

Sygn. akt I.C 385/17

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 28 lutego 2019 roku**

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący	SSO Aneta Ineza Sztukowska
Protokolant	Wioletta Mierzejewska

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2019 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa R. C.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w S.

o uchylenie uchwały

I. Uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w S. nr (...) z dnia 21 marca 2017 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu i ustalenia sposobu rozliczenia kosztów i dochodów za 2016 rok.

II. Uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w S. nr (...) z dnia 21 marca 2017 roku w sprawie przyjęcia planu kosztów i dochodów eksploatacji na 2017 rok i ustalenia wysokości zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i zużycie mediów.

III. Zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w S. na rzecz powódki R. C. kwotę 400 zł (czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu .

IV. Nakazuje pobrać od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w S. na rzecz Skarbu Państwa–Kasa Sądu Okręgowego w Suwałkach kwotę 2.137,52 zł (dwa tysiące sto trzydzieści siedem złotych 52/100) tytułem brakujących kosztów sądowych.

SSO Aneta Ineza Sztukowska

Sygn. akt I. C. 385/17

## UZASADNIENIE

Powódka R. C. wystąpiła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w S. z pozwem o uchylenie następujących uchwał tejże Wspólnoty:

1) uchwały nr (...)z dnia 21 marca 2017 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu i ustalenia sposobu rozliczenia kosztów i dochodów za 2016 r.

2) uchwały nr (...)z dnia 21 marca 2017 r. w sprawie przyjęcia planu kosztów i dochodów eksploatacji na 2017 r. i ustalenia wysokości zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i zużycie mediów.

Jednocześnie powódka domagała się też zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu żądania powódka podniosła, że w pozwanej Wspólnocie w sposób nieprawidłowy rozliczane są koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz koszty eksploatacji poszczególnych lokali wchodzących w skład (...) (w szczególności w zakresie opłat za dostawę energii cieplnej i wody, wynagrodzenia zarządcy, kosztów wymiany zaworów termostatycznych), co z kolei prowadzi do nieprawidłowego ukształtowania plany kosztów i dochodów zarządu nieruchomością wspólną na kolejny rok rozliczeniowy i nieprawidłowego określenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz kosztów eksploatacji poszczególnych lokali wchodzących w skład (...). Powódka podkreślała, że zaskarżone uchwały sankcjonują niezgodną z prawem i krzywdzącą dla niej sytuację, w której niedobór w kosztach utrzymania poszczególnych lokali pokrywany jest z zaliczek właścicieli lokali uiszczonych na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej (wobec powstania nadwyżki zaliczek na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej nad rzeczywistymi kosztami utrzymania tej nieruchomości) oraz w której globalna nadwyżka powstała z wpłat zaliczek właścicieli poszczególnych lokali (w tym powódki) na ogrzewanie tychże lokali przeznaczana jest na globalny niedobór w kosztach utrzymania tychże lokali wynikający ze zużycia wody w poszczególnych lokalach mieszkalnych (bez dokonywania indywidualnego rozliczenia zaliczek wpłaconych przez właścicieli poszczególnych lokali na poczet kosztów ogrzewania i zużycia wody z faktycznymi kosztami zużycia powyższy mediów w poszczególnych lokalach). Powódka akcentowała również, że niezgodne z prawem i krzywdzące dla niej sfinansowanie z funduszu remontowego stanowiącego majątek pozwanej Wspólnoty kosztów wymiany zaworów termostatycznych w poszczególnych lokalach, których to kosztów nie można zaliczyć do kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej jako że stanowią koszty utrzymania poszczególnych lokali. Końcowo zaś powódka zwracała uwagę, że nieracjonalne jest ustalanie przez Wspólnotę zaliczek na poszczególne media na kolejny rok w oderwaniu od kosztów faktycznego zużycia za rok poprzedni (w tym zawyżonej zaliczki na ogrzewanie w sytuacji, gdy zaliczki w dotychczasowej wysokości spowodowały nadwyżkę w tym zakresie i zaniżonej zaliczki na wodę w sytuacji, gdy zaliczki w dotychczasowej wysokości były niewystarczające).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w S. nie uznała powództwa i domagała się jego oddalenia oraz zasądzenia od powódki na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Argumentując swe stanowisko w sprawie pozwana wskazała, iż powódka nie wykazała, aby zaskarżone przez nią uchwały pozostawały w sprzeczności z przepisami ustawy o własności lokali, przepisami kodeksu cywilnego bądź umową właścicieli lokali tudzież, aby zaskarżone uchwały naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną bądź prowadziły do uzyskania nieuzasadnionych korzyści kosztem powódki.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

R. C. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w S.. Przysługuje jej przy tym prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w S. przy ul. (...), dla którego w Sądzie Rejonowym w Suwałkach urządzona jest księga wieczysta (...) (bezsporne, dodatkowo dowód: odpis z księgi wieczystej (...) k. 7, umowa sprzedaży k. 6-8).

Po nabyciu prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. (...), w oparciu o umowę z dnia (...)r., R. C. powierzyła (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. zarząd przedmiotowym lokalem. W umowie tej ustalono, że koszty eksploatacji obejmujące ogrzewanie, wodę, odprowadzenie ścieków i pozostałe koszty bieżącej eksploatacji, jak też koszty remontów bieżących, awarii i remontów okresowych oraz koszty administracji i zarządu ustalać będzie (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. na podstawie kalkulacji obowiązującej w tejże Spółdzielni (dowód: umowa z dnia (...)r. k. 81). Powyższą umowę R. C. wypowiedziała (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. pismem z dnia 03.11.2017 r. (k. 146).

Zarząd budynkiem Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w S. wykonywany jest przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową w S. (bezsporne, dodatkowo dowód: akt notarialny - §6 k. 8-10).

