

Sygn. akt I. C 556/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 kwietnia 2019 roku

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Szostak-Szydłowska
Protokolant:	Katarzyna Gryko

po rozpoznaniu w dniu 04 kwietnia 2019 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa **R. C.**

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

o uchylenie uchwał

I. uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w S. nr (...) z dnia 10 marca 2016 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu i ustalenia sposobu rozliczenia kosztów i dochodów za 2015 rok;

II. uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w S. nr (...) z dnia 10 marca 2016 roku w sprawie przyjęcia planu kosztów i dochodów eksploatacji na 2016 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.

SSO Małgorzata Szostak-Szydłowska

Sygn. akt I. C. 556/17

UZASADNIENIE

Powódka R. C. pozwem złożonym dnia 12 maja 2016 r. powołując się na przepis art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali domagała się uchylenia uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. z dnia 10 marca 2016 r., tj. uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu i ustalenia sposobu rozliczenia kosztów i dochodów za 2015 r. oraz uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia planu kosztów i dochodów eksploatacji na 2016 r. i ustalenia wysokości zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i zużycie mediów, a także zasądzenia od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka podnosiła, że pozwana Wspólnota akceptując zaskarżonymi uchwałami działania zarządu nieprawidłowo rozliczyła koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz koszty eksploatacji poszczególnych lokali wchodzących w skład (...) w 2015 r., w szczególności opłaty za dostawę energii cieplnej i wody, a w konsekwencji także nieprawidłowo zaplanowała koszty i dochody zarządu nieruchomością wspólną na kolejny rok rozliczeniowy i nieprawidłowo określiła wysokość zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz kosztów

eksploatacji poszczególnych lokali wchodzących w skład (...). Powódka zwróciła uwagę na rozbieżność pomiędzy kwotą 7.539,04 zł nadwyżki dochodów nad kosztami eksploatacji, którą uchwałą nr (...) nakazano przenieść na 2016 r., a kwotą 7.534,04 zł wykazaną w Rocznym sprawozdaniu finansowym jako różnica przychodów i kosztów zarządu nieruchomością wspólną, brak ujęcia w tym sprawozdaniu kosztów ogrzania części wspólnej budynku oraz sprzeczność metody rozliczenia tych kosztów określonej w stosowanym przez zarządcę pkt 7.1.2 Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody użytkowej w zasobach (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z przepisami art. 13 i 14 ustawy o własności lokali. Wskazywała też, że uchwała nr (...) wykazuje nadwyżkę kosztów nad dochodami za użytą wodę w 2015 r. w kwocie 7.416,37 i stanowi rozliczyć ją w 2016 r. jako wodę gospodarczą. Według stanowiska zarządcy rozliczenie to ma nastąpić poprzez obciążenie właścicieli lokali kosztem utrzymania nieruchomości wspólnej w stosunku do $m^{(2)}$ powierzchni. Podnosiła, że w skład tego kosztu wchodzi koszty wody pobranej przez właścicieli mieszkań nr (...), których liczniki nie zostały odczytane i nie mają pokrycia w opłatach, nie pobrano też od nich ryczałtowych kosztów zużycia wody, stąd powyższe rozliczenie obciąża tych właścicieli lokali, których liczniki zostały odczytane i w efekcie na nich przerzuca te koszty zużycia wody w innych lokalach, a ponadto te koszty nie mogą być rozliczone jako koszt wody gospodarczej, gdyż budynek nie ma ujęcia wody gospodarczej. Z kolei uchwała nr (...) w § 2 ustala zaliczkę na poczet kosztów centralnego ogrzewania w kwocie 3,14 zł za $m^{(2)}$. Powódka twierdziła, że powyższa uchwała narusza art. 45a ust. 4 i 9 Prawa energetycznego, który nakłada na zarządcę nieruchomości obowiązek ustalania wysokości opłat pobieranych od właścicieli poszczególnych lokali w taki sposób, aby zapewnić pokrycie przez właściciela wyłącznie kosztu ciepła zużytego w jego mieszkaniu i kosztów zakupu ciepła zużytego w części wspólnej budynku przypadających na mieszkanie właściciela, a metoda rozliczenia kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale ma zapewnić ustalenie opłat na rzecz kosztów zakupu ciepła w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzanie i podgrzanie wody w sposób odzwierciedlający koszty jego zużycia przypadające na lokal właściciela. Ponadto, według powódki, uchwała nr (...) pozostaje w sprzeczności z pkt 5 działu III ww. Regulaminu i powoduje, że zaliczki są nieadekwatne do kosztów ciepła dostarczanego do mieszkania powódki. Naliczanie opłat zgodnie z uchwałą nr (...) w stosunku do powierzchni lokalu zobowiązuje powódkę do uiszczania opłat dwukrotnie przekraczających koszty zużycia ciepła przypadające na jej lokal. Według powódki koszt podgrzania wody $1 m^{(3)}$ w 2015 r. można szacować na 20,88 zł, stąd cena jednostkowa przyjęta na 2016 r. w kwocie 14,50 zł/ $m^{(3)}$ jest nieprawidłowa. Dodatkowo powódka podnosiła, że przyjęte uchwałą nr (...) r. sprawozdanie zarządcy nieprawidłowo rozlicza także koszty sprzątnięcia klatek schodowych i wynagrodzenie zarządcy.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w S. domagała się oddalenia powództwa i zasądzenia od powódki na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. Twierdziła, że powódka nie wykazała, aby zaskarżone przez nią uchwały pozostawały w sprzeczności z przepisami ustawy o własności lokali, przepisami kodeksu cywilnego bądź umową właścicieli lokali ani też nie wykazała, aby zaskarżone uchwały naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną bądź prowadziły do uzyskania nieuzasadnionych korzyści kosztem powódki.

