

*Sygn. akt VIA Ca 545/12*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 10 października 2012 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący – Sędzia SA– Krzysztof Tucharz*

*Sędzia SA– Anna Orłowska*

*Sędzia SA– Ewa Śniegocka (spr.)*

*Protokolant– sekr. sąd. Agnieszka Janik*

*po rozpoznaniu w dniu 10 października 2012 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa M. B.*

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

*o ustalenie, uchylenie uchwał i zobowiązanie*

*na skutek apelacji pozwanej*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 19 grudnia 2011 r.*

*sygn. akt III C 422/10*

*oddala apelację.*

Sygn. akt VI A Ca 545/12

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił uchwałę nr (...) Zebrania (...) przy ul. (...) w W. z dnia 5 marca 2010r w sprawie rozliczenia kosztów zarządu nieruchomości wspólnej za 2009 rok; w pozostałym zakresie oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu.

W pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. M. B. wniosła o stwierdzenie, że roczne zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej zwołane przez Zarząd na dzień 5 marca 2010 r. bez pisemnego zawiadomienia właścicieli poszczególnych lokali o zebraniu, było zwołane w sposób sprzeczny z prawem, a podjęte na nim uchwały nie mają mocy prawnej. Nadto wniosła o uchylenie uchwał nr (...) w sprawie rozliczenia kosztów zarządu nieruchomości wspólnej za rok 2009 jako naruszającej interes właścicieli, w sposób nieuzasadniony zwiększając ich obciążenia oraz uchwały (...) w sprawie ustalenia zakresu prac do wykonania w 2010 r., wysokości funduszu remontowego na rok 2010, jako niezgodnej z przepisami prawa w kwestii remontu elewacji ściany wschodniej i balkonów. Wniosła też o zobowiązanie Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do rzetelnego rozliczenia kosztów, wszczęcia procedury w sprawie powołania Komisji Rewizyjnej Wspólnoty oraz uporządkowania udziałów, przez przedstawienie Wspólnocie uchwały o udzieleniu zgody na korektę ich wysokości.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. znajduje się 12 lokali mieszkalnych o przybliżonej powierzchni oraz dwa lokale użytkowe, stanowiące własność jednej osoby. W dniu 5 marca 2010 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali, na którym dokonano wyboru członków zarządu w osobach M. K., E. P. i T. K.. Nadto uchwałą nr (...) przyjęto sprawozdanie finansowe za rok 2009, rozliczono koszty utrzymania nieruchomości za ten rok. Uchwałą nr (...) ustalono zakres prac remontowo - budowlanych na rok 2010, ustalono wysokość zaliczek na fundusz remontowy i zaliczkę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości wspólnej na rok 2010. Zawiadomienie o zebraniu zwołanym na dzień 5 marca 2010 r. odbyło się w ten sposób, że każdy właściciel lokalu otrzymał na piśmie indywidualne rozliczenie kosztów utrzymania nieruchomości za rok 2009 oraz pen drive, zawierający plik z treścią projektów uchwał i porządkiem obrad. M. B. pokwitowała odbiór dokumentów w formie elektronicznej. Informacja o terminie zebrania została nadto wywieszona na klatce, przy drzwiach wejściowych do budynku. Na zebraniu w dniu 5 marca 2010 r. M. B. była reprezentowana przez pełnomocnika. Jednocześnie na piśmie przedstawiła swoje stanowisko odnośnie zagadnień objętych porządkiem obrad.

Wspólnota Mieszkaniowa korzysta z dwóch wodomierzy ogólnych, z których jeden dotyczy wody na potrzeby lokali, a drugi wody służącej do podlewania ogrodu. Drugi z liczników wskazuje jedynie na zużycie wody, z pominięciem opłat związanych z odprowadzaniem ścieków. Poza licznikiem dotyczącym lokali znajduje się filtr wody i instalacja na jego potrzeby.