Dnia 21 marca 2017 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) ul. (...) w S., częściowo w drodze głosowania wg wielkości udziałów na zebraniu ogółu właścicieli w dniu 21.03. (...). a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, podjęła uchwałę nr (...)w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu i ustalenia sposobu rozliczenia kosztów i dochodów za 2016 r. Uchwałą tą zdecydowano również i przeniesieniu nadwyżki kosztów nad dochodami za zużycie zimnej wody w poszczególnych lokalach w kwocie 2.612,03 zł na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w roku 2017 jako wodę gospodarczą oraz o przeniesieniu nadwyżki dochodów nad kosztami na eksploatacji w nieruchomości wspólnej w kwocie 9.989,73 zł na dochody w eksploatacji roku 2017 (dowód: uchwała nr (...) z dnia 21.03.2017 r. wraz z załącznikiem nr 1 – rocznym sprawozdaniem finansowym Zarządu sporządzonym na dzień 31.12.2016 r. k. 9-9v).

Dnia 21 marca 2017 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) ul. (...) w S., częściowo w drodze głosowania wg wielkości udziałów na zebraniu ogółu właścicieli w dniu 21.03. (...). a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, podjęła też kolejną uchwałę - nr (...) w sprawie przyjęcia planu kosztów i dochodów eksploatacji na 2017 rok i ustalenia wysokości zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i zużycie mediów. Uchwałą tą ustalono zaliczkę na pokrycie kosztów eksploatacji na poziomie roku 2016, zaś zaliczkę na podgrzanie wody – na kwotę 16,00 zł za 1 m2 (dowód: uchwała nr (...) z dnia 21.03.2017 r. wraz z załącznikiem nr (...)– planem gospodarczo-finansowym Wspólnoty na rok 2017 k. 10-11).

Zawiadomienie o podjęciu obu powyższych uchwał R. C. otrzymała dnia 06.04.2017 r. (bezsporne, dodatkowo dowód: zawiadomienie k. 12).

Budynek zlokalizowany przy ul. (...) w S. jest zasilany w ciepło z węzła ciepłowniczego zlokalizowanego w piwnicy ww. budynku. Do węzła tego podłączony jest przy tym tylko jeden budynek – właśnie E. P. (...) (dowód: informacja z (...) w S. k. 99 i 141, zapytanie do (...) w S. k. 99v).

Wszystkie lokale usytuowane w budynku przy E. P. (...) w S. zaopatrzone są w wodomierze (dowód: dowód: opinia biegłej sądowej z zakresu rachunkowości B. K. zasadnicza k. 209-237).

Kwestie związane z ewidencją rozliczeń nieruchomości wspólnej Wspólnoty E. P. (...)w S. uregulowane został w uchwale nr (...) ww. Wspólnoty z dnia 25.03.2015 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji księgowej, która zakłada prowadzenie ksiąg w sposób uproszczony poprzez rejestrację wszystkich przychodów, kosztów, środków pieniężnych oraz związanych z tym rachunków zgodnie z planem kont stanowiącym załącznik do uchwały. Uchwała ta nie reguluje natomiast kwestii związanych z ewidencją indywidualnych rozliczeń z właścicielami lokali (dowód: uchwała nr (...) z dnia 25.03.2015 r. k., opinia zasadnicza biegłej sądowej z zakresu rachunkowości B. K. k. 209-237).

Rozliczanie kosztów energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody użytkowej, jak też rozliczanie kosztów zużycia ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków, a także rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalanie wysokości opłat za używanie lokali we Wspólnocie E. P. (...) w S. dokonywane jest przez Zarządcę tejże Wspólnoty – (...) Spółdzielnię Mieszkaniową w S. w oparciu o Regulaminy obowiązujące w tej Spółdzielni. Regulaminy te nigdy nie zostały zaimplementowane do stosowania przez Wspólnotę E. P. (...) w S. odpowiednią uchwałą. Koszty te, jeśli idzie o lata 2015 i 2016, przedstawiono w załączniku nr 1 do uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej E. P. (...) w S. nr (...) z dnia 21 marca 2017 r. – Roczny sprawozdaniu finansowym Zarządu sporządzonym na dzień 31.12.2016 r. Obrazuje to poniższa tabela:

L.p.		<b>Rok 2015</b>	<b>Rok 2016</b>
I.	<b>Koszty zarządu nieruchomością wspólną</b>		

1	Prowizja bankowa	314,15	238,66
2	Ubezpieczenie budynku	1.037,00	1.033,00
3	Wynagrodzenie zarządcy	24.834,24	24.834,24
4	Konserwacja budynku	6.825,00	6.825,00
5	Sprzątanie klatek schodowych	909,24	909,24
6	Sprzątanie posesji	4.829,88	4.944,96
7	Koszt eksploatacji	3.554,80	9.620,18
8	Pozostałe koszty		317,12
	<b>Razem koszty</b>	<b>42.304,31</b>	<b>48.722,40</b>
<b>II</b>	<b>Przychody przypadające na nieruchomość wspólną</b>		
1	Przychody z zaliczki eksploatacyjnej	47.150,64	54.684,49
2	Sprzątanie klatek schodowych	909,60	909,6
3	Przychody z pożytków	1.778,11	3.118,04
	<b>Razem przychody</b>	<b>49.838,35</b>	<b>58.712,13</b>
	<b>Różnica między przychodami i kosztami nieruchomości wspólnej</b>	<b>7.534,04</b>	<b>9.989,73 zł</b>

<b>III</b>	<b>Koszty usług komunalnych (media) przypadające na lokale indywidualne</b>		
1	Koszty centralnego ogrzewania	76.332,74 zł	81.676,85
2	Koszty ciepłej wody	26.206,23	27.335,38
3	Koszty zimnej wody i kanalizacji	32.825,55	28.619,52
4	Koszty wywozu nieczystości	14.148,00	13.988,00
5	Koszty konserwacji domofonu	809,10	818,40
	<b>Razem koszty przypadające na lokal indywidualne</b>	<b>150.321,62</b>	<b>152.441,15</b>
<b>IV</b>	<b>Przychody usług komunalnych przypadające na lokale indywidualne</b>		
1	Zaliczka na centralne ogrzewanie	84.790,76	91.083,12
2	Zaliczka na ciepłą wodę	17.748,21	17.932,11
3	Zaliczka na zimną wodę i kanalizację	25.409,18	26.007,49
4	Zaliczka na wywóz nieczystości	14.148,00	13.988,00
5	Zaliczka na domofony	809,10	818,40

