

Sygn. akt I ACa 305/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lipca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Wiesława Kaźmierska
Sędziowie:	SA Marta Sawicka SA Agnieszka Sołtyka
Protokolant:	sekr.sądowy Justyna Kotlicka

po rozpoznaniu w dniu 4 lipca 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa K. P.

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

o uchylene uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim

z dnia 4 lutego 2013 r., sygn. akt I C 1022/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. uchyla uchwałę nr 4/2012 z dnia 29.02.2012 roku w § 1 ust. 2 pkt b,

2. oddala powództwo w pozostałej części,

3. znosi między stronami koszty postępowania,

II. oddala apelację w pozostałej części,

III. znosi między stronami koszty postępowania apelacyjnego.

A. Sołtyka W. Kaźmierska M. Sawicka

Sygn. akt I ACa 305/13

UZASADNIENIE

Powód K. P. domagał się uchylenia uchwały numer 4 podjętej w dniu 29 lutego 2012 roku przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ulicy (...) w G. W.. w zakresie § 1 ust. 2 pkt b i § 1 ust. 1 załącznika numer 1 w tabeli planu gospodarczego wierszu 7, a ponadto, żądał zasądzenia na jego rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu podał, że właściciele większych lokali posiadający ponad 57% udziałów wykorzystują swoją dominującą pozycję we wspólnocie zmuszając od dwóch lat właścicieli lokali mniejszych do ponoszenia zawyżonych zaliczek na fundusz remontowy, liczonych od lokalu, które zaskarżoną uchwałą zostały określone na kwotę 30 zł od lokalu. Ponadto, w planie gospodarczym wspólnota w załączniku numer 1 do uchwały numer 4 zdecydowała obciążyć mieszkańców za wymianę ciepłomierzy od lokalu, choć koszty wymiany ciepłomierzy winny być rozliczane proporcjonalnie do udziału właścicieli, a nie od lokalu.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu podała, że zasada równego obciążenia wszystkich lokali wpłatami na poczet funduszu remontowym jest zasadą sprawiedliwą i odzwierciedla faktyczny sposób korzystania z części wspólnych, który nie zależy od wielkości lokalu. Natomiast ciepłomierze związane są z eksploatacją lokali i służą jako podstawa rozliczania kosztów energii cieplnej zużytej na ogrzanie indywidualnego lokalu, a każdy lokal mieszkalny posiada jednakową liczbę ciepłomierzy.

Wyrokiem z dnia 4 lutego 2013 roku Sąd Okręgowy w Gorzowie Wlkp. oddalił powództwo.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd oparł na ustaleniach faktycznych, z których wynika, że powód K. P. jest współwłaścicielem lokalu numer (...) położonego przy ulicy (...) w G. W.. Nieruchomość obejmuje łącznie 48 lokali. Uchwałą numer 4 z dnia 24 marca 2010 roku właściciele lokali wspólnoty ustalili między innymi wpłatę na fundusz remontowy po 20 złotych od lokalu. Podobnie uchwałą numer 4 z dnia 10 marca 2011 roku właściciele lokali ustalili wpłatę na fundusz remontowy po 20 złotych od lokalu. Uchwały wobec uzyskania odpowiednio 55,89 % i 67,18 % głosów „za” weszły w życie. W dniu 29 lutego 2012 roku na zebraniu właścicieli lokali została podjęta między innymi uchwała numer 4 w sprawie przyjęcia budżetu (planu gospodarczego) na rok 2012 i ustalenia wysokości zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości. W § 1 ust. 1 tej uchwały postanowiono, że „właściciele lokali przyjmują budżet (plan gospodarczy) zarządu nieruchomością wspólną na 2012 rok, stanowiący załącznik numer 1 do niniejszej uchwały, obejmujący planowane przychody i koszty wspólnoty”. Natomiast w ustępie 2 punkcie b) tego paragrafu uchwały ustalono wpłatę na fundusz remontowy w kwocie 30 złotych od lokalu. Łącznie za podjęciem uchwały głosowało 57,21 % i uchwała weszła w życie. W dniu 29 lutego 2012 roku głosowano także nad uchwałą numer 9 w sprawie gromadzenia środków na legalizację/wymianę liczników w przyszłości – dodatkowym obciążeniem indywidualnym właścicieli lokali w kwocie po 10 zł miesięcznie od lokalu, która nie została przyjęta. Obecnie wspólnota zamierza wymienić drzwi wejściowe, wyremontować wiatrołapy, zadbać o tereny zielone. Pieniądze na wskazane wydatki mają pochodzić z gromadzonego funduszu remontowego.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał powództwo za niezasadne.

