

Sygn. akt I A Ca 59/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 maja 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Krzysztof Chojnowski (spr.)
Sędziowie	:	SA Jadwiga Chojnowska SA Małgorzata Dołęgowska
Protokolant	:	Iwona Aldona Zakrzewska

po rozpoznaniu w dniu 9 maja 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **E. J.**

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

**o uchylenie uchwały**

na skutek apelacji **powoda**

od wyroku Sądu Okręgowego w Ostrołęce

z dnia 10 października 2012 r. sygn. akt I C 400/12

**oddala apelację.**

## UZASADNIENIE

Powód E. J. wniósł o uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. nr (...) z dnia 15 marca 2012 roku w sprawie przyjęcia planu gospodarczego oraz wysokości zaliczek na okres od 1 marca do 31 grudnia 2012 roku w części dotyczącej stawek zaliczek na podgrzanie wody, dostawę zimnej wody, odprowadzanie ścieków oraz wywóz nieczystości stałych.

W uzasadnieniu wskazał, że nie wszystkie lokale przy ul. (...) w W. posiadają mierniki zużycia wody, a żaden lokal nie posiada miernika zużycia energii na podgrzanie ciepłej wody, ani licznika nieczystości i dlatego zaskarżona uchwała jest sprzeczna z przepisami i narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością w części dotyczącej stawek za te media. Z braku tych mierników nie można ustalić zużycia tych mediów przez poszczególne lokale więc wydatki na nie należy zaliczyć do kosztów zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 pkt 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali i rozliczać proporcjonalnie do udziałów właścicieli lokali zgodnie z art. 12 ust 2 tej ustawy.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. wносиła o oddalenie powództwa wskazując, że zaskarżona uchwała dotyczy tylko stawek określonych przez przedsiębiorstwa wodociągów i kanalizacji, a nie zasad rozliczania mediów.

Sąd Okręgowy w Ostrołęce wyrokiem z dnia 10 października 2012 roku oddalił powództwo.

Sąd ten ustalił, że w dniu 15 marca 2012 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. podjęła uchwałę nr (...)w sprawie przyjęcia planu gospodarczego oraz wysokości zaliczek na okres od 1 marca do 31 grudnia 2012 roku. W § 2 tej uchwały określono stawki zaliczek na podgrzanie wody - 14,50 zł/m<sup>(3)</sup>, dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków - 8,53 zł/m<sup>(3)</sup>, wywóz nieczystości stałych - 5,66 zł/osobę.

Sąd I instancji zaznaczył, że uchwała ta nie rozstrzyga zasad rozliczania wody i ścieków, a określa tylko stawki za 1 m<sup>3</sup>, których powód nie kwestionuje. Powód chce, żeby ciepła woda, zimna woda oraz odprowadzanie ścieków były rozliczane według udziałów właścicieli w nieruchomości wspólnej, a nie wskazań liczników w poszczególnych lokalach, ale zaskarżona uchwała nie rozstrzyga zasad rozliczania tych mediów. Zasady rozliczania tych mediów rozstrzygnęła dopiero uchwała nr 17 w sprawie regulaminu rozliczania mediów. W uchwale tej mówi się o lokalach opomiarowanych i nieopomiarowanych, przy czym nadal nie nałożono na właścicieli lokali obowiązku założenia urządzeń pomiarowych. Ustalono zasady rozliczania mediów w lokalach opomiarowanych i nieopomiarowanych. Postanowiono, że regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały i ma zastosowanie do okresu rozliczeniowego 2012 roku i lat następnych.

Dalej Sąd I instancji zaznaczył, że zaskarżona uchwała nr (...) określa stawkę zaliczek za wywóz nieczystości stałych - 5,66 zł/osobę. Uchwała ta nie rozstrzyga samej zasady obciążania poszczególnych właścicieli lokali odpłatnością za śmieci, ale mówi o stawce za śmieci od osoby. Powód tej stawki nie podważa. Powód kwestionuje zasadę rozliczania śmieci. Dopiero w regulaminie określono zasadę rozliczania wywozu nieczystości stałych, za które właściciele lokali mają płacić według ilości osób zamieszkałych w lokalu.