	<b>Razem przychody przypadające na lokale indywidualne</b>	<b>142.905,25</b>	<b>149.829,12</b>
	<b>Różnica między przychodami i kosztami przypadającymi na lokale indywidualne</b>	-7.416,37	-2.612,03
<b>V</b>	<b>Fundusz remontowy</b>		
1	Stan funduszu remontowego na początek roku	43.392,15	47.653,14
2	Przychody	15.733,36	15.478,08
3	Wydatki	11.472,37	4.493,48
	<b>Stan na koniec roku</b>	47.653,14	58.637,74

Kwoty przychodów i kosztów wykazane powyżej wynikają z ewidencji księgowej prowadzonej dla Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w S.. Koszty znajdują przy tym potwierdzenie w dokumentach źródłowych, w tym fakturach zakupu. Wyjątek w tym zakresie stanowi pozycja „wynagrodzenie zarządcy” za rok 2016, która została zawyżona o 359,95 zł (powyższe wynikało z nieuwzględnienia zmiany wysokości zaliczki na ten cel dokonanej uchwałą pozwanej Wspólnoty nr (...) w sprawie przyjęcia planu kosztów i dochodów eksploatacji na rok 2015 i ustalenia zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i zużycia mediów). Kwota ta zwrócona została przez Zarządcę na rzecz pozwanej Wspólnoty dnia 19.09.2017 r.

W załączniku nr 1 do uchwały nr (...) (rocznym sprawozdaniu finansowym Zarządu sporządzonym na dzień 31.12.2016 r.), oprócz przychodów i dochodów nieruchomości wspólnej dotyczących roku 2016, ujęto też przychody i koszty dotyczące nieruchomości wspólnej z roku 2015, a mianowicie nadwyżkę dochodów nad kosztami eksploatacji nieruchomości wspólnej z roku 2015 w kwocie 7.534,04 zł przeniesiono na dochody w roku 2016, zawyżając tym samym ogólny wynik finansowy Wspólnoty za rok 2016. W tym samym załączniku określono też sumaryczny poziom niedoboru powstałego z różnicy pomiędzy globalnymi przychodami i globalnymi kosztami usług komunalnych za rok 2015 przypadającymi na poszczególne lokale (obejmującymi łącznie centralne ogrzewanie, ciepłą wodę, zimną wodę i kanalizację, wywóz nieczystości i domofony we wszystkich lokalach) -7.416,37 zł oraz sumaryczny poziom niedoboru powstałego z różnicy pomiędzy globalnymi przychodami i globalnymi kosztami usług komunalnych za rok 2016 przypadającymi na poszczególne lokale (obejmującymi łącznie centralne ogrzewanie, ciepłą wodę, zimną wodę i kanalizację, wywóz nieczystości i domofony we wszystkich lokalach) – 2.612,03 zł. W obu wypadkach nie dokonano przy tym indywidualnego rozliczenia pomiędzy przychodami z zaliczek wpłaconych przez właścicieli poszczególnych lokali i kosztami wygenerowanymi przez poszczególne lokale, a uchwałą numer (...) niedobór za rok 2016 (określony jako niedobór za zużycie zimnej wody użytkowej) przeniesiono w koszty utrzymania nieruchomości wspólnej (rok wcześniej, uchwałą nr (...) uczyniono to samo z niedoborem za rok 2015 w kwocie - 7.416,37 zł).

W ten sposób doprowadzono do sytuacji, w której zaliczki uiszczone przez poszczególnych właścicieli nie zostały rozliczone stosownie do kosztów wygenerowanych przez ich lokal i jednocześnie niedobory w indywidualnych kosztach utrzymania części lokali stanowiące osobisty dług właścicieli tychże lokali zostały pokryte z majątku całej Wspólnoty.

Z kolei w załączniku nr (...) do uchwały nr (...) (planie gospodarczo-finansowym na rok 2017), przychody i koszty przewidziane na rok 2017 (w tym w zakresie zaliczek przypadających od właścicieli poszczególnych lokali) ujęto w odniesieniu do przychodów i kosztów przewidzianych uprzednio na rok 2016 i zrealizowanych w roku 2016. Obrazuje to poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2016	Wykonanie 2016	Plan 2017			
w zł	zł/m2	w zł	zł/m2	w zł	zł/m2		
<b>I.</b>	<b>Przychody zarządu nieruchomością wspólną</b>	48.060,24		58.712,13		48.059,88	
1	zaliczki na koszty zarządzania	47.150,64	1,31	54.684,49		47.150,28	1,31
2	pożytki			3.880,04			
3	sprzątanie klatek schodowych	909,60		909,60		909,60	
4	Podatek dochodowy od osób prawnych			762,00			
<b>II</b>	<b>koszty zarządzania nieruchomością wspólną</b>	48.060,24	1,31	48.722,40		48.059,88	1,31
1	Prowizje bankowe	314,15	0,01	238,66	1,34	238,66	0,01

2	Ubezpieczenie budynku	1.033,00	0,03	1.033,00	0,03	1.150,00	0,03
3	Wynagrodzenie zarządcy	24.834,24	0,69	24.834,24	0,69	24.834,24	0,69
4	Konserwacja budynku	6.825,00	0,19	6.825,00	0,19	6.825,00	0,19
5	Usługi sprzątnia posesji	4.829,88	0,13	4.944,96	0,14	4.944,96	0,14
6	Eksploatacja	9.314,73	0,26	9.937,30	0,28	9.157,78	0,26
7	Sprzątanie klatek schodowych	909,24	7,58	909,24	7,58	909,24	7,58
<b>III</b>	<b>Różnica między przychodami a kosztami</b>	0,00		9.989,73			
<b>IV</b>	<b>Przychody na koszty usług komunalnych</b>	171.128,11		149.829,12		175.055,53	
1	Zaliczki na centralne ogrzewanie	113.013,62	3,14	91.083,12	2,53	113.013,62	3,14
2	Zaliczki na ciepłą wodę	17.748,21	14,28	17.932,11	14,50	19.787,16	16,00
3	Zaliczki na zimną wodę i kanalizację	25.409,18	7,22	26.007,49	7,22	27.448,35	7,62