Już od roku 2008 zastrzeżenia M. B. budziły stosowane we Wspólnocie wodomierze, które według niej były niesprawne, albowiem zgodnie z jej własnymi wyliczeniami, za okres od 1 stycznia do 23 grudnia 2009 r. suma wskazań liczników i wodomierzy w poszczególnych lokalach przekroczyła o 93,87 m wskazania wodomierza głównego na czternaście lokali. W dniu 23 grudnia 2009 r. P. M. prowadzący działalność gospodarczą (...) (który zajmuje się serwisowaniem urządzeń gazowych, wodno - kanalizacyjnych i dozorem kotłowni we Wspólnocie, a nadto dwa razy do roku dokonuje odczytu ciepłomierzy i wodomierzy) dokonał odczytu stanu ciepłomierzy i wodomierzy. Pomimo tego w końcu grudnia 2009 r. M. K., obecny członek Zarządu pozwanej Wspólnoty, ponownie dokonał odczytu ciepłomierza i licznika wody znajdujących się w kotłowni, wpisał ich stan do dziennika serwisowania kotłowni; w oparciu o powyższe odczyty Wspólnota dokonała rozliczenia kosztów zużycia ciepła i wody, także kosztów zużycia ciepła przypadającego na ogrzanie garaży, obciążając nimi wyłącznie właścicieli garaży położonych w budynku (w budynku jest usytuowanych sześć garaży, pozostałych sześć znajduje się w boksie wolnostojącym).

W okresie zimowym Wspólnota Mieszkaniowa ponosi wydatki na odsnieżanie nieruchomości wspólnej, przy czym mąż M. B. pomimo tego sam ośnieża podjazd do swojego garażu.

W roku 2009 Wspólnota Mieszkaniowa, korzystając z usługi pracującej w sąsiedztwie ekipy budowlanej, dokonała remontu ogrodzenia na kwotę 1.701,42 zł. Koszty z tym związane pokryła ze środków przeznaczonych na bieżące utrzymanie nieruchomości wspólnej, pomimo tego, że zgodnie z wcześniej podjętą uchwałą na ten została zaplanowana kwota 5.000 zł. z funduszu remontowego, która została wniesiona przez właścicieli poszczególnych lokali.

W roku 2009 M. K. został ukarany mandatem w kwocie 100 zł za pozostawienie otwartego wjazdu na dach budynku, na którym przebywał jego syn z przyjaciółmi. Mandat został początkowo rozliczony w kosztach opłat pocztowych i bankowych, a następnie po proteście M. B. kosztem mandatu powiększono wynagrodzenie Zarządu, już po otrzymaniu przez jego członków wynagrodzenia.

Wspólnota Mieszkaniowa nosząc się z zamiarem kontynuacji docieplenia budynku, zleciła badanie termowizyjne ściany wschodniej i północnej budynku, którego zadaniem było ustalenie, czy ocieplenie budynku jest zasadne. Zgodnie z wynikiem badania wykonanie dodatkowego ocieplenia jest zbędne i nie przyniesie żadnych korzyści. Zarząd

Wspólnota poinformowała mieszkańców o wykonanym badaniu i zaproponowała położenie na ścianie wschodniej tynku na siatce, wymianę 17 parapetów i remont 3 balkonów, poddając pod rozagę zasadność wykonywania ocieplenia. Następnie, zgodnie z wolą większości mieszkańców co do wykonania ocieplenia, Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej zawarł umowę na remont w roku 2010 elewacji wschodniej budynku, wpłacając zaliczkę w kwocie 20.000 zł. Remont ma obejmować również trzy balkony (dziewięć balkonów wyremontowano w poprzednich latach).

Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo jedynie w części zasługuje na uwzględnienie, tj. w części dotyczącej żądania uchylenia uchwały nr (...).

