoty odłączyć się od instalacji grzewczej nieruchomości bowiem utrudniłoby to innym współwłaścicielom korzystanie z nieruchomości wspólnej, przejawiające się koniecznością ponoszenia zwiększonych opłat za dostarczane ciepło (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1997 r. III CZP 36/97). Wszyscy właściciele lokali są zatem obowiązani partycypować w kosztach utrzymania instalacji grzewczej, nie ma przy tym znaczenia czy korzystają oni z tej instalacji czy nie.

W nieruchomości położonej przy ul. (...), część właścicieli korzysta z ogrzewania kominkowego. W niektórych przypadkach właściciele całkowicie zrezygnowali z centralnego ogrzewania. Właściciele, którzy nie korzystają z centralnego ogrzewania, tak samo jak właściciele korzystający z centralnego ogrzewania, muszą ponieść przypadające na ich lokal, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej, koszty utrzymania sieci centralnego ogrzewania. W zakresie,

w jakim skarżona uchwała nakłada na właścicieli obowiązek partycypowania w kosztach utrzymania sieci centralnego ogrzewania, jest zgodna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Skoro przepis art. 14 u.w.l., wskazuje, że na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, jak również wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy to nie sposób jest uznać, że kwestionowana przez powoda uchwała w sprawie rocznego planu gospodarczego i ustalenia zaliczki na koszty związane z nieruchomością wspólną jest sprzeczna z prawem.

W załączniku nr 1 do uchwały nr(...), w poczet utrzymania nieruchomości wspólnej wliczono opłatę stałą za ogrzewanie i ciepłą wodę w częściach wspólnych (rozliczane zgodnie z regulaminem rozliczania mediów), jak również opłatę za zimną wodę i kanalizację do celów ogólnych. Kwestionowane przez powoda koszty mediów zawarte w załączniku nr 1 do uchwały nr (...) stanowią zatem część kosztów zarządu nieruchomością wspólną i jako takie słusznie oraz zgodnie z ustawą są pokrywane z zaliczki uiszczanej przez właścicieli nieruchomości. Wskazać również należy, iż naliczenia indywidualne dotyczące mediów (zimna woda i kanalizacja, centralne ogrzewanie, ciepła woda) wskazane są w dalszej części załącznika nr 1 do uchwały nr (...) i stanowią rozlicznie kosztów indywidualnych, które są rozliczane według ich zużycia przez poszczególnych właścicieli lokali. Wbrew twierdzeniu powoda do kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej zaliczone zostały prawidłowo koszty mediów powierzchni wspólnych, w szczególności stała opłata za ogrzewanie i ciepła woda. Rozliczenia tych opłat nastąpiły zgodnie z obowiązującym regulaminem rozliczania mediów, który został przyjęty przez współwłaścicieli lokali w formie uchwały Nr (...) (ostatecznie niezakwestionowanej orzeczeniem Sądu – vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie wydany w dniu 28 czerwca 2016 r., VI ACa 711/15, który jest wiążący dla obydwu stron w świetle treści art. 366 k.c.).

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że zaskarżone uchwały nr(...)w sprawie przeznaczenia wyniku finansowego za rok obrachunkowy 2015 oraz nr (...) w sprawie uchwalenia rocznego planu gospodarczego i ustalenia wysokości zaliczki na koszty związane z nieruchomością wspólną należnej od wszystkich właścicieli lokali zostały podjęte w sposób zgodny z prawem, interesem wspólnoty bądź miały na celu pokrzywdzenia któregokolwiek z właścicieli i orzekł, jak w pkt 1 sentencji.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniósł powód.

Zaskarżając wyrok w całości, powód wniósł o stwierdzenie nieważności postępowania przed Sądem I Instancji oraz uchylenie w całości zaskarżonego wyroku, zniesienie postępowania w zakresie dotkniętym nieważnością oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej Instancji, lub, na wypadek nieuwzględnienia ww. wniosku, zmianę zaskarżonego wyroku i wydanie orzeczenia uchylającego zaskarżone uchwały oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania w obydwu instancjach i w postępowaniu przed Sądem I Instancji, a w przypadku nieuwzględnienia obu ww. wniosków - o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania na podstawie art. 386 § 4 k.p.c.