Wyrokiem z dnia 29 września 2016 r. sygn. akt I C 378/16 Sąd Okręgowy w Suwałkach oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 377,- zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

Na skutek apelacji powódki Sąd Apelacyjny w Białymstoku wyrokiem z dnia 26 maja 2017 r. sygn. akt I ACa 1035/16 uchylił wyrok Sądu Okręgowego w Suwałkach, zniósł postępowanie w sprawie i przekazał sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania pozostawiając mu rozstrzygnięcie o kosztach procesu za obie instancje.

Sąd Apelacyjny dostrzegł, iż w toku postępowania pozwana Wspólnota była reprezentowana przez pełnomocników, którzy legitymowali się jedynie umocowaniem wystawionym przez zarządcę pozwanej Wspólnoty – (...) Spółdzielnię Mieszkaniową w S.. Nie przedłożyli zaś umocowania do reprezentacji Wspólnoty wynikającego, czy to z umowy o oddanie nieruchomości w zarządzanie, czy to odrębnej uchwały pozwanej Wspólnoty.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Uchwałą z dnia 23 czerwca 2017 r. nr (...) właściciele lokali nieruchomości przy ul. (...) w S. udzielili (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. umocowania do reprezentowania pozwanej Wspólnoty w postępowaniu sądowym, w tym do samodzielnego ustanowienia pełnomocnika procesowego w osobie radcy prawnego lub adwokata w sprawie z powództwa R. C. o uchylenie uchwał Wspólnoty. Dnia 27 czerwca 2017 r. Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w S. reprezentowana przez Zarządcę – (...) Spółdzielnię Mieszkaniową w S. udzieliła pełnomocnictwa procesowego radcom prawnym E. T., P. T. i M. S. w postępowaniu sądowym w sprawie z powództwa R. C. o uchylenie uchwał Wspólnoty (uchwała – k. 265-268, pismo – k. 264, pełnomocnictwo – k. 263, 274).

Powódka R. C. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w S.. Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 27 listopada 1998 r. posiada ona prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku wielomieszkaniowym nr (...) przy ul. (...) w S., dla którego w Sądzie Rejonowym w Suwałkach urządzona jest księga wieczysta (...) o powierzchni 58,5 m² wraz z przynależną piwnicą o powierzchni 5,7 m² i jest współwłaścicielką związanego z odrębną własnością ww. lokalu udziału co do (...) części w nieruchomości gruntowej, na której znajduje się budynek i takiego samego udziału w elementach wspólnych tego budynku, pozostałych po wydzieleniu wszystkich lokali. W § 6 umowy sprzedaży wskazano, że zarząd budynkiem wykonywać będzie (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. (odpisy z księgi wieczystej - k. 13-14, 81-93, umowa sprzedaży - k. 69-71).

Dnia 30 listopada 1998 r. powódka R. C. zawarła z (...) Spółdzielnią Mieszkaniową w S. umowę, mocą której powódka powierzyła ww. Spółdzielni zarząd nieruchomością. W § 3 umowy postanowiono, 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 zgodnie ze statutem Spółdzielni i regulaminem rozliczania kosztów (umowa nr (...) – k. 333, pismo – k. 17).

W budynku wielomieszkaniowym nr (...) znajduje się 63 samodzielnych lokali mieszkalnych i 6 lokali usługowych (umowa sprzedaży - k. 69-71). Uchwałą nr (...) w dniu 21 marca 2014 r. pozwana Wspólnota ustaliła, że rozliczenie ciepła na lokale mieszkalne i usługowe od nowego okresu grzewczego nastąpi w oparciu o wskazania liczników, a nie w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu, zgodnie z obowiązującym w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. regulaminem pod warunkiem wyposażenia wszystkich lokali w liczniki ciepła (uchwała – k. 16). Wszystkie lokale w budynku zostały wyposażone w liczniki ciepła oraz posiadają liczniki zimnej i ciepłej wody. Licznikami ciepła i wody nie są opomiarowane pomieszczenia wspólne jak korytarze, klatki schodowe itp. Ww. budynek jest zasilany w ciepło z węzła ciepłowniczego zlokalizowanego w piwnicy tego budynku i z tego węzła nie są zasilane inne budynki (okoliczności bezsporne, pismo – k. 342).

Obowiązujące obecnie w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali ustala Regulamin wprowadzony uchwałą Rady Nadzorczej ww. Spółdzielni z dnia 22 czerwca 2010 r. nr (...). Obowiązuje też w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody użytkowej oraz Regulamin rozliczania kosztów zużycia ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków (regulaminy – k. 23-25, k. 360-361, 362-373).