Pierwsze z żądań powódki dotyczy ustalenia, iż roczne zebranie pozwanej Wspólnoty, odbyte w dniu 5 marca 2010 r. zostało zwołane w sposób sprzeczny z prawem, a co za tym idzie podjęte na nim uchwały nie mają mocy prawnej. Podstawy prawnej tak skonstruowanego roszczenia należy upatrywać w treści art. 189 k.p.c. Zgodzić się należy z twierdzeniem pozwanej, iż żądanie to jest niezasadne, jako że powódka nie ma interesu prawnego do wystąpienia z nim. Jak wynika z treści pozwu i pozostałych dokumentów złożonych do akt sprawy, na kwestionowanym zgromadzeniu zostały podjęte różne uchwały, między innymi statuująca skład Zarządu Wspólnoty, co do których nie zostało sformułowane żądanie ich uchylenia. Zdaniem Sądu powódka co do tychże uchwał nie wykazała, aby zachodziła jakakolwiek przesłanka stwierdzenia ich nieważności. Analiza treści uchwał nie wskazuje na ich niezgodność z prawem. Zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo to może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. W niniejszej sprawie powódka nie tylko nie zaskarżyła pozostałych uchwał podjętych na zebraniu w dniu 5 marca 2010 r., ale nie wskazała również okoliczności, które przemawiałyby za stwierdzeniem ich nieważności zgodnie z art. 189 k.p.c.

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, o zebraniu właścicieli 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. 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. Bezsprzecznie sposób zawiadomienia o zebraniu zwoływanym na dzień 5 marca 2010 r. odbiega od formy przewidzianej w ww. przepisie, jak też w statucie Wspólnoty, albowiem członkowie Wspólnoty otrzymali informacje dotyczące terminu, porządku obrad i projekty uchwał na nośniku elektronicznym, kwitując jednocześnie odbiór danych. Jak wynika z zeznań przedstawiciela pozwanej E. P., taki sposób zawiadomienia o zebraniu był efektem propozycji, jaka padła na zebraniu poprzedzającym zebranie w dniu 5 marca 2010 r., ze strony właścicieli. Propozycja ta została przyjęta, aczkolwiek nie znalazła odzwierciedlenia na piśmie. Powódka zakwestionowała powyższe, powołując się na brak uchwały w tym zakresie. Brak uchwały nie przesądza, że nie doszło do takich właśnie ustaleń pomiędzy członkami Wspólnoty. Zdaniem Sądu, mając na uwadze powyższe oraz fakt, że powódka zapoznała się z informacjami dotyczącymi zwoływanego zebrania, co więcej, przedstawiła na piśmie swoje stanowisko odnośnie kwestii objętych porządkiem obrad i była reprezentowana przez pełnomocnika, nie sposób stwierdzić, że zebranie zostało zwołane w taki sposób, że spowodowało uchybienia formalne przy podejmowaniu uchwał rzutujące na ich treść i skutkujące koniecznością ich uchylenia. Sąd orzekający w całości podziela stanowisko zaprezentowane w orzeczeniach Sądu Najwyższego, zgodnie z którymi brak powiadomienia o zebraniu może stanowić podstawę do uchylenia uchwały wspólnoty jedynie wówczas, gdy zostanie wykazane, że nieobecność członka mogła mieć wpływ na jej treść.

Z uwagi na powyższe żądanie pozwu przedstawione w jego pkt. 1 należy uznać za całkowicie niezasadne.

Powyżej opisany tryb zwołania zebrania właścicieli nie może być również podstawą żądania jak w pkt. 2 i 3 pozwu, tj. uchylenia uchwał nr (...) i nr (...). Niemniej jednak zdaniem Sądu należy stwierdzić, że uchwała nr (...), częściowo godzi w interesy powódki. Uchwała nr (...) przyjęła rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną za rok 2009.

Na koszty te składają się między innymi koszty związane ze zużyciem wody. Sąd Okręgowy za chybiony uznał zarzut powódki w części dotyczącej nieprawidłowego rozliczenia zużycia wody do podlewania ogrodów. Analiza faktury VAT (...) z dnia 11 czerwca 2010 r. wskazuje na to, że dotyczy ona okresu rozliczeniowego od dnia 4 grudnia 2008 r. do dnia 8 czerwca 2010 r. Logiczną konsekwencją tego jest fakt, że należność z tego tytułu nie mogła być rozliczona na zebraniu w marcu 2010 r. w ramach uchwały (...) Zgodzić się należy z powódką, że Zarząd Wspólnoty dopuścił się uchybienia poprzez niezłożenie w Miejskim Przedsiębiorstwie Wodociągów i Kanalizacji stosownej informacji o stanie zużycia wody do podlewania ogrodów, w efekcie czego za rok 2009 nie było możliwości stosownego odliczenia w zakresie kosztów odprowadzenia ścieków. Nie zmienia to jednak faktu, że z racji daty wystawienia faktury rozliczenie tej kwoty na rok 2009 nie jest już możliwe. Nieprawidłowość ta nie może zatem skutkować uchyleniem uchwały.