4	Oplaty za wywóz nieczystości	14.148,00	16/25,50	13.988,00	16/25,50	13.988,00	16/25,50
5	Domofony	809,10	1,10	818,40	1,10	818,40	1,10
<b>V</b>	<b>Koszty usług komunalnych</b>	171.128,11		152.441,15			
1	Koszty energii cieplnej	113.013,62	3,14	81.679,85	2,27	113.013,62	3,14
2	Koszty ciepłej wody	17.748,21	14,28	27.335,38	14,50	19.787,15	16,00
3	Koszty zimnej wody i kanalizacji	25.409,18	7,22	28.619,52	7,22	27.448,35	7,62
4	Koszty wywozu nieczystości	14.148,00	16/25,50	13.988,00	16/25,50	13.988,00	16/25,50
5	Domofony	809,10	1,10	818,40	1,10	818,40	1,10
<b>VI</b>	<b>Różnica między przychodami a kosztami</b>	0,00		-2.612,03			
<b>VII</b>	<b>Fundusz remontowy</b>						
1	Stan funduszu na początek roku	47.653,14		47.653,14		58.637,74	

2	Przychody z czynszu	15.476,39	0,43	15.478,08	0,43	15.478,08	0,43
3	Inne przychody			0,00			
4	Wydatki			4.493,48			
	Stan funduszu remontowego na koniec roku	63.129,53		58.637,74		74.115,52	

W zobrazowanym powyżej planie gospodarczo-finansowym na rok 2017 kwotę zaliczki na poczet centralnego ogrzewania utrzymano na poziomie z roku 2016 (3,14 zł/m<sup>2</sup>) podczas, gdy wykonanie planu z roku 2016 pokazało, iż faktyczne koszty zużycia energii cieplnej były zdecydowanie niższe aniżeli założone na rok 2016 i uzasadniały one zaliczkę na poziomie 2,53zł/m<sup>2</sup>. Ponadto, w planie tym koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej przyjęto na poziomie zbliżonym do poniesionego w roku 2016 (9.937,30 zł - 2016 r., 9.157,78 zł - 2017 r.), utrzymując zaliczkę z powyższego tytułu na zbliżonym do roku 2016 poziomie (0,28zł/m<sup>2</sup> - 2016 r., 0,26 zł - 2017 r.), podczas gdy faktyczne koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej w roku 2016 wynosiły zdecydowanie mniej, bo 2.520,93 zł (pozostała część kosztów eksploatacji, tj. 7.416,37 zł, pochodziła z przeniesienia deficytu powstałego w kosztach utrzymania poszczególnych lokali w roku 2015 w koszty utrzymania nieruchomości wspólnej). Oznacza to, że w planie gospodarczo-finansowym na rok 2017 koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej zostały znacznie zawyżone, a co za tym idzie – zawyżono też zaliczkę na ten cel. W planie gospodarczo-finansowym na rok 2017 w sposób nieprawidłowy ujęto też koszty wynagrodzenia zarządcy, zawyżając je o kwotę 359,95 zł. Z kolei w pozycji fundusz remontowy, jako koszt obciążający Wspólnotę, błędnie ujęto koszt wymiany zaworów termostatycznych w czterech lokalach w łącznej kwocie 1.400,36 zł (dowód: opinia biegłej sądowej z zakresu rachunkowości B. K. zasadnicza k. 209-237 i uzupełniająca k. 293-298, faktury zasadnicza k. 14 i 82 koperta, rozliczenie funduszu remontowego za rok 2016 k. 16, uchwała nr (...) k. 45, uchwała nr (...) k. 46, uchwała nr (...)k. 47, uchwała nr (...) k. 53, uchwała nr (...)k. 54, uchwała nr (...)k. 55, polecenie księgowania k. 76, regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody użytkowej z zasobach (...) Spółdzielni Mieszkaniowej k. 77-80, informacja z (...) w S. k. 99 i 141, zapytanie do (...) w S. k. 99v, zeznania świadka D. L. 00:06:42-00:19:50 i 00:30:27-00:34:25 rozprawy z dnia 16.10.2017 r. k. 102v-104, Regulamin rozliczania kosztów zużycia ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. k. 106-110, uchwała nr (...)Rady Nadzorczej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. w sprawie zatwierdzenia zmian w regulaminie rozliczenia kosztów zużycia ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. k. 111, aneks nr do Regulaminu rozliczenia kosztów zużycia ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. k. 112, uchwała nr (...)Rady Nadzorczej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. w sprawie zmiany Regulaminu zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. k. 113-114, Regulamin zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. k. 115-126, analiza konta k. 127-130, rozliczenie k. 135-137, umowa na dostawę wody miejskiej k. 271-273).

R. C. pozostaje z zarządcą Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w S. w konflikcie, kwestionując jego działania oraz sposób realizacji zarządu (bezsporne, dodatkowo dowód: korespondencja stron k. 90 i 138-140, 147-152, 163-165, 167,

280-282, uchwała nr (...)wraz z adnotacjami odrębnymi k. 91, uchwała nr (...)wraz z adnotacjami odrębnymi k. 92, wezwanie k. 321-322).

**Sąd zważył, co następuje:**

1) w zakresie oceny materiału dowodowego

Zgromadzone w sprawie niniejszej i przywołane w ustaleniowej części uzasadnienia dowody z dokumentów ocenił Sąd jako wiarygodne. Żadna ze stron nie podważała ich bowiem. Stąd też za wiążące uznał Sąd w stosunku do nich domniemania płynące z art. 244§1 kpc i z art. 245 kpc.