Zgodnie z zawartymi tam regulacjami indywidualnym rozliczeniem nie są objęte pomieszczenia wspólnego użytkowania (korytarze, suszarnie, klatki schodowe, itp.) (4.2). Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej dokonywane jest raz w roku, po zakończeniu okresu rozliczeniowego (7.1) Na koszt ogrzewania nieruchomości składają się z następujące opłaty:

- a) stała - za zamówioną moc cieplną,
- b) zmienna - za zużytą energię cieplną,
- c) pozostałe koszty - inne koszty eksploatacyjne.

7.1.1. Opłata stała - koszty niezależne od wielkości zużycia w lokalach i przeznaczone na pokrycie:

- a) kosztów zamówionej mocy cieplnej na potrzeby ogrzania nieruchomości,
- b) kosztów przesyłu zamówionej mocy,
- c) innych kosztów stałych pobieranych przez producenta ciepła,

7.1.2. Opłata zmienna - koszty zużycia energii cieplnej przez:

- a) część wspólną nieruchomości (piwnice, klatki schodowe itp.), dla nieruchomości zasilanych z węzła grupowego obliczana, jako różnica wskazań licznika ciepła w węźle i sumy wskazań wszystkich liczników indywidualnych w budynkach zasilanych z tego węzła,
- b) urządzenia i sieć c.o. i c.c.w. (dla budynków wyposażonych w indywidualne (mieszkaniowe) węzły cieplne),
- c) lokale mieszkalne i użytkowe.

7.1.3. stałe koszty:

- a) inne opłaty związane z eksploatacją urządzeń i sieci cieplnej,
- b) koszty powstałe z różnicy naliczenia kosztów energii cieplnej dla potrzeb c.w, a wpływów z opłat

7.3. Podział kosztów ciepła dla budynków wyposażonych w indywidualne liczniki ciepła.

7.3.1. Koszty wymienione w punktach 7.1.1, 7.1.2a) i b) i 7.1.3 rozliczane są w stosunku do powierzchni użytkowej lokali,

7.3.2. Koszty wymienione w punktach 7.1.2 c). rozliczane są według wskazań indywidualnego licznika ciepła.

8. Zaliczki na poczet kosztów c.o.

8.1.1. W okresie pomiędzy rozliczeniami kosztów c.o. użytkownicy lokali wnoszą opłaty za c.o. w postaci zaliczki. Jej wysokość uchwalona jest przez Radę Nadzorczą na podstawie zużycia ciepła w okresie poprzedniego roku oraz prognozowanych cen energii cieplnej na dany rok.

Powyższych regulacje odwołując się do powierzchni użytkowej lokali, a nie do udziału właściciela w nieruchomości gruntowej, na której znajduje się budynek i udziału w częściach wspólnych tego budynku, pozostałych po wydzieleniu wszystkich lokali, odbiegają od treści art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 716).

Ewidencja rozliczeń nieruchomości wspólnej pozwanej Wspólnoty uregulowana została w uchwale nr (...) ww. Wspólnoty z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji księgowej, która nakazuje prowadzić ją 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 kwestii związanych z ewidencją indywidualnych rozliczeń z właścicielami lokali (uchwała nr (...) z dnia 25 marca 2015 r. opisana w opinii biegłej sądowej z zakresu rachunkowości B. K. - k. 469-496).

W dniu 10 marca 2016 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) ul. (...) w S. w drodze głosowania na zebraniu właścicieli lokali i w drodze indywidualnego zbierania głosów (według wysokości udziałów), podjęła uchwałę nr (...), mocą której przyjęła sprawozdanie Zarządu za rok 2015 oraz udzieliła Zarządowi absolutorium, a także ustaliła sposób rozliczenia kosztów i dochodów za 2015 r. w ten sposób, że postanowiono nadwyżkę dochodów nad kosztami na eksploatacji w kwocie 7.539,04 zł przenieść na rok 2016, zaś nadwyżkę kosztów nad dochodami za zużytą wodę w kwocie 7.416,37 zł rozliczyć w 2016 r. jako wodę gospodarczą (uchwała nr (...) – k. 99-102, protokół – k. 113-114, sprawozdanie zarządu

– k. 103-104, 105, zestawienie kosztów i przychodów utrzymania nieruchomości na dzień 31 grudnia 2015 r. – k. 106, rozliczenie funduszu remontowego - 107).

Załącznik nr 1 do uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej E. Plater 19 w S. nr (...) zawiera Roczne sprawozdanie finansowe Zarządu sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 r. , gdzie wskazano:

L.p.		Rok 2015
I.	Koszty zarządu nieruchomością wspólną	
1	Prowizja bankowa	314,15
2	Ubezpieczenie budynku	1.037,00
3	Wynagrodzenie zarządcy	24.834,24
4	Konserwacja budynku	6.825,00
5	Sprzątanie klatek schodowych	909,24
6	Sprzątanie posesji	4.829,88
7	Koszt eksploatacji	3.554,80
	Razem koszty	42.304,31
II	Przychody	
1	Przychody z zaliczki eksploatacyjnej	48.060,24
2	Inne przychody	367,00
3	Przychody z pożytków	1.411,11
	Razem przychody	49.838,35
	Różnica między przychodami i kosztami	7.534,04