Niezasadny jest również zarzut M. B., jakoby pomiary zużycia wody odbywały się w oparciu o niesprawne wodomierze. Poza własnymi wywodami i zestawieniami tabelarycznymi powódka nie przedstawiła na tę okoliczność żadnych obiektywnych dowodów. Takim dowodem byłaby choćby dokumentacja ze Wspólnoty Mieszkaniowej, o której zażądanie przez Sąd mogła wnioskować. Wodomierze posiadały legalizację do końca maja 2010 r., a więc w okresie objętym uchwałą nr (...). Ich wymiana nastąpiła w końcu kwietnia 2010 r., między innymi w lokalu powódki (z jej własnej inicjatywy), a w pozostałych lokalach w końcu maja 2010 r. Roczne zużycie wody przez Wspólnotę Mieszkaniową, według wskazań głównego licznika wyniosło 1.917 m<sup>3</sup>. Tymczasem suma zużycia wody przez poszczególne lokale i wody przeznaczonej do podlewania ogrodu wynosi 1915 m<sup>3</sup>+227. Niezgodność obliczeń w zakresie 2 m została wyjaśniona przez pozwaną jako efekt zużycia wody na potrzeby instalacji oczyszczania filtra, która znajduje odzwierciedlenie jedynie w liczniku głównym, nie znajduje go zaś w odczycie zużycia wody doprowadzanej do lokali. Jak słusznie wskazał pełnomocnik pozwanej, nie można wykluczyć również błędów we wskazaniach liczników, pozostających w granicach dopuszczalnej normy.

Nie sposób podzielić również zarzutu M. B. co do nieprawidłowości odczytu wskazań wodomierza i gazomierza w dniu 31 grudnia 2009 r., która to czynność została przeprowadzona nie przez firmę (...), z którą Wspólnota ma zawartą umowę na obsługę między innymi w tym zakresie, a przez członka Zarządu M. K.. Analizując pisma powódki i jej zeznania nie sposób pominąć, że jest on osobą pozbawioną w oczach powódki zaufania. Jednakże nie sposób odmówić wyżej wymienionemu prawa wejścia do pomieszczenia kotłowni i dokonania stosownego odczytu. Oprócz zarzutów personalnych M. B. nie wskazała żadnych okoliczności, które mogłyby sugerować, że rzeczywiście M. K. dokonał odczytów niezgodnych ze stanem faktycznym w dniu 31.12.2009 r. Jako logiczne jawi się natomiast jego działanie, jako członka Zarządu, zmierzające do wiernego rozliczenia kosztów zarządu nieruchomością za rok 2009.

Całkowicie chybiony jest zarzut M. B., dotyczący rozliczenia kosztów odśnieżania nieruchomości wspólnej. Fakt, że mąż powódki odśnieża wjazd do własnego garażu nie eliminuje kosztów związanych z odśnieżaniem pozostałej części nieruchomości, z której korzystają wszyscy mieszkańcy, w tym tej, na którą P. B. przerzuca śnieg odgarniany z podjazdu do własnego garażu. Negacja przez powódkę sposobu rozliczenia kosztów odśnieżania nie znajduje uzasadnienia ani faktycznego ani też prawnego, zwłaszcza, że koszt odśnieżania jest rozliczany ryczałtowo.

Rację ma powódka, że koszt remontu ogrodzenia został rozliczony w sposób nieprawidłowy, tj. ze środków, które wbrew uchwale nr (...) z dnia 13.02.2009 r. nie pochodziły z funduszu remontowego, ale z rachunku bieżącego. Koszt remontu ogrodzenia, z racji osobistych starań członków Zarządu ostatecznie wyniósł 1.701,42 zł, czyli znacznie mniej niż pierwotnie zakładano. Było to efektem wykorzystania sytuacji i umówienia się z pracownikami wykonującymi prace na pobliskiej budowie. Formalnie wadliwe rozliczenie nie doprowadziło jednak do uszczuplenia ani w funduszu remontowym Wspólnoty ani też w wydatkach powódki. Wręcz przeciwnie, doszło do oszczędności w funduszu remontowym. Za takim rozliczeniem głosowała ostatecznie większość właścicieli, akceptując uchwałą nr (...).