Powód wniósł też o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji powoda.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie.

Nie jest zasadny zarzut nieważności postępowania. Powód upatruje nieważności postępowania w pozbawieniu go możliwości obrony swoich praw poprzez odmowę uwzględnienia dowodów, twierdzeń, wniosków i zarzutów składanych przez niego w niniejszej sprawie.

O pozbawieniu strony możliwości obrony praw przesądza kumulatywne wystąpienie trzech okoliczności: naruszenia przez sąd przepisów procesowych będących źródłem uprawnień strony, wpływu tego uchybienia na wyłączenie możliwości działania strony w postępowaniu oraz niemożności obrony swych praw w postępowaniu w następstwie wystąpienia obu uprzednio wymienionych okoliczności. Żadna z tych przesłanek nie zachodzi w niniejszej sprawie. Nie dochodzi do nieważności postępowania, gdy mimo naruszenia przez sąd przepisów postępowania strona podjęła czynności w procesie. Co do zasady przyczyną nieważności postępowania wskazanej w art. 379 pkt 5 k.p.c. nie mogą być wadliwości w postępowaniu dowodowym ani w ustalaniu stanu faktycznego (por. wyrok SN z dnia 7 maja 2009 r. IV CSK 513/08). Pozbawienie strony możliwości obrony swych praw nie dotyczy bowiem sytuacji, w której sąd pomija środki dowodowe zgłaszane przez stronę, uznając, że zebrany materiał dowodowy jest wystarczający do rozstrzygnięcia sprawy. Ocena w tym zakresie odnosi się do stosowania przepisów o postępowaniu dowodowym i nie składa się na podstawę nieważności postępowania z art. 379 pkt 5 k.p.c., którą nie mogą być wadliwości w postępowaniu dowodowym lub ustalaniu stanu faktycznego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2018 r. V CSK 177/18).

Mając powyższe na uwadze uznać należy, że powód nie został pozbawiony możliwości obrony swych praw na skutek nie uwzględnienia jego wniosków dowodowych.

Powód w swej apelacji zakwestionował zakres przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego, wskazując na nieprzeprowadzenie dowodu z przesłuchania go w charakterze strony i dowodów wnioskowanych przez powoda w pozwie i w toku postępowania. Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wyjaśnił przyczyny, z powodu których uznał przeprowadzanie wskazywanych przez powoda dowodów za zbędne. Zdaniem Sądu Apelacyjnego argumenty te uznać należy za przekonujące. Co do zasady pozwana wspólnota nie przeczyła, że również przed rokiem 2015 r. miały miejsce sytuacje, kiedy to dochodziło do powstania nadwyżki finansowej, która była przeznaczana na cele wskazane w uchwałach wspólnoty. Zatem przeprowadzenia dowodu na te okoliczności uznać należy za zbędne. Co więcej, fakt ten sam przez się nie świadczy o tym, że powtórzenie się takiej sytuacji w roku 2015 r. przesądza o zasadności powództwa. Zgodzić się również należy ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, że wykaz stanu lokat oraz zysków uzyskiwanych przez pozwaną wspólnotę w poprzednich latach nie ma wpływu na ocenę zaskarżonych przez powoda uchwał. Zaskarżone przez powoda uchwały dotyczą bowiem przeznaczenia wyniku finansowego za 2015 r. oraz uchwalenia rocznego sprawozdania finansowego i ustalenia zaliczki na koszty związane z nieruchomością wspólną w 2016 r. Sam fakt posiadania przez wspólnotę środków na lokatach nie przesądza o tym, że zaskarżone uchwały są wadliwe.

Powód w swej apelacji zakwestionował również nieprzeprowadzenie dowodu z przesłuchania go w charakterze strony. Trzeba jednakże zauważyć, że powód miał możliwość zajęcia stanowiska w niniejszej sprawie przed zamknięciem rozprawy na piśmie i z tego uprawnienia skorzystał. Poza tym powód nie wskazał, jakie konkretnie okoliczności nie zostały ustalone lub zostały błędnie ustalone na skutek nieprzeprowadzenia dowodu z przesłuchania go w charakterze strony. Z tego powodu zarzut powoda uznać należy za niezasługujący na uwzględnienie. Nie są uzasadnione w związku z tym argumenty zmierzające do wykazania naruszenia art. 3 k.p.c., bowiem przepis ten jest skierowany do stron, a więc Sąd Okręgowy nie mógł doprowadzić do jego naruszenia.