Sąd wskazał, że wspólnota nie podjęła w dniu 29 lutego 2012 roku uchwały dotyczącej przyszłych wydatków na wymianę ciepłomierzy, w szczególności nie podjęto skutecznie uchwały numer 9 w przedmiocie gromadzenia środków na legalizację/wymianę liczników w przyszłości. Natomiast planowany wydatek w kwocie około 400 złotych od lokalu na wymianę ciepłomierzy, uwidoczony w załączniku do uchwały numer 4 z dnia 29 lutego 2012 roku, nie ma charakteru samodzielnej uchwały i dlatego nie może być przedmiotem żądania o uchylenie uchwały w niniejszym procesie. Nie podjęto bowiem odrębnej decyzji wyrażonej w sposób kategoriowy i nie przeprowadzono głosowania nad taką decyzją w przedmiocie ustalenia zaliczki na wymianę ciepłomierzy i dlatego brak jest w tym zakresie przedmiotu zaskarżenia. Jest to przyszły planowany wydatek nie objęty wyliczeniami budżetu za 2012 rok, co do którego wspólnota będzie musiała dopiero podjąć decyzję.

Natomiast co do żądania uchylenia uchwały numer 4 w jej § 1 pkt. 2b) w zakresie ustalenia wysokości zaliczki na fundusz remontowy, to zdaniem Sądu powołana uchwała jest zgodna z ustawą o własności lokali, nie narusza także uzasadnionego interesu powoda. Od co najmniej dwóch lat w pozwanej wspólnocie funkcjonują bowiem opłaty na fundusz remontowy, które ustalane są od lokalu, a nie od jego powierzchni. Powołane zaś przez powoda przepisy

ustawy o własności lokali również nie nakazują wyliczania zaliczki na koszty zarządu od powierzchni lokalu, lecz od wysokości udziału we własności nieruchomości wspólnej. Ponadto, to właściciele lokali tworzący wspólną mieszkaniową mogą na podstawie uchwały utworzyć fundusz remontowy i określić zasady jego gromadzenia oraz dysponowania nim przez zarząd wspólnoty. W ustawie o własności lokali ustawodawca nie uregulował bowiem statusu prawnego funduszu remontowego, jest w niej mowa jedynie o wydatkach na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej jako składnika kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Stanowi o tym powołany przez powoda art. 14 pkt. 1 u.w.l. Podjęcie więc przez wspólnotę zaskarżonej uchwały numer 4 w przedmiocie wysokości zaliczki na fundusz remontowy po 30 złotych od lokalu, jest zdaniem Sądu I instancji zgodne z ustawą o własności lokali i pozostaje w interesie wszystkich właścicieli lokali, w tym także powoda. Zasilenie funduszu remontowego i utworzenie w ten sposób pewnej rezerwy finansowej na nieprzewidziane wydatki remontowe sprzyja zapewnieniu płynności finansowej wspólnoty. Wspólnota mieszkaniowa odpowiada za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej bez ograniczeń, podczas gdy dodatkowa odpowiedzialność poszczególnych jej członków została ograniczona do części odpowiadającej ich udziałom w nieruchomości wspólnej. Fundusz remontowy ulokowany na odrębnym rachunku bankowym może być także brany pod uwagę jako element zabezpieczenia wiarygodności kredytowych banku wobec wspólnoty. Przyjęcie przez wspólnotę zasady, aby na fundusz remontowy każdy właściciel lokalu wpłacał jednakową kwotę, bez względu na jego udział w nieruchomości wspólnej nie narusza postanowień ustawy o własności lokali, skoro to sami członkowie wspólnoty decydują o zasadach i wysokości gromadzenia dodatkowego funduszu na większe remonty i wydatki wspólnoty, nieprzewidziane w chwili obecnej. Sąd ocenił więc, że nie ma racji powód, który twierdzi, iż zasady naliczania funduszu remontowego winny zawsze odpowiadać zasadzie pobierania zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną. To wspólnota decyduje o tych zasadach i wysokości zaliczki na fundusz remontowy.

Zaskarżona uchwała nie naruszyła także zdaniem Sądu interesu powoda. Lokal powoda nie jest jedynym małym lokalem o powierzchni około 30 – 40 m², skorzystał z prawa do zgłoszenia przeciwko uchwale, lecz za jej podjęciem głosowała większość właścicieli, jest zgodna z prawem i wolą większości właścicieli lokali. Zaskarżona uchwała nie narusza także zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością. Jak wynika z twierdzeń członków zarządu wspólnoty i świadka J. M. istnieje obecnie we wspólnocie potrzeba remontu drzwi, wiatrołapów oraz zainwestowania w zieleni na nieruchomości wspólnej, które to wydatki zostaną pokryte ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Powód w wywiedzonej apelacji zaskarżył powyższy wyrok w całości, domagając się jego zmiany poprzez uchylenie uchwały nr 4/2012 Wspólnoty Mieszkaniowej - w zakresie § 1 ust. 2 pkt b, oraz pkt 7 załącznika do tej uchwały, i przez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, oraz zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu za instancję apelacyjną, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, ewentualnie zaś uchylenia zaskarżonego wyroku w całości i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu w Gorzowie Wlkp. do ponownego rozpoznania.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił naruszenie prawa materialnego, tj. przepisu art. 25 ust. 1 w związku z art. 3 ust. 2, art. 12 i art. 14 ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali ustawy, poprzez błędne ich zastosowanie i przyjęcie, że nie jest sprzeczne z przepisami ww. ustawy ani z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną ustalenie wysokości wpłat na fundusz remontowy wspólnoty w jednolitej stałej wysokości od każdego lokalu, niezależnie od wielkości związanego z tym lokalem udziału w nieruchomości wspólnej, oraz że Wspólnota była uprawniona do ujęcia w planie gospodarczym na 2012 rok kosztów planowanej wymiany ciepłomierzy, które choć są częścią instalacji centralnego ogrzewania, to nie są częścią nieruchomości wspólnej, gdyż służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali.