Chybiony jest również zarzut dotyczący nierozliczenia się przez Wspólnotę z kwoty 1.511,15 zł, zwróconej przez (...) SA. Zwrot tej kwoty nie stanowił efektu rozliczenia zużycia gazu, był to zwrot kwoty nienależnie pobranej przez (...) z konta Wspólnoty. Kwota ta nie została odzwierciedlona w księgach rachunkowych Wspólnoty, a co za tym idzie nie mogła podlegać rozliczeniu. W końcu powódka nie wykazała, wbrew swemu twierdzeniu, że (...) przedstawiła Wspólnocie jakąkolwiek fakturę korygującą. Wystawienie takiej faktury nie było możliwe z racji tego, że pierwotnie rozliczona

przez (...) faktura nie dotyczyła Wspólnoty. Kwota zwrócona przez (...) pozostała w ramach rozliczenia na rachunku bieżącym Wspólnoty. Odsetki mylnie naliczone Wspólnocie przez (...) zostały anulowane, a zatem bezsprzecznie nie mogły być rozliczone w ramach kosztów zarządu nieruchomością wspólną za rok 2009.

Na koszty zarządu nieruchomością wspólną, podlegające zatwierdzeniu uchwałą nr(...) składają się również koszty związane z ogrzewaniem garaży posadowionych pod lokalami mieszkalnymi. Koszt ogrzewania garaży został rozdzielony w równych częściach pomiędzy sześciu ich właścicieli, m. in. powódkę. Pozostałe garaże należące do innych członków Wspólnoty są posadowione poza budynkiem i nie są ogrzewane. M. B. podniosła, że ogrzewanie garaży w okresie zimowym ma zapobiegać przemarzaniu stropów, a co za tym idzie - wychładzaniu położonych nad garażami lokali mieszkalnych, dlatego też koszt ogrzewania powinien być rozdzielony pomiędzy wszystkich właścicieli lokali położonych w budynku.

Zdaniem Sądu zasada przyjęta przez Wspólnotę, iż kosztami ogrzewania garaży powinni być obciążeni właściciele poszczególnych garaży jest słuszna, a co za tym idzie rozliczenie oparte o tę zasadę należy uznać za prawidłowe. Powyższe nie zmienia jednak faktu, że słusznie podnosi powódka nieprawidłowość rozliczenia kosztów ogrzewania garaży, które pomija stan liczników zamontowanych w garażach. Jak wskazano powyżej, właściciele garaży położonych w budynku zostali obciążeni w równych częściach kosztami ogrzewania garaży w kwocie po 121 zł w skali roku. Słusznie tymczasem zauważyła powódka, że zużycie ciepła na ogrzanie poszczególnych garaży jest różne, a co za tym idzie rozliczenie kosztów w tym zakresie powinno być adekwatne do rzeczywistego zużycia energii cieplnej. Roczny koszt ogrzewania jest niewielki, niemniej jednak brak jest przesłanek do innego rozliczania tychże kosztów, jak zgodnie ze wskazaniem liczników. Na marginesie wskazać należy, że bez znaczenia dla powyższej oceny Sądu pozostaje to, z czyjej inicjatywy i kiedy zostały wprowadzone takie właśnie zasady rozliczania kosztów ogrzewania garaży, a na którą to okoliczność powoływały się obie strony. Zdaniem Sądu również okoliczność, że garaże są połączone kratkami wentylacyjnymi nie ma znaczenia dla przyjęcia innej zasady rozliczania kosztów.

W ocenie Sądu zasadny jest również zarzut M. B. dotyczący rozliczenia w ramach kosztów zarządu nieruchomością wspólną mandatu nałożonego na M. K. w roku 2009 w związku z niedopełnieniem zasad bezpieczeństwa i pozostawieniem otwartego wyjścia na dach. Zdaniem Sądu brak jest podstaw do zaszeregowania kwoty mandatu do jakiegokolwiek pozycji kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Mandat został nałożony na M. K. jako osobę fizyczną i winien być przez niego uregulowany.