Za pełnowartościowy dowód w sprawie uznał też Sąd opinię biegłej sądowej z zakresu rachunkowości B. K. (zasadniczą i uzupełniającą). Autorka opinia legitymuje się bowiem niezbędną wiedzą fachową i dużym doświadczeniem zawodowym w opiniowanej dziedzinie, a sama opinia jest dokładna, rzetelna, szczegółowa, a przy tym zrozumiała i czytelna. Sporządzona ona została przy tym w oparciu o analizę nie tylko zapisów kwestionowanych pozwem uchwał, ale też materiałów źródłowych, na których je oparto, w tym faktur i rachunków, wcześniejszych uchwał pozwanej Wspólnoty oraz ewidencję księgową prowadzoną w pozwanej Wspólnocie. Podkreślić przy tym godzi się, że dla rozstrzygnięcia sprawy niniejszej, dla Sądu, najistotniejszej znaczenie miały kwestie następujące:

- jaki był rzeczywisty koszt eksploatacji nieruchomości wspólnej w roku 2016,
- jaka była wysokość zaliczek uiszczonych przez właścicieli poszczególnych lokali na koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej w roku 2016,
- w jaki sposób pokryto koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej w roku 2016 i co się stało z ewentualną nadpłatą zaliczek na poczet tych kosztów tudzież w jaki sposób pokryto ewentualny niedobór tychże zaliczek,
- jakie były w roku 2016 koszty eksploatacji poszczególnych lokali należących do wspólnoty,
- w jaki sposób pokryto w roku 2016 koszty eksploatacji poszczególnych lokali i co się stało z ewentualną nadpłatą zaliczek na poczet tych kosztów tudzież w jaki sposób pokryto ewentualny niedobór tychże zaliczek,
- czy za rok 2016 dokonano indywidualnego rozliczenia kosztów eksploatacji poszczególnych lokali,
- jak skalkulowano zaliczki na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i poszczególnych lokali na rok 2017.

Na wszystkie te pytania opinia biegłej sądowej z zakresu rachunkowości odpowiedzi dostarcza. Stąd też przeprowadzanie dowodu z opinii innego biegłego sądowego z zakresu rachunkowości, względnie – opinii biegłego innej specjalności, tj. z zakresu zarządu nieruchomościami (o co wносиła powódka), uznał Sąd za zbędne. Dysponując odpowiedziami na zasygnalizowane powyżej pytania Sąd był bowiem w stanie ocenić, czy kwestionowane pozwem uchwały pozostają w zgodzie z obowiązującymi przepisami, tudzież z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Dysponując odpowiedziami na zasygnalizowane powyżej pytania był też Sąd w stanie ocenić, czy kwestionowane pozwem uchwały naruszają interes powódki jako członka pozwanej Wspólnoty. I jakkolwiek nie wszystkie wnioski biegłej sądowej z zakresu rachunkowości Sąd podzielił (o czym mowa będzie w dalszej części uzasadnienia), to jednak zasadniczy zręb opinii tejże biegłej (tyczący się kwestii wskazanych powyżej) był wystarczający dla rozstrzygnięcia sprawy niniejszej.

Jeśli chodzi o zeznania stawającego w sprawie niniejszej świadka (D. L. (2) –prezesa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S.), to – co do zasady – nie odmówił Sąd im wiary. Relacje tego świadka tak naprawdę jednak do sprawy wniosły niewiele – świadek zobrazował bowiem Sądowi sposób rozliczania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w pozwanej Wspólnocie oraz kosztów utrzymania poszczególnych lokali do Wspólnoty tej należących znany sobie z dokumentów, którymi Sąd dysponował z racji złożenia ich do akt przez strony postępowania i co do których mógł Sąd sam wyrobić sobie zdanie.

2) w zakresie oceny prawnej żądania pozwu

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Stosownie do treści art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz.U. z 2018 r. poz. 716), zwanej dalej ustawą 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 takie może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokalu albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W kontekście powyższej regulacji, legitymację czynną powódki w sprawie niniejszej uznać należało za niewątpliwą. Jest ona bowiem właścicielką lokalu znajdującego się w zasobach pozwanej Wspólnoty. Skoro zaś o kwestionowanych pozwem uchwałach powódka powiadomiona została dnia 06.04.2017 r., a pozew w sprawie niniejszej złożono dnia 17.05.2017 r., za niewątpliwie uznać także należało, że z żądaniem swym powódka wystąpiła w terminie zakreślonym w art. 25 ustawy o własności lokali.

Lektura uzasadnienia pozwu i dalszych pism powódki prowadzi do wniosku, że uchwały pozwanej Wspólnoty z dnia 31.03.2017 r. nr (...) i nr (...) neguje ona tego powodu, iż pozostają one w sprzeczności z zapisami art. 13 i 14 ustawy o własności lokali, w konsekwencji naruszając zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i działając na szkodę powódki jako członka pozwanej Wspólnoty. Zarzuty stawiane przez powódkę mieszczą się zatem w katalogu przesłanek określonych w art. 25 ustawy o własności lokali, które – co do zasady – skutkować mogą wyeliminowaniem uchwał Wspólnoty z obrotu prawnego.

Zgodnie z treścią art. 12 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą przy tym pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Po myśli zaś art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, 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. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się przy tym w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację;
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę;
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali;
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
- 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy ( art. 14 ustawy o własności lokali). Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca (art. 15 ustawy o własności lokali).