Sąd Okręgowy ustalił też, że do lutego 2012 roku wszystkie lokale przy ul. (...) w W. miały liczniki poboru wody założone w różnych latach. W lutym 2012 roku powód zdjął licznik i zażądał od wspólnoty rozliczenia opłat za wodę ciepłą i zimną oraz ścieki według udziałów w nieruchomości wspólnej. Następnie zbuntował trzech kolejnych właścicieli, którzy 28 sierpnia 2012 roku zgłosili brak liczników od sierpnia 2012 roku i zażądali rozliczenia opłat za wodę zimną, ciepłą i ścieki według udziałów. Pozostali właściciele lokali na polecenie zarządu zainstalowali nowe liczniki zalegalizowane i płacą za media według wskazań liczników, a za ubytki według udziałów.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że rozliczanie podgrzania wody, dostawy zimnej wody, odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych według wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej nie ma związku z rzeczywistymi kosztami za podgrzanie wody, dostawę zimnej wody, odprowadzanie ścieków oraz wywóz nieczystości stałych. We Wspólnocie jest jeden wspólny kontener na śmieci. Dotychczas odpłatność za śmieci była rozliczana według ilości osób zamieszkałych w lokalu. Ilość osób zamieszkałych Wspólnota ustala na podstawie oświadczeń właścicieli lokali. Wspólnota zawarła umowę na odbiór śmieci płacąc stawkę od osoby miesięcznie. W dniu 3 lipca 2012 roku powód cofnął deklarację dotyczącą ilości zamieszkałych w jego lokalu osób.

Z dalszych ustaleń Sądu I instancji wynika, że w dniu 14 lutego 2011 roku Wspólnota podjęła uchwałę w sprawie zatwierdzenia wskaźników do naliczania czynszu za 2011 rok, w której ustalono, że odpłatność za wodę będzie naliczona od ilości zamieszkałych osób. Uchwała ta została uchylona uchwałą nr (...) dlatego, że właściciele nie zgodzili się na płacenie według tych zasad. Powód nie płaci za wodę od stycznia 2012 roku. We Wspólnocie są dwa obozy. Jednemu z nich przewodzi powód i działa na szkodę Wspólnoty. Chce on obalić zarząd i objąć władzę.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że art. 14 ustawy o własności lokali wskazuje co jest przykładowym kosztem zarządu nieruchomością wspólną. Sąd ten stwierdził, że zaskarżona uchwała nie jest sprzeczna z tym przepisem, bo nie

rozstrzyga o tym, co zaliczono do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, a czego nie zaliczono. Uchwała mówi o stawkach niekwestionowanych co do wysokości przez powoda.

Dalej Sąd I instancji wskazał, że art. 13 ust 1 ustawy o własności lokali nakłada na właściciela lokalu m.in. obowiązek współdziałania z innymi współwłaścicielami w ochronie wspólnego dobra. Właściciele poszczególnych lokali zamieszkałych w lokalach wspólnoty pozostają we współwłasności przymusowej i są skazani na siebie i mają robić wszystko dla dobra wspólnoty. Takim dobrem jest sprawiedliwe rozliczanie odpłatności za pobór wody, odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości stałych. Dobro to nakazuje, aby odpłatność była maksymalnie jak to możliwe zbieżna z rzeczywistym zakresem korzystania z tych mediów. W tym celu pozwana Wspólnota podjęła faktyczne kroki w postaci zobowiązania przez zarząd właścicieli do założenia liczników, podjęła kolejne uchwały zmierzające do rozliczenia wody i ścieków według liczników, a śmieci według ilości osób zamieszkałych w lokalu. Zaskarżona uchwała stanowi nieskuteczną próbę zmierzającą do ochrony dobra Wspólnoty, albowiem dopiero regulamin rozstrzygnął o zasadach rozliczania mediów. Powód tym próbom się przeciwstawia, czyli nie współdziała w ochronie wspólnego dobra. W ocenie Sądu Okręgowego jego działania można traktować jako nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c.

Powyższy wyrok w całości zaskarżył apelacją powód zarzucając:

- naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, mający wpływ na jego treść, polegający na sprzeczności dokonanych i przyjętych przez Sąd ustaleń z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym i uznaniu, że zaskarżona uchwała odpowiada prawu,
- naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku oraz nie wyjaśnienie na czym polegało naruszenie przez powoda art. 5 k.c.,
- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 12 ust. 2 i art. 14 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że w sytuacji gdy nie wszystkie lokale mieszkalne zaopatrzone są w liczniki zimnej i ciepłej wody oraz mierniki wyrzucanych śmieci, to opłaty za dostawę wody, odprowadzanie ścieków, dostarczanie ciepła na podgrzanie wody oraz wywóz nieczystości nie stanowią kosztów zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 12 ust. 2 i art. 14 ustawy.