Z uwagi na powyższe uchybienia niezbędnym stało się uchylenie uchwały nr (...) w całości.

Zgodnie z uchwałą nr (...) na rok 2010 został ustalony zakres prac do wykonania, między innymi wykonanie remontu elewacji ściany wschodniej budynku, parapetów i trzech balkonów. Ocieplenie budynku rozpoczęto w roku 2006, zgodnie z uchwałą nr (...) z dnia 10 marca 2005 r. W marcu 2006 r. powstały założenia projektowe do remontu elewacji; Wspólnota zaakceptowała wnioski wynikające z założeń i podjęła uchwałę nr (...), nakazującą Zarządowi przeprowadzenie remontu. Po sporządzeniu projektu budowlanego, uzyskaniu pozwolenia na budowę został przeprowadzony remont ściany zachodniej i znajdującego się na niej pionu balkonowego, ściany północnej, pionu balkonowego na ścianie południowej oraz jednego z dwóch pionów balkonowych na ścianie wschodniej. W pozostałym zakresie remont elewacji nie został wykonany. Wykonanie planu gospodarczego za rok 2006 zostało zatwierdzone przez Wspólnotę uchwałą nr (...) z dnia 22 marca 2007 r. Następnie w dniu 22 marca 2007 r. została podjęta uchwała nr (...), w ramach której plan gospodarczy na rok 2007 przewidywał prace remontowe na ścianie południowej i wschodniej budynku. W roku 2008 został przeprowadzony remont jedynie ściany południowej budynku, co było podyktowane kondycją finansową Wspólnoty. Na etapie podejmowania uchwał oczywistym było, że koszty remontu każdej ze ścian będą ponosić wszyscy właściciele lokali. Badanie termowizyjne ściany wschodniej było podyktowane faktem, że w trakcie budowy ściana wschodnia została ocieplona warstwą styropianu i niezbędne stało się przesądzenie, czy zasadne jest dokonywanie ocieplenia. Parterowa część ściany wschodniej nigdy nie została ocieplona. W ocenie Sądu analiza zdjęć załączonych przy opinii termowizyjnej wskazuje na różnice przenikania ciepła na poszczególnych ścianach. Wykonanie ocieplenia ściany wschodniej doprowadzi do polepszenia parametrów cieplnych, pomimo tego, że remont nie jest konieczny. Jako niezbędny remont jawi się w odniesieniu do części

parterowej ściany. Już w opinii technicznej z dnia 06.03.2006 r. i w założeniach projektowych do remontu elewacji z dnia 17.03.2006 r. inżynier A. S. zwrócił uwagę na nieprawidłowość wykonania ściany wschodniej budynku, niewyjaśniony stan ściany dociskowej i popełnione przy jej wykonaniu błędy, sugerując konieczność dokonania odkrywek przed sporządzeniem projektu, z uwagi na podejrzenie, że do wyróżnienia płaszczyzny ściany użyto różnych materiałów i zastosowano tynk o różnych grubościach. W tym miejscu należy odnieść się do przebiegu inwestycji ocieplania budynku i wcześniej podejmowanych uchwał w tym zakresie, z których jednoznacznie wynika, że wolą wszystkich członków Wspólnoty było ocieplenie całego budynku, nie tylko wybranych jego ścian. Nie sposób odmówić w związku z tym racji twierdzeniu pozwanej, że wszyscy właściciele lokali mają prawo do jednakowego standardu ocieplenia. Stanowisko przeciwne w ewidentny sposób godzi w interesy właściciela lokali użytkowych, który jako członek Wspólnoty partycypował w ociepleniu pozostałych ścian budynku. Analogicznie brak jest zdaniem Sądu podstaw do kwestionowania przez powódkę remontu balkonów. Dodatkowo podnieść należy, że nie sposób zgodzić się z twierdzeniem M. B., że wydatki związane z remontem balkonu ponosi właściciel lokalu, jako że balkon stanowi część składową lokalu. Właściciela lokalu obciążają wydatki związane z bieżącym utrzymaniem balkonu. Remont balkonu jest inwestycją rzutującą na wygląd i koszt utrzymania całej nieruchomości, a co za tym idzie koszty z tym związane obciążają całą nieruchomość (vide uchwała SN z dnia 07.03.2008 r., III CZP 10/08).

