Sygn. akt I C 134/17

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 września 2017 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Tomasz Choczaj

Protokolant: st. sekr. sąd. Beata Krysiak

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2017 roku w Sieradzu

sprawy z powództwa Agencji Mienia Wojskowego w W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) (...)w Ł.

o uchylenie uchwały

1. oddala powództwo,

2. zasądza od powódki Agencji Mienia Wojskowego w W. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...)(...)w Ł. kwotę 377,00 zł (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

Sygn. akt I C 134/17

UZASADNIENIE

Agencja Mienia Wojskowego w W. wniosła pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) (...) w Ł. o uchylenie podjętej przez nią uchwały nr (...) z dnia 17 marca 2017 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2016 rok i udzielenia zarządowi absolutorium. Ponadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu.

Powódka złożyła także wniosek o udzielenie powództwu zabezpieczenia poprzez wstrzymanie wykonania zaskarżonej uchwały do czasu zakończenia postępowania w sprawie. Postanowieniem z dnia 31 maja 2017 roku Sąd Okręgowy w Sieradzu oddalił ten wniosek.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Agencja Mienia Wojskowego w W. jest właścicielem lokali mieszkalnych nr (...), znajdujących się w nieruchomości stanowiącej budynek mieszkalny położony w Ł., przy ulicy (...) (...), dla której Sąd Rejonowy w Łasku prowadzi księgę wieczystą (...), ***(dowód: wydruk z księgi wieczystej nr (...) - k. 9 - 66)*** .

Właściciele mieszkań znajdujących się w tym budynku tworzą wspólnotę mieszkaniową, w której powódka posiada 6,56% udziałów, ***(bezsporne)*** .

Umową z 20 czerwca 2008 roku pozwana zleciła firmie - (...).R. K. R. zarządzanie nieruchomością wspólnoty w ramach tzw. zwykłego zarządu, ***(dowód: umowa - k. 97 - 100)*** .

Zgodnie z § 6 pkt 1 tej umowy, właściciele lokali zobowiązują
się do ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem swoich lokali,
a w szczególności z tytułu opłat za energię elektryczną i cieplną, wodę, odprowadzanie ścieków oraz wywóz nieczystości, a zgodnie z § 6 pkt 5,
do uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, ***(dowód: umowa - k. 97 - 100)*** .

W § 7 pkt 1 umowy ustalono, że właściciele lokali uczestniczą w realnie poniesionych kosztach zarządzania związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w częściach odpowiadających ich udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Zgodnie z § 7 pkt 2 zawartej umowy, w skład opłat wnoszonych na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej wchodzą zaliczki na pokrycie bieżących kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej,
w skład której wchodzą w szczególności: wydatki na bieżące naprawy
i konserwacje, opłaty za dostawę energii elektrycznej i cieplnej, wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą; ubezpieczenia i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli lokali; opłaty z tytułu prowadzenia rachunku bankowego wspólnoty; wydatki na utrzymanie porządku i czystości i wynagrodzenie zarządcy, ***(dowód: umowa - k. 97 - 100)*** .

Niezależnie od opłat określonych w § 7 pkt 2, zarządca na podstawie § 7 pkt 3, został upoważniony do pobierania dodatkowo opłat za świadczenia obejmujące dostawy do lokali właścicieli centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, wywóz śmieci i odprowadzanie ścieków z lokalu, ***(dowód: umowa - k. 97 - 100)*** .

Ponadto w § 7 pkt 4 przyjęto, że rozliczenie kosztów zużycia wody
w nieruchomości odbywać się będzie w cyklach miesięcznych według wskazań wodomierzy, ***(dowód: umowa - k. 97 - 100)*** .

Pismem z 01 marca 2017 roku powódka wniosła do zarządcy
o przygotowanie i poddanie pod głosowanie uchwał dotyczących sposobu rozliczenia wszystkich zaliczek wnoszonych przez właścicieli na utrzymanie lokali mieszkalnych, ***(dowód: pismo - k. 72)*** .

W dniu 17 marca 2017 roku odbyło się zebranie właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...)w Ł., podczas której zebrani właściciele podjęli uchwałę za przyjęciem sprawozdania finansowego za 2016 rok i udzieleniem Zarządowi absolutorium, ***(dowód: uchwała - k. 67)*** .

W zebraniu uczestniczyli właściciele mieszkań, którzy reprezentowali 68,578990% udziałów, ***(dowód: protokół - k. 101 - 103)*** .

Podczas zebrania zarządca omówił sprawozdanie finansowe za 2016 roku, w którym wyszczególniono: nadwyżkę przychodów nad kosztami zarządu
w kwocie 5 617,36 zł; nadwyżkę przychodów nad kosztami mediów (opłat lokalowych) w kwocie 9 152,25 zł; stan środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2016 roku w kwocie 96 350,32 zł i saldo końcowe funduszu remontowego w kwocie 54 965,95 zł, ***(dowód: protokół - k. 101 - 103; rozliczenie - k. 104 - 105 verte)*** .

Obecni na zebraniu właściciele postanowili, że opłaty lokalowe będą rozliczane według dotychczasowego sposobu polegającego na kompensacie nadwyżek i niedoborów i rozliczenie ich według udziałów posiadanych przez każdego właściciela, ***(dowód: protokół - k. 101 - 103, zeznania świadka R. K. (2) - k. 140 verte - 141 wraz z nagraniem z dnia 18 września 2017 roku - płyta - koperta - k. 147, minuta od 00:17:36 do 00:34:50)*** .