Domagał się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa i obciążenie pozwanej kosztami postępowania według norm przepisanych ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.**

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy w zakresie okoliczności, które były istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy są prawidłowe. Ustalenia te Sąd Apelacyjny podziela i uznaje za własne, godząc się także z wyprowadzonymi na ich podstawie wnioskami i oceną prawną co do braku podstaw do uchylenia zaskarżonej uchwały.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. stwierdzić należy, że obraza tego przepisu może być skutecznym zarzutem apelacji tylko wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie posiada wszystkich koniecznych elementów, bądź zawiera tak kardynalne braki, które uniemożliwiają kontrolę instancyjną. Naruszenie tego przepisu może być ocenione jako mogące mieć wpływ na wynik sprawy w sytuacjach tylko wyjątkowych, do których zaliczyć można takie, w których braki w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej są tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej. Sytuacja taka w sprawie nie zachodzi, gdyż treść uzasadnienia pozwala na odczytanie sfery motywacyjnej orzeczenia i poddanie go kontroli instancyjnej.

Przechodząc do oceny ustaleń faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy zgodzić się należy z Sądem I instancji, że uchwała pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. nr (...) z dnia 15 marca 2012 roku w sprawie przyjęcia planu gospodarczego oraz wysokości zaliczek na okres od 1 marca do 31 grudnia 2012 roku w żadnej mierze nie stanowi o sposobie rozliczania zaliczek na podgrzanie wody, dostawę zimnej wody, odprowadzanie ścieków i wywóz nieczystości stałych. Uchwała ta zawiera jedynie kryteria ustalania tych zaliczek. Uchwała ta wskazuje, jaką cenę pozwana Wspólnota będzie płacić poszczególnym przedsiębiorstwom za podgrzanie wody, dostawę zimnej wody, odprowadzanie ścieków i wywóz nieczystości stałych. Uchwała ta nie rozstrzyga, czy zaliczki na podgrzanie wody, dostawę zimnej wody, odprowadzanie ścieków i wywóz nieczystości będą pobierane według wskazań liczników, udziałów w nieruchomości wspólnej, czy też według jeszcze innego sposobu. Wskazano w niej jedynie koszty jednostkowe dostawy poszczególnych mediów, nie uregulowano natomiast w żadnej mierze obowiązków właścicieli lokali w zakresie wysokości czy sposobu ustalania zaliczek bądź też zasad ich rozliczania.

Tym samym zgodzić się należy z Sądem I instancji, że zaskarżona uchwała nie narusza art. 14 pkt 2 i 4 i art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (j.t. Dz. U. z 2000 roku, Nr 80, poz. 903 ze zm.). Z przepisów tych wynika, że na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, a także wydatki na utrzymanie porządku i czystości, a właściciele lokali w stosunku do ich udziałów ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. W sytuacji kiedy w lokalach będących własnością członków wspólnoty mieszkaniowej nie ma odrębnych pomiarów zużycia ciepłej lub zimnej wody, odprowadzania ścieków to opłaty za dostawę ciepłej lub zimnej wody, odprowadzanie ścieków stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 pkt 2 i 4 ustawy o własności lokali (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2006 roku, III CZP 28/06, OSNC 2007/3/40, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 grudnia 2006 roku, LEX nr 271385) i powinny być rozliczone w stosunku do udziałów poszczególnych właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej. Uchwała pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. nr (...) z dnia 15 marca 2012 roku, jak wskazano powyżej, nie rozstrzyga o sposobie rozliczania zaliczek na podgrzanie wody, dostawę zimnej wody, odprowadzanie ścieków i wywóz nieczystości. O sposobie rozliczania tych zaliczek rozstrzygnięto dopiero w regulaminie zatwierdzonym uchwałą pozwanej Wspólnoty nr (...) z dnia 31 maja 2012 roku. Uchwała ta nie jest jednak przedmiotem niniejszego postępowania.

Dlatego apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.