III	Koszty usług komunalnych (media)	
1	Koszty centralnego ogrzewania	76.332,74 zł
2	Koszty ciepłej wody	26.206,23
3	Koszty zimnej wody i kanalizacji	32.825,55
4	Koszty wywozu nieczystości	14.148,00
5	Koszty konserwacji domofonu	809,10
	Razem koszty	150.321,62
IV	Przychody usług komunalnych	
1	Zaliczka na centralne ogrzewanie	84.790,76
2	Zaliczka na ciepłą wodę	17.748,21
3	Zaliczka na zimną wodę i kanalizację	25.409,18
4	Zaliczka na wywóz nieczystości	14.148,00
5	Zaliczka na domofony	809,10
	Razem przychody	142.905,25
	Różnica między przychodami i kosztami	-7.416,37
V	Fundusz remontowy	
1	Stan funduszu remontowego na początek roku	43.392,15
2	Przychody	15.733,36

3	Wydatki	11.472,37
	Stan na koniec roku	47.653,14
VI	Stan rozrachunków pieniężnych	
1	Należności	
2	Zobowiązania	34,925,67 5
3	Nadwyżka ogółem na wspólnocie	55.187,18
4	Niedobór ogółem na wspólnocie	-7.416,37
5	Stan środków pieniężnych	82.696,40,00

Załącznik nr 1 do uchwały nr (...) – Roczne sprawozdanie finansowe Zarządu sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 r. w pkt I-II obejmuje przychody i koszty dotyczące nieruchomości wspólnej z roku 2015, zaś przychody i koszty wskazane w pkt III-IV dotyczą także należności z tytułu eksploatacji poszczególnych lokali. Ze sprawozdania wynika, że powstała nadwyżka dochodów nad kosztami eksploatacji nieruchomości wspólnej w roku 2015 w kwocie 7.534,04 zł. W uchwale nr (...) nadwyżkę tę (omyłkowo wskazaną na kwotę 7.539,04 zł) przeniesiono na dochody w roku 2016 przeznaczone na poczet kosztów zakupu wody i rozliczono jako wodę gospodarczą. Sprawozdanie to wykazuje też niedobór powstały w wyniku różnicy pomiędzy przychodami i 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) w kwocie -7.416,37 zł. Na niedobór ten składa się różnica pomiędzy zaliczkami uiszczonymi przez właścicieli lokali na poczet kosztów nabycia zimnej wody w kwocie 25.409,18 zł a rzeczywistymi kosztami nabycia wody w kwocie 32.825,55 zł. Nie dokonano jednak indywidualnego rozliczenia pomiędzy przychodami z zaliczek uiszczonych przez właścicieli poszczególnych lokali i kosztami wygenerowanymi przez poszczególne lokale, lecz niedobór w kwocie ten -7.416,37 zł za rok 2015 w uchwale nr (...) rozliczono jako koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. W ten sposób nie zostały rozliczone zaliczki uiszczone przez właścicieli poszczególnych lokali stosownie do kosztów wygenerowanych przez ich lokale, lecz niedobory w indywidualnych kosztach utrzymania części lokali stanowiące osobisty dług właścicieli tychże lokali zostały pokryte z majątku pozwanej Wspólnoty. Także w pozycji dotyczącej kosztów ciepłej wody w Rocznym sprawozdaniu finansowym Zarządu widoczna jest strata, gdyż koszty ciepłej wyniosły 26.206,23 zł, a suma uiszczonych zaliczek to kwota 17.748,21 zł. Strata w kwocie 8.458,02 zł w uchwale nr (...) została pokryta częścią nadwyżki zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania nad kosztami centralnego ogrzewania w 2015 r. (uchwała nr (...) – k. 99-102, protokół – k. 113-114, sprawozdanie zarządu – k. 103-104, 105, zestawienie kosztów i przychodów utrzymania nieruchomości na dzień 31 grudnia 2015 r. – k. 106, rozliczenie funduszu remontowego - 107).

Pozycja „wynagrodzenie zarządcy” za rok 2015 w kwocie 24.834,24 zł została zawyżona o kwotę 1.439,69 zł. Wynikało to z nieuwzględnienia zmiany wysokości stawki wynagrodzenia obowiązującej w 2015 r. i ustalonej uchwałami

pozwanej Wspólnoty nr (...), tj. uwzględnieniem kwoty 0,69 zł/m² zamiast 0,65 zł/m². Dnia 25 października 2017 r. zarządca zwrócił wspólnocie niesłusznie pobraną na poczet kosztów zarządu w okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2015 r. kwotę 1.439,64 zł (tj. 2.999,30 zł x 0,04 zł x 12 miesięcy) (polecenie księgowania – k. 324, potwierdzenie przelewu – k. 325, okoliczność bezsporna w świetle niekwestionowanych wyjaśnień powódki złożonych na rozprawie w dniu 12 października 2017 r. – k 309v.).

W dniu podjęcia uchwały nr (...), tj. w dniu 10 marca 2016 r., w tym samym trybie częściowo głosowania na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, Wspólnota Mieszkaniowa (...) ul. (...) w S. podjęła też uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia planu kosztów i dochodów eksploatacji na 2016 rok i ustalenia wysokości zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i zużycie mediów (uchwała (...) – k. 108-111, protokół – k. 113-114).