W uzasadnieniu apelacji powód podniósł, iż wyrok jest błędny, przy czym treść uzasadnienia wskazuje na brak rozpoznania istoty sprawy przez Sąd Okręgowy w kwestii dotyczącej wymiany ciepłomierzy i kosztów tej czynności (powód nigdy bowiem nie twierdził, że uchwała nr 9 została podjęta, lub że przedmiotem zaskarżenia pozwem jest ta właśnie uchwała), zaś w zakresie dotyczącej wysokości wpłat na fundusz remontowy, analizę Sądu należy

uznać za błędną merytorycznie. Argumentował, że większość nie zawsze ma rację i uznawanie woli większości za decydującą ani nie świadczy o zgodności z prawem, ani z dobrymi obyczajami, ani jakimikolwiek normami społecznymi. Co do kwestii ustalonej uchwałą nr 4 wysokości wpłat na fundusz remontowy w jednakowej kwocie 30 zł od lokalu, apelujący przywołał treść art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, który ustanawia bardzo istotną zasadę dla rozliczania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej - iż wydatki powinny być rozliczane proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej, związanego z danym lokalem. Zdaniem powoda, fundusz remontowy, jako specjalny fundusz celowy tworzony we wspólnocie na pokrycie kosztów większych remontów nieruchomości wspólnej zwykle wykraczających kosztami i funkcją poza ramy corocznych planów gospodarczych, niewątpliwie mieści się w pojęciu „wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej” w pojęciu art. 12 ust. 2 ustawy. Tym samym lokalu mieszkalnego powoda powinna dotyczyć określona w tym przepisie reguła proporcjonalności kosztów do związanego z lokalem udziału w nieruchomości wspólnej - i na gruncie ustawy brak jest jakichkolwiek podstaw prawnych do odstępstwa od tej zasady, w przypadku lokalu powoda. Nadto, w przypadku zróżnicowania wysokości zaliczek - uniezależnienia ich wysokości dla poszczególnych lokali od związanych z tymi lokalami wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, ostateczna wysokość kosztów zaliczkowanych powinna być rozliczana (zwykle corocznie) w proporcji do udziałów w nieruchomości wspólnej. Nie stanowią zdaniem powoda żadnego uzasadnienia dla prawidłowości zapisu uchwały w kwestii funduszu kwestie historyczne, czy w poprzednich latach wysokości wpłat na fundusz remontowy były ustalane podobnie jak w uchwale nr 4, czy proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości, czy jeszcze w jakiś inny sposób. Tak samo nie stanowi żadnej podstawy do uznania, że uchwała w tym zakresie nie jest krzywdząca dla powoda jako właściciela jednego z najmniejszych lokali we Wspólnocie, nie jest skierowana przeciwko niemu i nie narusza jego interesów, fakt, że podobnych lokali jest więcej (kilka). W konsekwencji, uchwała nr 4 sprzecznie z prawem jak i z zasadami zarządu nieruchomością wspólną oraz z uzasadnionymi interesami powoda obciąża go wpłatami na fundusz remontowy, nieproporcjonalnie do wysokości wpłat właścicieli innych, większych lokali. Natomiast co do kwestii kosztów wymiany ciepłomierzy oraz charakteru zapisu pkt 7 załącznika do uchwały, to zdaniem powoda Sąd w tej kwestii nie rozpoznał istoty sprawy. Powód nigdy nie żądał uchylecia uchwały nr 9, która jest oczywiście nieistniejąca, jest też oczywiste, że załącznik nie ma charakteru samoistnego - jest natomiast częścią uchwały nr 4, dlatego zaskarżenie zapisów zawartych w planie gospodarczym musi się opierać na zaskarżeniu uchwały nr 4. Zarzucił, że Sąd Okręgowy zupełnie pomylił materię sprawy, twierdząc, iż zapis kwestionowanego pkt 7 nie oznacza wydatku przewidzianego do poniesienia w 2012 r. Poza tym, zdaniem powoda, ciepłomierze nie wchodzą w skład nieruchomości wspólnej, stąd Wspólnota nie miała kompetencji do ujmowania kosztów ich wymiany w planie gospodarczym, dotyczącym przecież kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Nawet zaś gdyby było inaczej, to i tak sposób ujęcia tych kosztów jako stałej od sumy od każdego lokalu należałoby uznać za sprzeczny z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali. Tym samym zasadne jest żądanie uchylecia pkt 7 załącznika do uchwały nr 4.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za postępowanie przed Sądem II instancji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda zasługuje na uwzględnienie w części, w jakiej zmierza do korekty zaskarżonego wyroku dotyczącego uchwały nr 4/2012 z dnia 29 lutego 2012 roku w zakresie § 1 ust. 2 pkt b, podjętej przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ulicy (...) w G..