Na gruncie powyższych regulacji można wyprowadzić wnioski, że w ramach Wspólnoty funkcjonują dwa rodzaje budżetów: jeden – związany z funkcjonowaniem nieruchomości wspólnej, obejmujący po stronie rozchodów koszty utrzymania i eksploatacji tej nieruchomości a po stronie przychodów - pożytki z nieruchomości wspólnej oraz zaliczki

na koszty utrzymania tejże nieruchomości uiszczane przez właścicieli poszczególnych lokali oraz drugi – związany z funkcjonowaniem poszczególnych lokali wchodzących w skład (...), obejmujący po stronie rozchodów koszty utrzymania i eksploatacji konkretnego lokalu a po stronie przychodów zaliczki na koszty utrzymania i eksploatacji tego konkretnego lokalu uiszczane przez jego właściciela. Należy przy tym podkreślić, że ponieważ zaliczka stanowi jedynie sposób pokrywania kosztów, jej wysokość powinna zostać określona przy uwzględnieniu rzeczywistych kosztów dotyczących nieruchomości wspólnej/ poszczególnych lokali i stanowić bezpośrednią funkcję tych kosztów. Pamiętać też trzeba, że koszty zarządu nieruchomością wspólną na poczet których opłacane są co miesiąc zaliczki w zakresie obejmującym opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, to koszty związane wyłącznie z nieruchomością wspólną (art. 14 pkt 2 ustawy o własności lokali). Nie są tymi kosztami koszty związane z rozliczaniem usług dostarczanych za pośrednictwem wspólnoty lub zarządcy na rzecz właścicieli poszczególnych lokali, które zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali obowiązuje jest ponosić właściciel lokalu.

W kontekście powyższego zaakcentować godzi się, że o ile budżet pierwszego rodzaju w ramach Wspólnoty jest jeden tylko (bo i jedna tylko jest nieruchomość wspólna), o tyle budżetów drugiego rodzaju jest tyle, ile lokali wchodzi w skład danej Wspólnoty. Należy więc odróżnić zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną od zaliczek na indywidualne koszty utrzymania i eksploatacji lokali. Żaden z właścicieli nie jest przy tym zobowiązany pokrywać wydatków obciążających innego właściciela, a środki wpłacane przez właścicieli na poczet kosztów utrzymania i eksploatacji ich lokali nie są zaliczkami na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej. Wobec powyższego zarządca ma obowiązek rozliczyć się z tychże zaliczek po zakończeniu okresu rozrachunkowego, gdyż ewentualna nadpłata w tym zakresie stanowi własność właścicieli lokali. W konsekwencji ani nadwyżka przychodów nad kosztami, ani nadwyżka kosztów nad przychodami w zakresie rozliczeń kosztów, które powinny być rozliczone jako koszty poszczególnych właścicieli nie może być uchwałą wspólnoty przeniesiona na następny rok i przeznaczona na koszty zarządu nieruchomością wspólną (nadwyżka przychodów) lub pokryta w ramach kosztów zarządu nieruchomością wspólną (nadwyżka kosztów). Powyższe pozostawałoby bowiem w sprzeczności z przepisem art. 13 ust. 1 i art. 14 ustawy o własności lokali. Wspólnota może natomiast dowolnie dysponować nadwyżkami dochodów i kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Przenosząc powyższe na grunt sprawy niniejszej, w odniesieniu do uchwały nr (...) zauważyć należy, że zakłada ona przeniesienie niedoboru powstałego z różnicy pomiędzy globalnymi przychodami i globalnymi kosztami usług komunalnych za rok 2016 przypadającymi na poszczególne lokale (obejmującymi łącznie centralne ogrzewanie, ciepłą wodę, zimną wodę i kanalizację, wywóz nieczystości i domofony we wszystkich lokalach) w koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w roku 2017, co skutkuje po pierwsze tym, iż zaliczki uiszczane przez poszczególnych właścicieli nie zostały rozliczone w roku obrachunkowym 2016 stosownie do kosztów wygenerowanych przez ich lokale i po drugie tym, że niedobory w kosztach utrzymania poszczególnych lokali stanowiące osobisty dług właścicieli tychże lokali mają zostać pokryte z majątku całej Wspólnoty (co jest, jak wspomniano w akapicie poprzednim, niedopuszczalne z uwagi na treść art. 13 i art. 14 ustawy o własności lokali). Podkreślenia wymaga przy tym, iż jakkolwiek w uchwale nr (...) mowa jest o przeniesieniu w koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w roku 2017 nadwyżki kosztów nad dochodami w poszczególnych lokalach w roku 2016 w zakresie dotyczącym się wyłącznie zimnej wody użytkowej (na kwotę 2.612,03 zł), to szczegółowa analiza załącznika nr (...) do tej uchwały (rocznego sprawozdania finansowego Zarządu sporządzonego na dzień 31.12.2016 r.) prowadzi do wniosku, że kwota ta stanowi sumaryczne rozliczenie globalnych kosztów utrzymania poszczególnych lokali i globalnych zaliczek uiszczonych przez właścicieli poszczególnych lokali. W roku 2016 r. łączna suma zaliczek uiszczonych przez właścicieli poszczególnych lokali na poczet kosztów ogrzewania lokali wyniosła bowiem 91.083,12 zł, zaś rzeczywisty sumaryczny koszt ogrzania tychże lokali wyniósł 81.679,85 zł. Powstała w ten sposób nadwyżka w kwocie 9.403,27 zł nie została indywidualnie pomiędzy poszczególnych właścicieli lokali (w relacji: zaliczka uiszczona przez właściciela danego lokalu i rzeczywisty koszt ogrzania tegoż lokalu), lecz – jak wywodzić należy z matematycznego obrachunku dokonanego w pkt IV rocznego sprawozdania finansowego Zarządu sporządzonego na dzień 31.12.2016 r. – zarachowana została na poczet niedoborów w kosztach zużycia wody zimnej (i kanalizacji) oraz ciepłej. W roku 2016 r. łączna suma zaliczek uiszczonych przez właścicieli poszczególnych lokali na poczet kosztów zużycia zimnej wody (i kanalizacji) wyniosła bowiem 26.007,49 zł, zaś sumaryczny koszt zużycia zimnej (i kanalizacji) w tychże lokalach wyniósł 28.619,52 zł; z