Powód wskazał również na niewyjaśnienie przyczyn pominięcia jego wniosków z pism z 29 października 2020 r., 10 listopada 2020 r., 8 i 14 grudnia 2020 r. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku faktycznie brak jest wyjaśnienia tych przyczyn, ale zauważyć należy, że wnioski ujęte w tych pismach nie były wnioskami dowodowymi, a wnioskami o wydanie odpisów orzeczeń, sporządzenie uzasadnień i protokołów rozpraw. Do tych wniosków Sąd Okręgowy odniósł się w doręczonych powodowi postanowieniach i zarządzeniach.

Powód w swej apelacji wskazał na konieczność wyłączenia sędziego Ewy Jończyk, która pomimo wniosków powoda kontynuowała postępowanie bez udziału powoda. Zarzut ten uznać należy za niezasadny. Sam ustawodawca w art. 50 § 3 k.p.c. dopuścił, by sędzia do czasu rozstrzygnięcia wniosku o jego wyłączenie, mógł podejmować dalsze czynności. Sędzia, o którego wyłączenie wniosła strona, nie może jedynie wydać orzeczenia lub zarządzenia kończącego postępowanie w sprawie. W niniejszej sprawie wymogi tego przepisu zostały zachowane.

Nie można zgodzić się zarzutem naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., którego to naruszenia powód upatruje w niewskazaniu podstaw faktycznych rozstrzygnięcia w części dotyczącej przyczyn odmówienia wiarygodności i mocy dowodowej dowodom przedstawionym przez powoda po dacie złożenia pozwu. Sąd Okręgowy wskazał bowiem podstawę faktyczną rozstrzygnięcia i przedstawił ocenę przeprowadzonych w sprawie dowodów.

Nie jest również zasadny zarzut niewyjaśnienia wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Powód zarzucił, iż błędnym jest ustalenie, że powód złożył wniosek o obniżenie opłat za zarządzanie do wysokości 57.000 zł, podczas gdy powód nigdy takiego wniosku nie składał. Powód w istocie nie składał wniosku o obniżenie opłat za zarządzanie do wysokości 57 000 zł, ale składał wnioski o obniżenie zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Pozostałe ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy Sąd Apelacyjny uznaje za prawidłowe i przyjmuje za własne.

Powód zarzucił również błędne przyjęcie, że informacja pozwanej - zawiadomienie, że uchwały wymienione w zawiadomieniu „nie zmieniły swej treści” bez jakiegokolwiek informacji o treści tych uchwał, może być traktowana jako zawiadomienie właścicieli o treści uchwał zgodnie z wymogami ustawy o własności lokali. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nawet jeśli troska o czytelność podejmowanych przez wspólnotę czynności, w tym podjętych uchwał, wymagałaby ponownego przytoczenia uchwał ostatecznie podjętych, to powód nie twierdził, że miał jakiegokolwiek wątpliwości co do tego, jakie konkretnie uchwały zostały podjęte przez pozwaną wspólnotę.