Ww. uchwałą nr (...) ustalono zaliczkę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną na poziomie planu za rok 2015 r. - w kwocie 1,31 zł/m² (w tym wynagrodzenie zarządcy 0,69 zł/m², a w 2015 r. 0,65 zł/m²), choć faktycznie poniesione koszty w 2015 r. były niższe i wynosiły 1,15 zł/m², co skutkowało powstaniem nadwyżki dochodów nad kosztami w kwocie 7.534,04 zł. Nadwyżka w 2015 r. powstała m.in. na pozycji „eksploatacja”, gdzie w 2015 r. planowano kwotę 11.389,00 zł, faktycznie jednak poniesiony w 2015 r. koszt eksploatacji nieruchomością wspólną wyniósł 3.554,80 zł. Mimo to na 2016 r. zaplanowano z tego tytułu dochód w kwocie 9.314,73 zł przy zaliczce jak poprzednio w kwocie 1,31 zł/m².

Podobnie na poziomie wartości planu na rok 2015 r. określono zaliczki na poczet utrzymania poszczególnych lokali:

- centralne ogrzewanie - w kwocie 3,14 zł/m², co daje planowane z tego tytułu przychody na łączną sumę 113.013,62 zł, podczas gdy koszty centralnego ogrzewania w 2015 r. wyniosły 2,12 zł/m², tj. łącznie 76.332,74 zł, stąd za 2015 r. kwotę 23.140,49 zł zwrócono właścicielom na koniec okresu rozliczeniowego, a kwotą 8.458,02 zł pokryto stratę na ogrzaniu wody;

- na ciepłą wodę – w uchwale przyjęto kwotę 14,50 zł, lecz w załączniku nr 1 do uchwały zatytułowanym jako Plan gospodarczo-finansowy na rok 2016 r. – w kwocie 14,28 zł/m², co miało dawać planowany z tego tytułu dochód łącznie 17.748,21 zł, podczas gdy w 2015 r. przy tak ustalonej zaliczce (tj. zaliczce ustalonej na kwotę 14,28 zł) zaistniała strata w kwocie 8.458,02 zł (koszty ciepłej to 26.206,23 zł, a suma zaliczek to 17.748,21 zł);

- na zimną wodę i ścieki ustalono zaliczkę w kwocie 7,22 zł/m² - łącznie 25.409,18 zł, choć w 2015 r. przy zaliczce na zimną wodę w kwocie 6,91 zł/m² powstała strata 7.416,37 zł (koszty zimnej wody ścieków 32.825,55 zł, suma zaliczek – 25.409,18 zł). Powyższa strata w kwocie 7.416,37 zł została uchwałą nr (...) rozliczona jako woda gospodarcza, podczas gdy nieruchomość wspólna nie ma ujęcia wody gospodarczej. Podobnie w latach poprzednich 2012-2014 dochodziło do straty w zakresie rozliczenia zimnej wody w kwocie 5.827,29 zł.

Ponadto w stanowiącym załącznik nr 1 do ww. uchwały Planie gospodarczo-finansowym na rok 2016 koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej (objęte kosztami zarządu nieruchomością wspólną) przyjęto na poziomie jedynie nieco niższym do planu w roku 2015 (11.389,00 zł – 2015 r., 9.314,73 – 2016 r.). Pozwana Wspólnota ustaliła zaliczkę z powyższego tytułu na poziomie 0,26 zł/m² – 2016 r., choć przy ustalonej zaliczce na 2015 r. w kwocie 0,32 zł/m² faktyczne koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej w roku 2015 wynosiły jedynie 3.554,80 zł, a pozostałą częścią nadwyżki zaliczek nad kosztami eksploatacji w kwocie 7.416,37 zł pokryto część niedoboru powstałego na kosztach utrzymania poszczególnych lokali w roku 2015, gdyż uiszczony zaliczki ustalone na koszty nabycia zimnej i ciepłej wody w kwotach odpowiednio 17.748,21 zł i 25.409,18 zł okazały się daleko niewystraszające, bo koszty te wyniosły odpowiednio 26.206,23 zł i 32.825,55 zł. Pozostała część tego niedoboru została sfinansowana nadwyżką zaliczek na koszty centralnego ogrzewania poszczególnych lokali w stosunku do kosztów centralnego ogrzewania. Oznacza to, że w planie gospodarczo-finansowym na rok 2016 koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej zostały znacznie zawyżone, a co za tym idzie – zawyżono też zaliczkę na ten cel. W planie gospodarczo-finansowym na rok 2016 w

sposób nieprawidłowy ujęto też koszty wynagrodzenia zarządcy, zawiązując je o kwotę 1.439,69 zł (uchwała nr (...) z dnia 10 marca 2016 r. – k. 108-111, plan gospodarczo-finansowy pozwanej Wspólnoty na rok 2016 - k. 112, stan konta kosztów centralnego ogrzewania – k. 316, stan konta kosztów ciepłej wody – k. 317, stan konta zaliczek na centralne ogrzewanie – k. 319, stan konta zaliczek na ciepłą wodę – k. 318, stan konta kosztów zimnej wody – k. 320, zestawienie obrotów i sald – k. 321, rozliczenie kosztów – k. 323, 326).