kolei łączna suma zaliczek uiszczonych przez właścicieli poszczególnych lokali na poczet kosztów zużycia ciepłej wody w tychże lokalach wyniosła 17.932,11 zł, zaś rzeczywisty sumaryczny koszt zużycia ciepłej wody w tychże lokalach wyniósł 27.335,38 zł. Łączny niedobór kosztów zużycia wody (ciepłej i zimnej) we wszystkich lokalach wyniósł zatem 12.015,30 zł, przy czym został on zniwelowany o kwotę nadwyżki z tytułu zaliczek uiszczonych przez właścicieli lokali na ogrzewanie tychże lokali (9.403,27 zł). Tak więc dopiero niepokryty ową nadwyżką niedobór kosztów zużycia wody został przeniesiony na rok 2017 w koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Na tle powyższego poczynić zatem należy jeszcze i taką uwagę, że uchwała nr (...) jest sprzeczna z prawem nie tylko z tego powodu, iż zakłada „pomieszczenie” dwóch rodzajów budżetów funkcjonujących w ramach Wspólnoty (tj. budżetu nieruchomości wspólnej i budżetów poszczególnych lokali), ale także i z tego powodu, że stanowiące jej załącznik roczne sprawozdanie finansowe Zarządu zakłada rozliczenie sumarycznej kwoty zaliczek uiszczonych przez właścicieli poszczególnych lokali na poszczególne media z sumaryczną kwotą kosztów zużycia tychże mediów wygenerowaną przez wszystkie lokale łącznie (podczas gdy rozliczenie takie powinno następować w ramach osobnego budżetu każdego z właścicieli poszczególnych lokali, przy uwzględnieniu zaliczek uiszczonych przez właściciela na koszty utrzymania wyłącznie jego lokalu i faktycznie wygenerowanych w danym roku obrachunkowych kosztów utrzymania tego lokalu). W efekcie, owo roczne sprawozdanie sankcjonuje nieprawidłową i niezgodną z prawem sytuację polegającą na niedokonywaniu indywidualnych rozliczeń kosztów utrzymania poszczególnych lokali w odniesieniu do zaliczek uiszczonych przez właścicieli tychże lokali (co podkreślała powódka na rozprawie poprzedzającej wydanie wyroku).

Nie umknęło przy tym uwadze Sądu, że przyjęty w uchwale nr (...) oraz stanowiącym jej załączniku rocznym sprawozdaniu finansowym Zarządu sposób rozdysponowania globalnej nadwyżki zaliczek na poczet kosztów utrzymania poszczególnych lokali oraz niedoboru w kosztach zużycia wody w poszczególnych lokalach jest zgodny z Regulaminami obowiązującymi w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S., będącej Zarządcą pozwanej Wspólnoty (potwierdziła to opinia biegłej sądowej z zakresu rachunkowości sporządzona na potrzeby niniejszego postępowania). Rzecz jednak w tym, że Regulaminy te nie zostały przez pozwaną Wspólnotę implementowane odpowiednią uchwałą, a gdyby nawet i tak było, uznać należałoby je za bezskuteczne dla rozliczeń dokonywanych w pozwanej Wspólnocie. Ich treść, dozwalająca pokrywać niedobór w zużyciu mediów (tu konkretnie: wody) w poszczególnych lokalach majątkiem nieruchomości wspólnej, jest bowiem sprzeczna z zapisami art. 13 i art. 14 ustawy o własności lokali, a zapisy te mają charakter norm bezwzględnie obowiązujących. Powyższej oceny nie może zmienić także fakt, iż powódka, bezpośrednio po nabyciu lokalu w pozwanej Wspólnocie, podpisała z (...) Spółdzielnią Mieszkaniową w S. umowę o stosowaniu – dla rozliczeń kosztów utrzymania jej lokalu – Regulaminów obowiązujących w tejże Spółdzielni. W tym wypadku również zapisy umowy wyrugowane muszą bowiem zostać przez przepisy prawa bezwzględnie obowiązującego, a to art. 13 i art. 14 ustawy o własności lokalu (nie wspominając już o tym, że rzeczona umowa nie daje podstaw do dysponowania majątkiem Wspólnoty poprzez pokrycie niedoboru w zużyciu mediów w poszczególnych lokalach albowiem reguluje jedynie kwestie związane z kosztami utrzymania lokalu powódki).

Końcowo zauważyć jeszcze godzi się, że roczne sprawozdanie finansowe Zarządu stanowiące załącznik do uchwały nr (...) zawiera także błędne określenie wydatków na wynagrodzenie zarządcy. I jakkolwiek nie jest to błąd duży (wydatek ten zawyżono o 359,95 zł) i został on skorygowany przez Zarządcę poprzez zwrot nadpłaconego wynagrodzenia na rzecz Wspólnoty, to jednak również rzutuje on negatywnie na ocenę wspomnianej uchwały przez pryzmat pokrzywdzenia powódki jako członka Wspólnoty.

Z kolei w odniesieniu do uchwały nr (...) i stanowiącego jej załącznik planu finansowo-gospodarczego na rok 2017 zauważyć wypada, że narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i jednocześnie narusza interesy powódki jako członka pozwanej Wspólnoty.

Jak zasygnalizowano to we wcześniejszej części uzasadnienia wysokość zaliczek, o jakich mowa w ustawie własności lokali, powinna zostać określona przy uwzględnieniu rzeczywistych kosztów dotyczących nieruchomości wspólnej/ lokali wchodzących w skład (...) i stanowić bezpośrednią funkcję tych kosztów. Jeśli powyższe zestawia się z faktem iż w planie gospodarczo-finansowym pozwanej Wspólnoty na rok 2017 kwotę zaliczki na poczet centralnego ogrzewania utrzymano na poziomie z roku 2016 (3,14 zł/m<sup>2</sup>) podczas, gdy wykonanie planu z roku 2016 pokazało, iż faktyczne koszty zużycia energii cieplnej (81.679,85 zł) były zdecydowanie niższe aniżeli założone na rok 2016 (91.083,12 zł) i