Ostatnim żądaniem pozwu było zobowiązanie pozwanej do rzetelnego rozliczenia kosztów, wszczęcia procedury w sprawie powołania Komisji Rewizyjnej Wspólnoty oraz uporządkowania udziałów przez przedstawienie Wspólnocie uchwały o udzieleniu zgody na korektę wysokości udziałów. Powództwo w tym zakresie jest całkowicie niezasadne. Prawo właścicieli lokali do zaskarżania uchwał, przewidziane w art. 25 ustawy o własności lokali nie oznacza, że mają oni możliwość wymuszania na drodze sądowej, by wspólnota podjęła uchwałę określonej treści. Do kwestii tej odniósł się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 07.02.2002 r., I CKN 489/00, w którym stwierdził, że „Przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali regulujące zarząd nieruchomością wspólną nie przewidują możliwości zobowiązania przez sąd wspólnoty mieszkaniowej do podjęcia uchwały o określonej treści”. Sąd Okręgowy podziela to stanowisko w całości.

Jako nieistotne dla sprawy Sąd uznał wszystkie okoliczności podnoszone przez strony, dotyczące faktów, jakie miały miejsce przed rokiem 2009 (poza opisanymi powyżej kwestiami związanymi z przebiegiem ocieplania budynku).

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji.

Od tego wyroku apelację wniosła pozwana.

Zaskarżyła wyrok w części, tj. jego punkt 1 i 3.

Zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi nierozpoznanie przez Sąd Okręgowy istoty sprawy poprzez uchylenie się od dokonania na tle art. 13 ust 1 ustawy o własności lokali oceny, czy z punktu widzenia prawidłowości gospodarczej działań podejmowanych przez Wspólnotę Mieszkaniową uzasadnionym jest nakładanie na Wspólnotę obowiązku ponoszenia kosztów instalacji ciepłomierzy, których koszt jednostkowy wynosi przynajmniej około 750 zł co pięć lat w sytuacji, w której średni łączny koszt zużycia energii cieplnej przez właściciela jednego lokalu garażowego przez taki sam okres nie przekracza takiej kwoty.

W konkluzji pozwana wniosła o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Pozwana zaskarżyła wyrok w części uchylającej uchwałę nr (...) w sprawie rozliczenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Przede wszystkim podkreślić należy, że Sąd Apelacyjny podziela wszelkie ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i przyjmuje je za własne. Stan faktyczny został przez Sąd Okręgowy ustalony prawidłowo, w uzasadnieniu apelacji dodano jedynie pewne szczegóły. Pozwana Wspólnota nie kwestionuje ustaleń stanu faktycznego, choć w apelacji znalazło się stwierdzenie: „Nie wykluczone, że Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na błędnie ustalonym stanie faktycznym...”, jednak autor apelacji nie rozwinął swych wątpliwości, uznać zatem należy, iż ustalenia faktyczne nie zostały zaprzeczone.