Odnośnie zaś żądania powoda dotyczącego usunięcia punktu 7 z załącznika nr 1 do tej uchwały, stanowiącego zgodnie z jej § 1 ust. 1 zatwierdzony plan gospodarczy dla tej Wspólnoty na rok 2012, to apelacja jest w tej części bezzasadna.

Przed przejściem do szczegółowych rozważań w zakresie zasadności zarzutów apelacji, w pierwszej kolejności wskazać należy, że wspólnota mieszkaniowa wyraża swoje stanowisko w sprawach jej dotyczących przez podejmowanie uchwał, które mogą podlegać zaskarżeniu przez właściciela lokalu zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), zwanej dalej „u.w.l.”, o ile doszło do naruszeń wskazanych w jego treści.

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. Zauważyć należy, że niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. Oznacza to, że właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i zarzuty formalne, jeżeli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Dodać trzeba, że zarzuty formalne mogą przy tym stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Przesłanką zaskarżenia uchwały jest również jej niezgodność z umową właścicieli lokali tj. umową określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną.

Natomiast o naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Najogólniej rzecz ujmując uchwała narusza interesy właściciela lokalu, jeżeli jest dla niego niekorzystna, krzywdząca lub narusza jego prawa.

W przedmiotowej sprawie K. P. nie zarzucał istnienia uchybień formalnych przy podejmowaniu uchwały numer 4 z dnia 29 lutego 2012 roku. Zarzucał natomiast, że niezgodne z ustawą i regulaminem wspólnoty oraz naruszające interes powoda i zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną są przyjęte w niej rozwiązania, tak w zakresie ustalenia wysokości wpłaty na fundusz remontowy w kwocie 30 zł w odniesieniu do lokalu, a nie udziału w nieruchomości wspólnej, jak i zawartego w punkcie 7 załącznika do tej uchwały, tj. w planie gospodarczym na rok 2012, sposobu obciążenia indywidualnego na lokal po około 400 złotych za planowaną wymianę ciepłomierzy.

Sąd Apelacyjny przychylił się do stanowiska apelującego, iż - wbrew błędnej ocenie Sądu pierwszej instancji - zaskarżona przez niego uchwała nr 4 w jej § 1 ust. 2 pkt b, w której ustalono wpłatę na fundusz remontowy w kwocie 30 zł od lokalu, narusza interesy powoda w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l.

Co prawda zgodzić się z należy Sądem Okręgowym, że ustawodawca w ogóle nie uregulował w ustawie o własności lokali tworzenia funduszu remontowego i jego wyodrębnienie jest fakultatywne, w odróżnieniu np. od spółdzielni mieszkaniowych, w których utworzenie specjalnego funduszu z przeznaczeniem na remonty zasobów mieszkaniowych jest obowiązkowe i wynika wprost z art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. nr 119 poz. 1116 ze zm.). Stosownie do art. 12 ust. 2 u.w.l. właściciele lokali uczestniczą w ponoszeniu wydatków i ponoszą ciężary w stosunku do udziałów, jakie mają w części wspólnej. Zgodnie z ustawą członkowie wspólnoty ponoszą więc ciężar utrzymania nieruchomości wspólnej odpowiednio do swoich udziałów. Innymi słowy ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w takim samym stosunku, w jakim uczestniczą oni w dochodach osiągniętych z nieruchomości wspólnej. Stosunkowo zatem do swego udziału w nieruchomości wspólnej właściciele lokali ponoszą koszty utrzymania i zarządu nieruchomością wspólną, na które zgodnie z art. 14 u.w.l. składają się w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody, za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenie i wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz wynagrodzenie członków zarządu. Art. 15 ust. 1 u.w.l. nakłada na wszystkich właścicieli lokali obowiązek uiszczania zaliczek na pokrycie takich kosztów.