Powód zarzucił, iż błędnie Sąd Okręgowy przyjął, że kwestionował on uwzględnienie w planie gospodarczym kosztów ogrzewania i ciepłej wody jako kosztów obciążających wszystkich właścicieli lokali, bowiem powód kwestionował jedynie sposób ich rozliczenia, a dokładnie opłaty stałej, kwestionując prawidłowość jej rozliczenia poprzez obciążenie wszystkich właścicieli na podstawie stawki za m.kw. tymi opłatami, gdy zdaniem powoda winna ona być rozliczona przy uwzględnieniu położenia lokalu i faktycznego zużycia energii w poszczególnych lokalach. Już w pozwie powód prezentował stanowisko, że „do planu gospodarczego” dla rozliczenia kosztów zarządu nieruchomości wspólnej zaliczono koszty tzw. opłaty stałej w wysokości 0,56 zł za 1 m², która to opłata zgodnie z obowiązującymi przepisami powinna być pobierana wyłącznie od właścicieli lokali w wysokości proporcjonalnej do zużytej energii, a nie jednakowej wysokości naliczanej od powierzchni z pominięciem zużycia energii. Zdaniem powoda koszty te nie są kosztami zarządu nieruchomości wspólnej, albowiem dotyczą one wyłącznie dostaw ogrzewania i ciepłej wody, które winny być rozliczane odpowiednio do wskazań liczników zamontowanych w poszczególnych lokalach. Zdaniem Sądu Apelacyjnego stanowisko powoda w tym zakresie nie jest zasadne. Skoro jest to opłata stała, niezależna od wielkości zużycia energii na ogrzewanie i podgrzanie ciepłej wody, to oczekiwanie, że zostanie ona rozliczona przy uwzględnieniu faktycznego zużycia w każdym z lokali, nie jest uprawnione. Co więcej, trafnie Sąd Okręgowy wskazał, że nie ma znaczenia w tym przypadku czy wszyscy członkowie wspólnoty korzystają z instancji cieplnej, czy też nie. Każdy z członków wspólnoty miał możliwość skorzystania z tej formy ogrzewania lokalu. Poza tym, opłata stała była pobierana w związku z dostawą ogrzewania dla części wspólnej nieruchomości. Zasadnie też Sąd Okręgowy wskazał, że opłata stała została rozliczona zgodnie z regulaminem rozliczania mediów, którego prawidłowość była poddana kontroli sądowej i prawidłowość tego regulaminu, a dokładnie uchwały nr (...), którą przyjęto ten regulamin, nie została zakwestionowana. Przyjął zatem należy, że ten regulamin jest wiążący dla wszystkich członków wspólnoty.

Stawiany przez powoda zarzut zawyżenia zaliczek, jest jednym z głównych argumentów, które mają uzasadniać konieczność uchylenia zaskarżonych uchwał. Zdaniem Sądu Apelacyjnego zarzut ten jest wyrazem li tylko subiektywnej oceny powoda, która jednakże nie przesądza o zasadności stanowiska powoda.

Z podjętej przez pozwaną wspólnotę uchwały nr (...) jednoznacznie wynika, że faktycznie pobrane w ciągu 2015 r. zaliczki przewyższyły koszty zarządu nieruchomością wspólną. Co więcej, niespornym jest również fakt, że i w poprzednich latach w pozwanej wspólnocie w ramach rozliczenia rocznego zachodziły podobne sytuacje, tj. kwota pobranych zaliczek przewyższała koszty zarządu nieruchomością wspólną. Fakt ten sam przez się nie daje podstaw do stwierdzenia, że zaskarżone uchwały są wadliwe. Wysokość zaliczek uchwalana jest przez właścicieli lokali (art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l.) i powinna być uchwalona w takiej wysokości, by wspólnota mogła z nich pokrywać miesięczne wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Jak sama nazwa wskazuje, zaliczki nie są i nie muszą być ustalone w wysokości ściśle odpowiadającej rzeczywistym kosztom zarządu, te bowiem w chwili podejmowania uchwały ustalającej wysokości zaliczek nie są znane. Doświadczenie życiowe nakazuje przyjąć, że rzadko przewidywane koszty zarządu są identyczne z kosztami rzeczywiście poniesionymi. Zwykle istnieje rozbieżność pomiędzy kosztami prognozowanymi a kosztami faktycznie poniesionymi. Zaliczki są uchwalane w roku kalendarzowym poprzedzającym rok, w którym mają być płacone na pokrycie kosztów zarządu, a ich podstawą są prognozy co do wydatków przyszłych i nieznanych w pełni w chwili ich uchwalania. Powód poza wskazaniem na pewną prawidłowość w pozwanej wspólnocie polegającej na tym, że wysokość zaliczek była z reguły wyższa od kosztów rzeczywistych, nie wskazał w istocie okoliczności, które mogły prowadzić do wniosku, że zaliczki zostały w sposób świadomy zawyżone, bez uwzględnienia wszystkich okoliczności już znanych, które mogą wpływać na wysokość przyszłych miesięcznych wydatków na zarząd lub na wysokość obciążeń właścicieli. Sam zatem fakt, że suma zaliczek ustalonych w pozwanej wspólnocie przewyższała kwotę kosztu zarządu nieruchomością wspólną, nie może prowadzić do prostego wniosku, jaki wysnuwa powód, że uchwała nr (...) narusza jego interesy. Nie ma bowiem racji powód argumentując, że w sytuacji, gdy rzeczywiste koszty zarządu za rok 2015 były niższe od zaplanowanych i pobranych zaliczek o kwotę 57.389,45 zł, to fakt ten automatycznie uzasadniał konieczność stosownego zmniejszenia zaliczek na lata kolejne. Należy podkreślić, że właściciele lokali mają wpływ na uchwalanie wysokości zaliczek i mogą przeciwstawić się określaniu ich w sposób nieodpowiadający wyżej opisanym kryteriom, zaskarżając uchwały do sądu w trybie art. 25 u.w.l., ale w takim wypadku rolą skarżących jest wykazanie, że przyjęte w uchwale zaliczki nie uwzględniają wszystkich okoliczności już znanych, które mogą wpływać na wysokość przyszłych miesięcznych wydatków na zarząd lub na wysokość obciążeń właścicieli. Z uwagi chociażby na zmienność cen, trudno oczekiwać od Wspólnoty, by w swych przewidywaniach uwzględniała takie koszty, które będą identyczne z przyszłymi kosztami rzeczywiście poniesionymi. Z reguły te przewidywania są odmienne od kosztów rzeczywistych. Trudno też oczekiwać od wspólnoty, by w obawie przed zarzutami, m.in. takimi, jakie formułuje powód, wspólnota zaniżała swe prognozy. Nie ma więc racji powód argumentując, że stałe pobieranie zawyżonych zaliczek narusza zasad gospodarności i rzetelności i jest niezgodne z ustawą o własności lokali. O wysokości zaliczek winny decydować przewidywane wydatki, jednakże przy uwzględnieniu zmienności cen towarów i usług, a koszty z lat poprzednich mogą być jedynie posiłkowo brane pod uwagę przy tej ocenie.