Koszty pozwanej Wspólnoty dotyczące zarządzania nieruchomością wspólną w uchwałach z dnia 10 marca 2016 r. nr (...) i nr (...) były kwalifikowane zgodnie z obowiązującym w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. §12 Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali ustala Regulamin wprowadzony uchwałą Rady Nadzorczej ww. Spółdzielni z dnia 22 czerwca 2010 r. nr (...). Koszty zarządu nieruchomością wspólną nie obejmują wyodrębnionych (przypisanych) kosztów energii cieplnej (CO) oraz ciepłej wody (opinia biegłej sądowej z zakresu rachunkowości B. K. - k. 469-496).

Powódka R. C. była obecna na zebraniu właścicieli lokali w dniu 10 marca 2016 r., a zawiadomienie o podjęciu uchwał otrzymała dnia 01 kwietnia 2016 r. (protokół – k. 113-114, zawiadomienie - k. 19).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wskazanych dowodów w postaci z dokumentów, które – zdaniem Sądu – były wiarygodne i autentyczne których żadna ze stron nie zakwestionowała. Sąd w niniejszej sprawie dopuścił też dowód z opinii biegłej sądowej z zakresu rachunkowości B. K. na okoliczność prawidłowości i rzetelności zaskarżonych w sprawie uchwał w świetle przepisów ustawowych i regulaminowych. Ostatecznie jednak opinia taka wskutek zaniechania biegłej przez okres około roku nie została sporządzona. Powódka na rozprawie w dniu 04 kwietnia 2019 r. cofnęła wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, a Sąd uznał, że nie jest to dowód niezbędny dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy. Pomocniczo jednak Sąd przeprowadził dowód z opinii ww. biegłej sporządzonej na potrzeby sprawy sygn. akt I C 385/17 toczącej się w tut. Sądzie pomiędzy tymi samymi stronami, gdzie przedmiotem zaskarżenia przez powódkę są „bliźniacze” uchwały pozwanej Wspólnoty za kolejny okres rozliczeniowy, a mianowicie uchwała nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu i ustalenia sposobu rozliczenia kosztów i dochodów za 2016 r. oraz uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia planu kosztów i dochodów eksploatacji na 2017 r. i ustalenia wysokości zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i zużycie mediów. Zdaniem Sądu bowiem, opinia biegłej B. K. sporządzona w sprawie sygn. akt I C 385/17 w niniejszej sprawie mogła posłużyć Sądowi wskazując na zasady, jakie były przyjmowane przez Zarządcę pozwanej Wspólnoty w zakresie rozliczania ww. kosztów i dochodów oraz ustalania planu i zaliczek, tym bardziej że w sporządzonej opinii biegła w części odnosiła się także do stanowiących przedmiot niniejszej sprawy uchwał nr (...) i (...) r. oraz do sprawozdania finansowego za 2015 r. i planu na 2016 r. Analizy wartości kosztów i dochodów określonych w zaskarżonych w niniejszej sprawie uchwałach Sąd dokonał już samodzielnie uznając, że wystraczająca jest dokładna lektura przedłożonych przez strony dokumentów. Ponadto na podstawie ww. opinii biegłej sporządzonej do sprawy sygn. I C 385/17 Sąd stwierdził, że przyjęte także w zaskarżonych w niniejszej sprawie uchwałach zasady rozliczania kosztów i dochodów oraz ustalania planu i określania wysokości zaliczek na kolejny rok odpowiadają obowiązującym w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej regulaminom.

W sprawie dopuszczono także dowód z zeznań wnioskowanego przez powódkę świadka D. L., który pełnił w 2015 r. i pełni także obecnie funkcję prezesa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S.. Jego zeznania były – zdaniem Sądu – wiarygodne, lecz opisywały jedynie ogólnie sposób rozliczania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w pozwanej Wspólnocie oraz kosztów utrzymania poszczególnych lokali do Wspólnoty, dokładnie odzwierciedlony w zaskarżonych uchwałach i załączonych do akt dokumentach, stąd też podstawą ustaleń były jednak ww. dokumenty.

W ocenie Sądu, zgłoszone w niniejszej sprawie powództwo było uzasadnione.

Stosownie do treści art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. 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. Powódka jako właścicielka jednego z lokali pozwanej Wspólnoty posiada więc legitymację czynną do zaskarżenia uchwał pozwanej Wspólnoty i z przedmiotowym pozwem wystąpiła w terminie, gdyż z dniem 12 maja 2016 r., a o podjęciu zaskarżonych uchwał została powiadomiona została dnia 01 kwietnia 2016 r.

Powódka podnosiła, że uchwały z dnia 10 marca 2016 r. nr (...) i nr (...) pozostają one w sprzeczności z zapisami art. 13 i 14 ustawy o własności lokali i w konsekwencji naruszają 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 należyłym 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 Wspólnoty, 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 powinna 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 obowiązany jest ponosić właściciel lokalu.

Należy zatem podkreślić, że o ile budżet pierwszego rodzaju w ramach Wspólnoty jest jeden tylko (bo i jedna tylko jest nieruchomością wspólną), o tyle budżetów drugiego rodzaju jest tyle, ile lokali wchodzi w skład danej Wspólnoty. Trzeba 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.