Wprawdzie zatem o wydatkach na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej wspomina się jedynie w ustawie o własności lokali przy ogólnym, przykładowym wyliczeniu zasadniczych kosztów składających się na koszty zarządu nieruchomością wspólną (art. 14 ust. 1 u.w.l.), to jednak w judykaturze i w praktyce nie budzi wątpliwości, że celem pokrycia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej może zostać wyodrębniony przez wspólnotę dodatkowo „fundusz remontowy”. Przy tym wskazuje się również, że skoro jego wyodrębnienie nie jest obligatoryjne i zależy od woli członków wspólnoty, to jego utworzenie wymaga podjęcia uchwały, gdyż jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu, wskazując na art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l. Właściciele lokali mogą utworzyć odpowiedni tzw. fundusz remontowy na podstawie uchwały wspólnoty i określić w niej zasady gromadzenia tego funduszu oraz dysponowania nim przez zarząd wspólnoty. Każdy bowiem z właścicieli jest zobowiązany uczestniczyć w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (por. wyrok Sądu

Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2010 r., V CSK 367/09, Biul. SN 2010/7/10; postanowienie Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 31 maja 2006 r., I ACa 290/06, LEX nr 217205).

Teoretycznie rzecz ujmując skoro bezsprzecznie fundusz remontowy nie został uregulowany wprost przepisami ustawy o własności lokali, to rzeczywiście nie sposób jest zasadnie zarzucić pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej, iż naruszyła ona przepisy prawa, ustalając wysokość wpłat na fundusz remontowy w przeliczeniu na „lokal”, a nie w stosunku do przysługującego właścicielowi lokalu udziału w nieruchomości wspólnej.

Niemniej, w ocenie Sądu odwoławczego, nie oznacza to jednocześnie, iż tego rodzaju przyjęty w pozwanej Wspólnocie sposób ustalenia wpłaty na fundusz remontowy, liczony od lokalu, nie może naruszać interesów powoda, co stwierdza się w rozpoznawanym przypadku. Ramy swobody wspólnoty mieszkaniowej w sposobie gromadzenia i dysponowania funduszem remontowym nie mogą być wszak zupełnie nieograniczone, jak zdaje się to interpretować pozwana, lecz takie granice określają m.in. interesy skarżącego.

Wbrew stanowisku zajętemu przez Sąd pierwszej instancji, takiego stanu rzeczy nie wykluczają okoliczności tego typu, iż lokal powoda nie jest jedynym małym lokalem w tej wspólnotcie, czy że skorzystał on z prawa do zagłosowania przeciwko uchwale, czy nawet że za jej podjęciem głosowała większość właścicieli, zaś analogiczne uchwały były podejmowane w poprzednich dwóch latach. Właśnie bowiem w sytuacji, gdy uchwała zostaje podjęta większością głosów, ustawodawca w art. 25 u.w.l. daje prawo przegłosowanemu właścicielowi lokalu do jej zaskarżenia m.in. z powodu naruszenia jego interesów. Dyktat większości nie zawsze ma więc bezwzględny prymat, zaś najwyraźniej podwyższenie uchwałą nr 4 stawki wpłaty na fundusz remontowy z kwoty 20 zł na kwotę 30 zł od lokalu zmobilizowało powoda do jej zaskarżenia. Z kolei zapewnienie płynności finansowej wspólnoty jest możliwe także w razie powiązania wpłaty na fundusz remontowy z udziałem w nieruchomości wspólnej, a rzeczą wspólnoty jest wtedy jedynie właściwie oszacować stawkę. Jak już też wspomniano, o naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu można mówić jeżeli uchwała jest dla skarżącego niekorzystna, a ewentualnie tylko ma na celu jego pokrzywdzenie. 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. 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. Nawet więc jeśli powód nie jest jedynym właścicielem powierzchniowo małego lokalu w pozwanej Wspólnocie i uchwała nr 4 nie miała na celu jego pokrzywdzenia, to może ona nadal naruszać jego interesy.

Niewątpliwie jednak przy dokonywaniu oceny, czy rozwiązanie przyjęte większością głosów właścicieli jest dla skarżącego niekorzystne, należy również zważyć na interesy całej Wspólnoty i ogółu pozostałych tworzących ją właścicieli lokali. Pomimo tego Sąd odwoławczy doszedł do konstatacji, iż zaskarżona uchwała nr 4 z dnia 29 lutego 2012 roku w zakresie § 1 ust. 2 pkt b nie może się ostać, albowiem narusza w sposób nieuzasadniony interesy powoda, mające silne oparcie w regule proporcjonalności rozliczania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej określonej w art. 12 ust. 2 u.w.l. oraz w zasadnym oczekiwaniu przezeń, że wobec wykazującego znaczne podobieństwo charakteru funduszu remontowego wpłaty na taki fundusz powinny zostać ustalone wedle analogicznej reguły.