Trzeba też zwrócić uwagę, iż istotą niniejszej sprawy było stwierdzenie, czy uchwały nr (...) i (...) podjęte na zebraniu w dniu 5 marca 2010r są zgodne z prawem i z umową właścicieli i czy nie naruszają zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub czy w inny sposób nie naruszają interesów powódki, nie zaś dokonanie oceny, czy z punktu widzenia prawidłowości gospodarczej działań podejmowanych przez Wspólnotę Mieszkaniową uzasadnione jest nakładanie na nią obowiązku ponoszenia kosztów instalacji ciepłomierzy. Nie było więc żadnej potrzeby ponownego rozpoznawania sprawy przez Sąd I instancji. Apelacja w ogóle nie odnosi się do treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku, (w którym nie ma mowy o wymianie wodomierzy, tylko o sposobie rozliczania zużycia ciepła według wskazań tychże wodomierzy), lecz uzasadnia postawioną przez siebie tezę o nieopłacalności instalowania nowych liczników. Faktem jest, że uchylene uchwały nr (...) prowadzi do konieczności instalacji takich właśnie nowych liczników, jednak koszt tej instalacji kształtuje się zupełnie inaczej, niż to przedstawiono w apelacji. Koszt jednego licznika nie musi wynosić 750 zł, jak to zaznaczono w apelacji, poza tym koszt ten rozłoży się na wiele lat, wcale nie trzeba ponosić takich kosztów co 5 lat, jak twierdzi pozwana w apelacji. Legalizacja, która jest znacząco tańsza od zakupu i instalacji nowych liczników musi być przeprowadzana co 5 lat, wówczas liczniki takie są cały czas sprawne i można według nich przeprowadzać rozliczenia. Koszty konieczne do poniesienia przez Wspólnotę wcale nie są więc takie duże, zwłaszcza w porównaniu z tymi, które poniosłaby Wspólnota w ewentualnych kolejnych procesach wytaczanych przez powódkę, która nie liczy się z tym, że koszty te w ostatecznym obrachunku ją też obciążą jako członka Wspólnoty. Rozliczając koszty ogrzewania garaży według wskazań liczników Wspólnota będzie postępować prawidłowo, a powódka nie będzie miała analogicznego, jak w niniejszej sprawie, argumentu do zaskarżenia kolejnych uchwał dotyczących rozliczenia ogrzewania garaży. Jeśli Wspólnota nie wymieni liczników to do chwili wymiany rozliczać będzie zużycie ciepła w częściach równych, jeśli natomiast pozwana zdecyduje się na wymianę liczników, to ta inwestycja rozłoży się na wiele lat. Pozwana sama przyznaje, że „zużycie mediów powinno we wspólnotach mieszkaniowych odbywać się na podstawie indywidualnych liczników...”, a skoro koszt zainstalowania takich liczników wcale nie jest tak ogromny, jak twierdzi pozwana, to należy to uczynić. Ponadto są koszty niezbędne do poniesienia przez Wspólnotę, od których nie da się uciec tłumacząc się podwyższeniem kosztów. Pewne kwestie muszą zostać uregulowane, aby Wspólnota mogła funkcjonować prawidłowo. Zwrócić też należy uwagę, że wodomierze zostały zamontowane w wersji pierwotnej budynku, były one przewidziane w projekcie budowlanym i nie wiadomo, dlaczego zarząd Wspólnoty ich nie używał; zaniechał też ich legalizacji. Słusznie zauważył Sąd Okręgowy, że bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy jest okoliczność, z czyjej inicjatywy i kiedy zostały wprowadzone takie zasady rozliczania ciepła. Wodomierze mierzą ilość przepływającej ciepłej wody i w ten sposób można dokonywać prawidłowych rozliczeń zużywanego przez poszczególne garaże ciepła. Wspólnota może też zadecydować o zakupie i zamontowaniu nowych ciepłomierzy, które będą wskazywać od razu ilość zużytego ciepła - ta kwestia pozostawiona jest woli Wspólnoty, której Sąd zwrócił jedynie uwagę na nieprawidłowość dotychczasowego sposobu rozliczania kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Jest rzeczą niewątpliwą, że mandat nałożony na M. K. został nieprawidłowo zaksięgowany i rozliczony jako koszt zarządu nieruchomością wspólną, gdy tymczasem mandatem tym została ukarana konkretna osoba fizyczna i ona właśnie powinna mandat ten zapłacić. Wprawdzie jest to kwota znikoma w stosunku do innych kosztów zarządu nieruchomością wspólną, ale wliczenie jej do tychże kosztów było zabiegiem wadliwym, mającym zapewne na celu uniknięcie ponoszenia jakichkolwiek kosztów przez M. K. poprzez przeniesienie ich na wszystkich członków Wspólnoty, którzy nie mieli żadnego obowiązku uiszczać nawet części tego mandatu. Włączenie mandatu do kosztów zarządu nieruchomością wspólną było błędem i spowodowało konieczność uchylenia uchwały w sprawie rozliczenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny uznając apelację za bezzasadną oddalił ją na mocy art. 385 kpc.