uzasadniały one (w retrospekcji oczywiście) zaliczkę na poziomie 2,53zł/m<sup>2</sup>, a przy tym okoliczności sprawy niniejszej nie wskazują, by jednostkowe ceny dostawy ogrzewania do pozwanej Wspólnoty w roku 2017 miały wzrosnąć, to zgodzić należy się z powódką, iż zaliczka z powyższego tytułu w planie gospodarczo-finansowym pozwanej Wspólnoty na rok 2017 została ustalona nierzetelnie. W powyższym wniosku gruntuje fakt, że nadwyżka kosztów ogrzewania za rok 2016 (we wcale niebagatelnej kwocie 9.403,27 zł) nie została po zakończeniu roku obrachunkowego rozliczona w rozbiciu na poszczególne lokale (i ewentualnie zwrócona tym właścicielom, u których wystąpiła nadpłata tudzież zarachowana takim właścicielom na poczet przyszłych opłat), lecz przeznaczona na pokrycie niedoboru na kosztach zużycia wody w lokalach w ujęciu globalnym (a zatem niekoniecznie w tych lokalach, gdzie wystąpiła nadpłata w zaliczkach za ogrzewanie). W ten sposób właściciele lokali, którzy nadwyżkę w zaliczkach na poczet ogrzewania lokalu wygenerowali nie tylko pozbawiono prawa do korzystania z ich przecież w końcu pieniędzy, ale de facto obciążono ich również kosztami utrzymania innych lokali, co – jak była o tym mowa wcześniej – jest niedopuszczalne w świetle art. 13 i art. 14 ustawy o własności lokali.

Dostrzega Sąd przy tym, że nierzetelności poziomu zaliczki na poczet ogrzewania nie dopatrzyła się w swej opinii biegła sądowa z zakresu rachunkowości. Dostrzega Sąd jednak i to, że ferując wnioski w tym zakresie biegła opierała się na Regulaminach rozliczeń obowiązujących w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S., które dozwolają na rozdysponowanie globalnej nadwyżki zaliczek na poczet kosztów utrzymania poszczególnych lokali oraz pokrywania niedoboru w kosztach zużycia wody w poszczególnych lokalach majątkiem nieruchomości wspólnej. Jeśli Regulaminy te się zaś odrzuci (a tak uczynić w sprawie niniejszej trzeba, co wykazano we wcześniejszej części uzasadnienia), to nie ma już żadnych podstaw do uznania, że zaliczka na poczet ogrzewania w planie gospodarczo-finansowym pozwanej Wspólnoty na rok 2017 została skalkulowana rzetelnie.

Dalej, zauważyć należy, że w planie finansowo-gospodarczym Wspólnoty na rok 2017 koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej przyjęto na poziomie zbliżonym do poniesionego w roku 2016 (9.937,30 zł -2016 r., 9.157,78 zł – 2017 r.), utrzymując zaliczkę z powyższego tytułu na zbliżonym do roku 2016 poziomie (0,28zł/m<sup>2</sup> – 2016 r., 0,26 zł – 2017 r.). Jak wynika natomiast z opinii biegłej sądowej z zakresu rachunkowości, faktyczne koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej w roku 2016 wynosiły zdecydowanie mniej, bo 2.520,93 zł (pozostała część kosztów eksploatacji, tj. 7.416,37 zł, pochodziła z niedopuszczalnego przeniesienia deficytu powstałego w kosztach utrzymania poszczególnych lokali w roku 2015 w koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w roku 2016). Oznacza to, że w planie gospodarczo-finansowym na rok 2017 koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej zostały znacznie zawyżone, a co za tym idzie – zawyżono też zaliczkę na ten cel. Innymi słowy – zaliczkę tę skalkulowano nierzetelnie i w sposób sprzeczny z prawidłowym zarządzaniem nieruchomością.

W kontekście wyników opinii biegłej sądowej z zakresu rachunkowości zauważyć też należy, że w planie gospodarczo-finansowym na rok 2017 w sposób nieprawidłowy ujęto również koszty wynagrodzenia zarządcy, zawyżając je o kwotę 359,95 zł (powyższe wynikało z nieuwzględnienia zmiany wysokości zaliczki na ten cel dokonanej uchwałą pozwanej Wspólnoty nr (...) w sprawie przyjęcia planu kosztów i dochodów eksploatacji na rok 2015 i ustalenia zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i zużycia mediów). I jakkolwiek nie jest to kwota znaczna, to jednak stanowi ona nieuzasadnione obciążenie Wspólnoty, a co za tym idzie powódki jako jej członka. Z kolei w pozycji fundusz remontowy, jako koszt obciążający Wspólnotę, błędnie w planie gospodarczo-finansowym na rok 2017 ujęto koszt wymiany zaworów termostatycznych w czterech lokalach na łączną kwotę 1.400,36 zł. Sąd podziela bowiem pogląd powódki, że skoro zawory te montowane są w lokalach stanowiących odrębną własność, to koszty z tym związane nie stanowią kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, lecz tychże konkretnie lokali. Stąd też winny one być sfinansowane przez właścicieli lokali, w których zawory będą montowane, a nie z funduszu remontowego, a zatem majątku wspólnoty.

Mając wszystko powyższe na uwadze rację przyznać należało powódce, że kwestionowane pozwem uchwały są sprzeczne z prawem (tj. art. 13 i 14 ustawy o własności lokali). Rację też przyznać należało powódce, że kwestionowane pozwem uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i jednocześnie naruszają jego interesy powódki jako członka pozwanej Wspólnoty. Stąd też orzeczono jak w pkt I i II wyroku.

O kosztach procesu (pkt II wyroku) Sąd rozstrzygnął w oparciu o art. 98 kpc – zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Zasądzona kwota obejmuje opłatę od pozwu uiszczoną przez powódkę (2x200,00 zł).

Podstawę rozstrzygnięcia o brakujących kosztach sądowych, obejmujących wynagrodzenie biegłej sądowej z zakresu rachunkowości, stanowił natomiast art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 kpc.

SSO Aneta Ineza Sztukowska

## ZARZĄDZENIE

1)a/a

2) odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć powódce (pouczać ją o sposobie i terminie wniesienia apelacji) oraz pełnomocnikowi pozwanej (bez pouczenia).

15.03.2019 r.

SSO Aneta Ineza Sztukowska