Wspólnota mieszkaniowa, jako jednostka organizacyjna posiadająca zdolność prawną w zakresie praw i obowiązków związanych z administrowaniem nieruchomością wspólną może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku. Do majątku wspólnoty mieszkaniowej wchodzi uiszczane przez właścicieli zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz pożytki i dochody z nieruchomości wspólnej. Daje to podstawę do przyjęcia, że wspólnota jest też uprawniona do podejmowania decyzji o przeznaczeniu uzyskanego majątku na określony uchwałą cel, jeśli jest on związany z zarządzaniem nieruchomością wspólną i utrzymaniem jej w należyтым stanie. Powyższe stanowisko znajduje oparcie w przepisach prawa i poglądach orzecznictwa (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 12 grudnia 2012 r., I ACa 659/12, wyroki Sądu Najwyższego z 26 stycznia 2011 r., sygn. akt III CSK 358/10 i z 08 października 2008 r., V CSK 133/08, publikowane w zbiorze Legalis).

Odnosząc powyższe do okoliczności przedmiotowej sprawy, zdaniem Sądu należało, że cel, na jaki przeznaczono nadwyżką zaliczek uiszczanych na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej na kosztami jej utrzymania, nie był celem związanym z zarządzaniem nieruchomością wspólną i utrzymaniem jej w należyтым stanie. Uchwały nr (...) zakłada bowiem przeniesienie 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) w koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w roku 2016, co skutkuje po pierwsze tym, iż zaliczki uiszczane przez poszczególnych właścicieli nie zostały rozliczone w roku obrachunkowym 2015 stosownie do kosztów wygenerowanych przez ich lokale, a 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 2016 nadwyżki kosztów nad dochodami w poszczególnych lokalach w roku 2015 w zakresie tyczącym się wyłącznie zimnej wody użytkowej (na kwotę 7.416,37 zł), to szczegółowa analiza załącznika nr 1 do tej uchwały (rocznego sprawozdania finansowego Zarządu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2015 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 2015 r. łączna suma zaliczek uiszczonych przez właścicieli poszczególnych lokali na poczet kosztów ogrzewania lokali wyniosła bowiem 84.790,76 zł (po uwzględnieniu, że ponadto zwrócono właścicielom kwotę 23.140,49 zł), zaś rzeczywisty sumaryczny koszt ogrzania tychże lokali wyniósł 76.332,74 zł. Powstała w ten sposób nadwyżka w kwocie 8.458,02 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 grudnia 2015 r. – zarachowana została na poczet niedoborów w kosztach zużycia wody zimnej (i kanalizacji) oraz ciepłej. W roku 2015 r. łączna suma zaliczek

uiszczonych przez właścicieli poszczególnych lokali na poczet kosztów zużycia zimnej wody (i kanalizacji) wyniosła bowiem 25.409,18 zł, zaś sumaryczny koszt zużycia zimnej (i kanalizacji) w tychże lokalach wyniósł 32.825,55 zł; z kolei łączna suma zaliczek uiszczonych przez właścicieli poszczególnych lokali na poczet kosztów zużycia ciepłej wody w tychże lokalach wyniosła 17.748,21 zł, zaś rzeczywisty sumaryczny koszt zużycia ciepłej wody w tychże lokalach wyniósł 26.206,23 zł. Łączna strata na kosztach zużycia wody (ciepłej i zimnej) we wszystkich lokalach wyniósł zatem 15.874,39 zł (8.458,02 zł + 7.416,37 zł), przy czym został on zniwelowany o kwotę nadwyżki z tytułu zaliczek uiszczonych przez właścicieli lokali na ogrzewanie tychże lokali (8.458,02 zł). Tak więc dopiero niepokrytą ową nadwyżką niedobór kosztów zużycia wody został przeniesiony na rok 2016 w koszty utrzymania nieruchomości wspólnej (jako „woda gospodarcza”). Uchwała nr (...) jest zatem sprzeczna z prawem nie tylko z tego powodu, iż zakłada „pomieszanie” 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).

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 postępowania w sprawie sygn. akt I C 385/17). Wprawdzie 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 ww. Spółdzielni oraz uchwałą nr (...) w dniu 21 marca 2014 r. pozwana Wspólnota ustaliła, że rozliczenie ciepła na lokale mieszkalne i usługowe od nowego okresu grzewczego nastąpi w oparciu o wskazania liczników, a nie w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu, zgodnie z obowiązującym w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. regulaminem pod warunkiem wyposażenia wszystkich lokali w liczniki ciepła (k. 16), to jednak regulaminy nie mogą być stosowane we wspólnocie mieszkaniowej, gdyż pozostają w sprzeczności z zapisami art. 13 i art. 14 ustawy o własności lokali, a zapisy te mają charakter norm bezwzględnie obowiązujących.