Ustawodawca, skoro nie uregulował w ogóle statusu prawnego funduszu remontowego w ustawie o własności lokali, to tym samym nie określił również ściśle jego przeznaczenia. W judykaturze i doktrynie powszechnie jednak przyjmuje się, że oprócz obowiązku partycypowania przez właścicieli lokali w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (art. 13 ust. 1 u.w.l.), obejmujących m.in. wydatki na remonty i bieżącą konserwację (art. 14 pkt 1 u.w.l.), może zostać wyodrębniony przez wspólnotę dodatkowo fundusz remontowy. Środki z zaliczek na pokrycie wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej mają m.in. na celu pokrycie wydatków niezbędnych dla zachowania substancji i prawidłowego funkcjonowania nieruchomości. Cele funduszu remontowego są w takiej części zbliżone, gdyż należy do nich pokrywanie wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w tym również finansowanie remontów, przebudowy, rozbudowy, rekonstrukcji, adaptacji lub modernizacji nieruchomości wspólnej, wykraczających poza zakres bieżących wydatków finansowanych z zaliczek na koszty zarządu związane

z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Fundusz remontowy jest więc tworzony we wspólnocie jako specjalny fundusz celowy na pokrycie kosztów większych remontów nieruchomości wspólnej, zwykle wykraczających poza ramy corocznych planów gospodarczych. Natomiast utrzymanie nieruchomości wspólnej w sposób nieodłączny wiąże się z kwestią remontów, napraw i inwestycji, z których zazwyczaj właśnie te o większych rozmiarach są finansowane z wyodrębnionego funduszu remontowego, jak np. w realiach rozpatrywanego przypadku miało to miejsce z budową altany śmietnikowej czy w przyszłości miałyby dotyczyć to choćby wymiany drzwi wejściowych. Powyższe wyraźnie zatem wskazuje na istnienie znacznego podobieństwa między obligatoryjnie ponoszonymi przez właścicieli lokali zaliczkami, z przeznaczeniem na koszty zarządu związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a wpłatami na fakultatywnie utworzony we wspólnocie mieszkaniowej fundusz remontowy. Dodatkowo potwierdza taki wniosek wyrażany w judykaturze pogląd, który poparła sama pozwana w odpowiedzi na apelację, zgodnie z którym utworzenie funduszu remontowego wymaga podjęcia uchwały, gdyż jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu, przy odwołaniu się do treści art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l., który to przepis dotyczy właśnie ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu.

Tymczasem przepis art. 12 ust. 2 u.w.l. stanowi jako zasadę, że właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w części nie znajdującej pokrycia w dochodach, w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Wyjątek od reguły ścisłego związania wysokości zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości z wielkością udziału w nieruchomości wspólnej ustanawia jedynie art. 12 ust. 3 u.w.l., w myśl którego uchwała zebrania właścicieli może ustalić, iż właściciel lokalu użytkowego będzie partycypował w pokrywaniu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w większym rozmiarze niż to wynika z jego udziału w elementach wspólnych budynku. Jednakże nawet wówczas obciążenie właścicieli lokali użytkowych z tego tytułu może zostać zwiększone tylko w sytuacji, gdy uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej nie jest więc regułą i nie może być dowolne, zarówno co do zasady, jak i jego zakresu, zawsze musi być uzasadnione takim sposobem używania lokali użytkowych, który powoduje zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Nie może dotyczyć wszystkich właścicieli lokali użytkowych, lecz tylko tych, których lokale są używane w sposób wpływający na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

Mając na uwadze zakres podobieństwa istoty i celu funduszu remontowego oraz kosztów zarządu nieruchomością wspólną, jak i przyjętą w art. 12 ust. 2 u.w.l. regułę wyliczenia kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do udziału lokalu mieszkalnego w nieruchomości wspólnej, Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, iż niczym nie uzasadnione i stąd naruszające słuszne interesy powoda jest odstępstwo od tej zasady przez pozwaną Wspólnotę przy określeniu wpłaty na fundusz remontowy, liczonej od lokalu.

Nie ma racjonalnych argumentów za tym, aby przyjmować zupełnie różne metody obciążania właścicieli tego rodzaju świadczeniami, o częściowo przecież analogicznym przeznaczeniu (vide: zaskarżona uchwała nr 4 § 1 ust. 2 pkt a i c oraz § 1 ust. 2 pkt b). Skoro jako najbardziej właściwą i słuszną ustawodawca przyjął w art. 12 ust. 2 u.w.l. regułę powiązania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej z udziałem w takiej nieruchomości, to Sąd odwoławczy nie dostrzega powodów, dla których miałyby ona zostać zmieniona w przypadku wpłaty na fundusz remontowy poprzez ustalanie jej w relacji do lokalu. Chociaż w przypadku lokali użytkowych przewidziana jest w art. 12 ust. 3 u.w.l. możliwość modyfikowania tej reguły rozliczenia kosztów, z zastrzeżeniem, iż musi to wynikać ze zwiększonych kosztów związanych z eksploatacją takich lokali użytkowych, to wobec tego również przyjęta w pozwanej Wspólnocie - w odniesieniu do funduszu remontowego - zasada bezwzględnego egalitaryzmu powinna posiadać racjonalne podstawy w rzeczywistym stanie rzeczy. Tymczasem w niniejszej sprawie nie sposób jest dostrzec takiego uzasadnienia. Bez wątplenia nie wynika to z okoliczności, iż najczęściej mniejsze powierzchniowo lokale są wynajmowane, więc ich właściciele są w mniejszym stopniu zainteresowani kosztami utrzymania części wspólnych nieruchomości. Nie zostało przy tym wykazane, iż w związku z częstszym ruchem lokatorów w takich mieszkaniach dochodzi do jakis znacząco większych uszkodzeń elewacji na takich klatkach schodowych, zresztą fundusz remontowy nie ma jedynie takiego przeznaczenia. Nie jest też przekonujący argument, iż z modernizacji lub inwestycji finansowanych ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym korzystają jednakowo właściciele lokali, bez względu na wielkość ich udziałów w nieruchomości wspólnej, skoro również w przypadku kosztów zarządu związanych