Pozostałe argumenty odniesione w apelacji powoda zmierzają do podważenia dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny wskazywanych przez powoda przesłanek uchylenia zaskarżonej uchwały nr (...) dotyczącej przeznaczenia nadwyżki finansowej na fundusz remontowy i utrzymanie zasobu mieszkaniowego, a więc pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej. Zdaniem powoda, co zostało podniesione w apelacji, zatrzymanie przez wspólnotę i odmowa zwrotu kwot nadpłaconych zaliczek, narusza jego interes. Odnosząc się do tego zarzutu należy wskazać, że ustalone uchwałą wspólnoty zaliczki podlegają rozliczeniu po upływie roku kalendarzowego, na który zostały uchwalone i po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego zarządu za ten rok, obejmującego ewidencję pozaskięgową kosztów zarządu oraz zaliczek uiszczanych na ich pokrycie (art. 29 ust. 1 i 1a u.w.l.). Jeżeli suma zaliczek przekraczała poniesione rzeczywiście w danym roku koszty zarządu, właściciele lokali powinni podjąć uchwałę określającą sposób rozliczenia nadwyżki. Może to nastąpić przez zaliczenie jej na poczet przyszłych wydatków, czy przez zwrot właścicielom lokali, lub w inny sposób. Taki sposób określania wysokości zaliczek, odnoszący ich wielkość przy uchwalaniu do rzeczywiście poniesionych kosztów zarządu w roku poprzednim, oraz rozliczenie ich po upływie roku, na który zostały uchwalone, według kosztów zarządu rzeczywiście poniesionych w tym roku, odpowiada zarówno celowi,

jakiemu służą zaliczki, jak i ich charakterowi określonym w bezwzględnie obowiązującym art. 15 ust. 1 u.w.l. oraz wymaganiu, by stanowiły funkcję rzeczywistych kosztów zarządu.