Nadmienić też należy, że roczne sprawozdanie finansowe Zarządu stanowiące załącznik do uchwały nr (...) zawiera także błędne określenie wydatków na wynagrodzenie zarządcy wynikające z nieuwzględnienia zmiany wysokości stawki wynagrodzenia obowiązującej w 2015 r. i ustalonej uchwałami pozwanej Wspólnoty nr (...), tj. uwzględnieniem kwoty 0,69 zł/m² zamiast 0,65 zł/m². Jest okoliczność przyznana przez pozwaną Wspólnotę i różnica pomiędzy kwotą należną Zarządcy z tego tytułu a kwotą pobraną w kwocie 1.439,64 zł została w toku procesu zwrócona. Podniesiona zaś przez powódkę w uzasadnieniu pozwu rozbieżność pomiędzy kwotą nadwyżki określonej w uchwale nr (...) - 7.539,04 zł, a kwotą tej nadwyżki wskazaną w treści sprawozdania finansowego będącego załącznikiem do tej uchwały - 7.534,04 zł, miała zaś – w ocenie Sądu – charakter jedynie oczywistej omyłki pisarskiej i sama w sobie nie mogła stanowić o jej niezgodności uchwały z prawem i zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Z kolei w odniesieniu do uchwały nr (...) i stanowiącego jej załącznik planu finansowo-gospodarczego na rok 2016 zauważyć wypada, że narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i jednocześnie narusza interesy powódki jako członka pozwanej Wspólnoty. Jak wskazywano powyżej 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. Uchwalony plan gospodarczo-finansowy pozwanej Wspólnoty na rok 2016 nie spełnia tych warunków.

Kwotę zaliczki na poczet centralnego ogrzewania utrzymano na poziomie z roku 2015 (3,14 zł/m²) podczas, gdy wykonanie planu z roku 2015 pokazało, iż faktyczne koszty zużycia energii cieplnej (76.332,74 zł) były zdecydowanie niższe aniżeli założone na rok 2015 (113.013,89 zł) i uzasadniały one zaliczkę na poziomie 2,12 zł/m², a przy tym okoliczności sprawy niniejszej nie wskazują, by jednostkowe ceny dostawy ogrzewania do pozwanej Wspólnoty w roku 2016 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 utwierdza fakt, że nadwyżka zaliczek nad kosztami ogrzewania za rok 2015 do kwoty 23.140,49 zł została zwrócona właścicielom lokali, a do kwoty 8.458,02 zł zużyta na pokrycie straty w ogrzewaniu wody, podczas gdy jej całość powinna być zwrócona tym właścicielom, u których wystąpiła nadpłata lub zarachowana takim właścicielom na poczet przyszłych opłat z tego tytułu. W żadnym razie nie powinna być ona 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.

Ponadto w przyjętym uchwałą nr (...) planie finansowo-gospodarczym Wspólnoty na rok 2016 koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej przyjęto na poziomie jedynie nieco niższym do poniesionego w roku 2015 (11.389,00 zł – 2015 r. 9.314,73 zł – 2016 r.), ustalając zaliczkę z powyższego tytułu na poziomie kwoty 0,26 zł/m², choć przy ustalonej zaliczce na 2015 r. w kwocie 0,32 zł/m² faktyczne koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej w roku 2015 wynosiły jedynie 3.554,80 zł (pozostałą częścią nadwyżki zaliczek nad kosztami eksploatacji w kwocie 7.416,37 zł pokryto część niedoboru powstałego na kosztach utrzymania poszczególnych lokali w roku 2015).

Zaliczki zaplanowane na poczet kosztów nabycia zimnej i ciepłej wody w kwotach odpowiednio 17.748,21 zł i 25.409,18 zł pozostawały na poziomie zaliczek uiszczonych w 2015 r. Koszty nabycia zimnej i ciepłej wody już w 2015 r. były znacznie wyższe i wyniosły odpowiednio 26.206,23 zł i 32.825,55 zł. Nic nie wskazywało, aby koszty nabycia w 2016 r. miały pozostawać na niższym poziomie (aby miało nastąpić np. obniżenie ceny), stąd taka kalkulacja – zakładająca powstanie niedoboru na ww. pozycjach – była nieprawidłowa. Uzasadniony jest więc wniosek, że także na 2016 r. zaplanowano, że powstały tak niedobór będzie musiał być pokryty np. ustaloną w powyższy sposób nadwyżką zaliczek na koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej lub zaliczek na poczet centralnego ogrzewania poszczególnych lokali. W 2015 r. przy podobnym planie – jak wynikało ze sprawozdania finansowego - część tego niedoboru w kosztach nabycia zimnej i ciepłej wody została sfinansowana nadwyżką zaliczek na koszty centralnego ogrzewania poszczególnych lokali w stosunku do kosztów centralnego ogrzewania do kwoty 8.458,02 zł i nadwyżką zaliczek na kosztami eksploatacji nieruchomości wspólnej do kwoty 7.416,37 zł. Oznacza to, że w planie gospodarczo-finansowym na rok 2016 koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej zostały znacznie zawyżone, a co za tym idzie – zawyżono też zaliczkę na ten cel. Zaniżono natomiast zaliczki zaplanowane na poczet kosztów nabycia zimnej i ciepłej wody. Zaliczki – w ocenie Sądu – ustalone zostały nierzetelnie i w sposób sprzeczny z prawidłowym zarządzaniem nieruchomością.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd uznał, że zaskarżone uchwały są sprzeczne z prawem (tj. art. 13 i 14 ustawy o własności lokali) i naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także naruszają interesy powódki jako członka pozwanej Wspólnoty. Stąd też orzeczono jak w pkt I i II wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na zasadzie art. 98 k.p.c. uwzględniając, że powódka poniosła opłatę od pozwu w kwocie 200,- zł i opłatę od apelacji 200,- zł.