z utrzymaniem nieruchomości wspólnej ustawodawca przyjął regułę partycypacji przez właścicieli lokali mieszkalnych wedle wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, niezależnie od stopnia intensywności korzystania przez nich z części nieruchomości wspólnych.

Wreszcie słuszność takiego wniosku Sądu Apelacyjnego wzmacnia ustalona w ustawie o własności lokali zasada odpowiedzialności za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej. Przepis art. 17 u.w.l. przewiduje bowiem odpowiedzialność wspólnoty mieszkaniowej za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej bez ograniczeń, natomiast każdego właściciela lokalu – właśnie w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. Ponadto, analogicznie jak w przypadku wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, tak i również w odniesieniu do pożytków i innych przychodów z nieruchomości w części przekraczającej potrzeby związane z jej utrzymaniem jest przyjęta zasada ich proporcjonalności do udziałów w nieruchomości wspólnej (art. 12 ust. 2 zd. 1 u.w.l.).

W tym stanie rzeczy, w ocenie Sądu Apelacyjnego, nie ma uzasadnionych podstaw do przyjęcia, iż akurat w przypadku wydatków finansowanych z funduszu remontowego właściciel mniejszego lokalu ma partycypować w ich pokryciu na takim samym poziomie co właściciel znacznie większego lokalu. W takiej sytuacji właściciele niektórych lokali będą swoiście „kredytować” wspólnotę swoimi zwiększonymi świadczeniami, a z kolei niektórzy będą przez tę samą wspólnotę kredytowani, jeśli ich wpłaty będą niższe od tych, jakie wynikałyby z proporcjonalnego rozliczenia według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. W odpowiedzi na apelację pozwana powołała się z kolei na wyrok z dnia 26 stycznia 2011 r., II CSK 358/10 (OSNC 2011/11/124), w którym Sąd Najwyższy wyraźnie wskazał, że wspólnota mieszkaniowa ma i tak prawo podjąć uchwałę o przeznaczeniu nadwyżki po rozliczeniu zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej na fundusz remontowy, a nie rozliczać jej z właścicielami, co nie jest sprzeczne z prawem ani nie narusza interesów właścicieli lokali. Zdaniem Sądu odwoławczego okoliczność ta tym bardziej jednak przemawia za przyjęciem, aby analogiczna reguła powiązania wpłat z udziałem w nieruchomości wspólnej obowiązywała w sposób jednolity także w przypadku funduszu remontowego.

Mając zatem na uwadze powyższe argumenty Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., dokonał zmiany zaskarżonego wyroku o tyle, że uwzględnił w części powództwo K. P. i uchylił uchwałę nr 4/2012 z dnia 29.02.2012 roku w § 1 ust. 2 pkt b, mocą której została ustalona wpłata na fundusz remontowy w kwocie 30 zł za lokal.

Natomiast jeśli chodzi o drugą część zgłoszonego przez powoda żądania, dotyczącą kosztów wymiany ciepłomierzy, w zakresie którego roszczenie powoda zgodnie z brzmieniem pozwu polegało na żądaniu uchylenia w ww. uchwale „§ 1 ust. 1 - załącznika nr 1 - w tabeli planu gospodarczego wierszu 7”, to Sąd Apelacyjny stwierdza, że już sam kształt tak zgłoszonego żądania, którym sąd w myśl art. 321 k.p.c. jest związany, wykluczał możliwość jego uwzględnienia, co czyniło zarazem apelację powoda w tym zakresie z gruntu niezasadną. Powód mógł bowiem żądać uchylenia uchwały o zatwierdzeniu planu gospodarczego w całości, tymczasem jego roszczenie w tej sprawie w rzeczywistości nie zmierzało do uchylenia tej uchwały, lecz sprowadzało się tylko do nadania takiemu przyjętemu planowi gospodarczemu na rok 2012 postulowanego przez niego brzmienia.