Kwestia dopuszczalności zadysponowania nadwyżką przez wspólnotę była przedmiotem rozbieżności w orzecznictwie, ale obecnie za dominujący uznać należy pogląd dopuszczający zadysponowanie nadwyżką przez wspólnotę. Opiera się on na przekonaniu, iż skoro wspólnota ma ustawowo przyznaną zdolność prawną i może posiadać własny majątek, odrębny od majątków właścicieli lokali, to nie można przyjmować, że nadwyżki z tytułu zaliczek uiszczonych na koszty zarządu nieruchomością wspólną w dalszym ciągu należą do majątków właścicieli lokali, a nie do majątku wspólnoty mieszkaniowej. W tym zakresie nie można zgodzić się z powodem, że nadwyżka stanowi element jego własnego majątku. Nie jest zatem zasadny zarzut naruszenia art. 15 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, że wpłaty na poczet kosztów zarządu mają charakter bezzwrotnych wpłat, stanowią własność Wspólnoty. Wspólnota ma oczywiście obowiązek rozliczenia powstałej nadwyżki, ale niekoniecznie przez zwrot nadwyżki właścicielom lokali (choć się tego nie wyklucza). Podkreśla się też celowość takiego zachowania, przez unikanie zwrotu poszczególnym członkom wspólnoty niewielkich zazwyczaj kwot pieniężnych, które w nieodległej przyszłości mogą okazać się potrzebne na pokrycie nieprzewidzianych wydatków. Na słuszność tego poglądu wskazuje też fakt, że zaliczki uiszczane przez właścicieli lokali na pokrycie kosztów zarządu wspólną nieruchomością przez wspólnotę mieszkaniową stanowią przychód tej wspólnoty w rozumieniu art. 12 ust. 1 pkt 1 ustawy o CIT (por. wyrok Sądu Najwyższego z 26.01.2011 r., II CSK 358/10 „Dopuszczalne jest przeznaczenie - na podstawie uchwały właścicieli lokali - nadwyżki środków pieniężnych z tytułu uiszczonych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu (art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej.” oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 12.04.2018 r., VI ACa 1822/16, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 10.10.2017 r., VI ACa 597/16, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 22.02.2017 r., VI ACa 1987/15, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 23.06.2016 r. V ACa 894/15, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 10.02.2016 r., I ACa 434/15).

Powód zarzucił w swej apelacji, iż „manipulacje dokonywane przez Wspólnotę przy okazji uchwalania zawyżonych zaliczek i zatrzymywania nadpłaconych zaliczek” winny być uznane za nieuprawnione oraz niezgodne z interesem powoda i poszczególnych właścicieli. Po pierwsze, powód nie wykazał, jak zostało to już wyżej wskazane, że pozwana wspólnota dopuściła się „manipulacji”. Po drugie, powód formując zarzut, iż nieuprawnione oraz niezgodne z interesem powoda i poszczególnych właścicieli jest zadysponowanie nadwyżką przez wspólnotę, zupełnie pomija fakt, że skutkiem zaskarżonej uchwały nr (...) jest zmniejszenie zobowiązań poszczególnych członków wspólnoty w 2016 r., a więc również powoda jako członka pozwanej wspólnoty. Również wskazywany przez powoda fakt, że nadpłata powstała ze środków zaliczek opłacanych m.in. przez powoda nie przesądza o tym, że zaskarżona uchwała nr(...) jest krzywdząca dla powoda, skoro skutkuje ona finalnie zmniejszeniem zaliczek, które powód miał uiszczać na poczet kosztów w 2016 r. na fundusz remontowy czy utrzymanie zasobu mieszkaniowego w 2016 r.

Powód argumentuje, że nadpłata wyniosła 57 389,45 zł, ale biorąc pod uwagę wielkość tej wspólnoty i coroczne koszty zarządu nieruchomością wspólną, nie można uznać, jak tego oczekuje powód, że jest to nadmierna nadwyżka godząca w interesy powoda i innych członków wspólnoty. Sam powód przyznał w pozwie, że w jego przypadku można mówić o nadpłacie w latach 2011 – 2015 kwoty 3 166 zł. Nie oznacza to jednak, że pieniądze te zostały powodowi zabrane – one zmniejszyły zobowiązania powoda w kolejnych latach.

Nie jest również zasadny zarzut naruszenia art. 12 ust.2 ustawy o własności lokali. Jak zostało już wyżej wskazane, wspólnota ma obowiązek rozliczenia się z pobranych zaliczek i takie rozliczenie zostało przez pozwaną wspólnotę dokonane. Błędny jest jednak oczekiwanie powoda, że takie rozliczenie winno być dokonane li tylko poprzez zwrot nadpłat na rzecz poszczególnych członków wspólnoty.

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny apelację powoda, jako niezasadną, oddalił na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Beata Kozłowska