W § 1 ust. 1 rzeczony uchwały postanowiono, że „właściciele lokali przyjmują budżet (plan gospodarczy) zarządu nieruchomością wspólną na 2012 rok, stanowiący załącznik numer 1 do tej uchwały, obejmujący planowane przychody i koszty wspólnoty”. Jedną z pozycji takiego planu gospodarczego – ściślej: oznaczona numerem 7, przewidywała w ramach zarządu nieruchomością wspólną koszt wymiany ciepłomierzy w stawce ok. 400 zł brutto za jedną sztukę ciepłomierza. Poza tym oczywiście w planie tym znalazły się też przewidywane wydatki na eksploatację podstawową, opłaty za administrowanie, media i usługi etc. Powód natomiast nie kwestionował takich pozostałych pozycji wyszczególnionych w planie gospodarczym, który został przyjęty stosownie do treści § 1 ust. 1 uchwały nr 4 z 29.02.2012 r., lecz wyraźnie żądał wyeliminowania tylko tego jednego konkretnego wydatku objętego uchwalonym planem gospodarczym, wskazując, iż pozwana Wspólnota nie była uprawniona do ujęcia w nim kosztów planowanej wymiany ciepłomierzy. K. P. jeszcze w wywiedzionej apelacji dokładnie potwierdził, iż żąda tak naprawdę „uchylenia pkt 7 załącznika do uchwały nr 4” (k. 135, 131). Przy czym należy zgodzić się z apelującym, iż zupełnie bezprzedmiotowe

były rozważania Sądu Okręgowego odnośnie uchwały nr 9, skoro powód takiej uchwały nie objął wytoczonym powództwem, ani też nie twierdził, że nie została ona podjęta.

Niewątpliwie załącznik do uchwały nie ma charakteru samoistnego i jest częścią uchwały nr 4 a precyzyjniej jej § 1 ust. 1, którą przyjęto plan gospodarczy będący takim załącznikiem nr 1. Zważyć jednak wypada, iż K. P. wcale nie żądał uchylenia całego tego punktu przedmiotowej uchwały w przedmiocie przyjęcia takiego budżetu, lecz żądał tylko uchylenia konkretnej pozycji o numerze 7 w tym budżecie. Zupełnie nie negował zatem samej decyzji pozwanej Wspólnoty o zatwierdzeniu planu gospodarczego, wyrażonej w § 1 ust. 1 uchwały nr 4, lecz tak naprawdę chciał w drodze niniejszego powództwa doprowadzić do zmiany jego kształtu, poprzez usunięcie wydatku, z którym się nie zgadzał. Tymczasem plan gospodarczy może zostać bądź to w całości przyjęty bądź to w całości odrzucony. Z tych właśnie względów w judykaturze przyjmuje się, że można żądać uchylenia uchwały w sprawie zatwierdzenia rocznego planu gospodarczego (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 października 2012 r., I ACa 507/12, LEX nr 1237864; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 26 marca 2013 r., I ACa 1172/12, LEX nr 1312102), co w razie uwzględnienia takiego powództwa skutkuje wtedy utratą mocy prawnej takiego planu gospodarczego w całości. Takiego roszczenia jednak K. P. nie zgłosił, skoro nie żądał on samoistnego uchylenia § 1 ust. 1 uchwały nr 4 dotyczącego przyjęcia budżetu i zniweczenia w ten sposób tego budżetu w całości, a jedynie chciał w drodze wytoczonego powództwa wyeliminować jeden z elementów treści uchwalonego budżetu. Niedopuszczalnie zatem powód domagał się dokonania przez sąd ingerencji w ostateczne brzmienie takiego planu gospodarczego, przyjętego jako kompleksowa całość w dniu 29.02.2012 r., poprzez faktyczne dokonanie jego modyfikacji na kształt przez niego akceptowany. Skoro zaś roszczenie powoda w niniejszej sprawie zostało nieprawidłowo sformułowane a stosownie do treści art. 321 k.p.c. sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie, co samoistnie musiało skutkować oddaleniem powództwa w tej części, to zbędne okazało się odnoszenie się do pozostałych zarzutów sformułowanych w apelacji pod adresem takiego rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji.

Kierując się przedstawionymi względami Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację powoda w pozostałej części jako bezzasadną, o czym orzekł w punkcie drugim sentencji, uprzednio oddalając powództwo w tym zakresie (punkt I ppkt 2)

Uwzględniwszy ostateczny wynik sprawy, w zakresie której powoda należało uznać za stronę wygrywającą w połowie, oraz mniej więcej zbliżone poniesione przez strony koszty procesu, tak w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, jak i w postępowaniu apelacyjnym, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 100 k.p.c. zniósł wzajemnie między stronami takie koszty w obu instancjach.

A. Sołtyka W. Kaźmierska M. Sawicka