Powódka była reprezentowana na zebraniu przez pełnomocnika, który wstrzymał się od głosu w sprawie rozliczenia opłat lokalowych, ***(dowód: protokół - k. 101 - 103, zeznania świadka R. K. (2) - k. 140 verte - 141 wraz z nagraniem z dnia 18 września 2017 roku - płyta - koperta - k. 147, minuta***

od 00:17:36 do 00:34:50) .

Rozliczone należności zostały dopisane do kart należności i wpłat każdego właściciela. Zgodnie z rozliczeniem po stronie powódki powstała nadpłata
w wysokości 601,78 zł, ***(dowód: rozliczenie - k. 105 - 105 verte)*** .

Pismem z dnia 18 kwietnia 2017 roku powódka wezwała zarządcę nieruchomości wspólnoty o rozliczenie wszystkich zaliczek wpłaconych z tytułu zużycia energii cieplnej oraz wody dostarczonych do poszczególnych mieszkań. W odpowiedzi, zarządca poinformował o sposobie rozliczenia opłat lokalowych przyjętym przez wspólnotę podczas zebrania w dniu 17 marca 2017 roku, ***(dowód: pismo – k. 69 i k. 70)*** .

Żaden z lokali nie ma zamontowanych ciepłomierzy, a jedynie wodomierze, ***(bezsporne)*** .

Powyższy stan faktyczny był między stronami w zasadzie bezsporny, gdyż został ustalony na podstawie dokumentów, które nie były negowane przez strony i na podstawie ich zgodnych twierdzeń, a także na podstawie jasnych i logicznych zeznań świadka R. K. (2), którym w całości Sąd dał wiarę.

Sąd oddalił wniosek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z zeznań stron, ponieważ był zbyteczny i zmierzał jedynie do przewlekania postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Podstawę roszczenia powódki stanowi art. 25 pkt 1 ustawy z dnia
24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2015 roku, poz. 1892 ze zm.), zgodnie z którym 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.

Jak stanowi art. 25 pkt 1a powołanej ustawy, powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie
6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo
od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej
w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Na gruncie rozpoznawanej sprawy bezspornie powódka jest członkiem pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Powyższe przesądza zatem o istnieniu
po jej stronie prawa do zaskarżenia uchwały objętej niniejszym postępowaniem.

Powódka zachowała termin do wniesienia powództwa, ponieważ uchwała, której dotyczy powództwo, została podjęta 17 marca 2017 roku, natomiast pozew został złożony 27 kwietnia 2017 roku (data nadania w placówce pocztowej).

Zaskarżona przez powódkę uchwała dotyczy przyjęcia przez wspólnotę mieszkaniową sprawozdania finansowego za 2016 rok i udzielenia zarządowi absolutorium. W swojej argumentacji powódka ograniczyła się jednak
do sprawozdania przyjętego przez wspólnotę zarzucając mu, że narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością, interes powódki polegający
na rzetelnym i prawidłowym rozliczeniu przez wspólnotę mieszkaniową zaliczek wniesionych przez nią na pokrycie zużycia energii cieplnej i wody oraz przepisy ustawy o własności lokali.

Odnosząc się merytorycznie do zarzutów powódki, w pierwszej kolejności należy zauważyć, że żaden przepis ustawy o własności lokali nie stanowi wprost o obowiązku przedstawienia przez zarząd i zatwierdzenia przez właścicieli lokali takiego sprawozdania. Zgodnie z treścią art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o własności lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono

w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności. Przyjmuje się, że sprawozdanie
to powinno obejmować również sprawozdanie finansowe, obrazujące przychody i wydatki wspólnoty. Trzeba podkreślić, iż przepisy ustawy o własności lokali
nie zawierają jednak żadnych regulacji dotyczących formy i zawartości tego sprawozdania. Przepis art. 29 ust. 1 ustawy o własności lokali stanowi jedynie,
że zarząd lub zarządca wspólnoty mieszkaniowej winien prowadzić odrębnie
dla każdej nieruchomości wspólnej ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Wobec tego roczne sprawozdanie finansowe wspólnoty winno stanowić podsumowanie zapisów zawartych we wskazanej, bardzo ograniczonej ewidencji pozaksięgowej, a więc zawierać tylko ogólne informacje o jej sytuacji finansowej, tj. sumie przychodów (zaliczek i pożytków) oraz wydatków. Wydatki powinny przy tym zostać podzielone na kategorie wymienione w art. 14 ustawy o własności lokali, tj. wydatki
na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za media, koszty ubezpieczeń
i podatków, wydatki na utrzymanie czystości i porządku oraz wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Takie rozliczenie zostało przez zarządcę przygotowane i przedstawione członkom wspólnoty. W ocenie Sądu rozliczenie planu gospodarczego za 2016 rok czyni zadość wymogom co do formy, jak i co do treści, stawianych przez powołane przepisy ustawy i ustalone w pozwanej zwyczaje.

Powódka wskazując na nierzetelność sporządzonego sprawozdania musiałby wykazać, że przedstawia ono nieprawdziwy obraz funkcjonowania wspólnoty w roku obrachunkowym, w szczególności, zawiera nieprawdziwe bądź nieprawidłowe dane. W toku tego postępowania powódce to się jednak nie udało. Tymczasem, wobec tego, że ustawa o własności lokali nie wprowadza żadnych regulacji na temat formy i zawartości sprawozdania składanego właścicielom lokali przez zarząd lub zarządcę, co już wcześniej było podkreślane, należy więc zakładać, że do takiego sprawozdania stosować się będzie, podobnie
jak do innych sprawozdań, wymogi rzetelności, czyli zgodności z faktami
i dokumentami, kompletności, a więc ujmowanie wszystkich faktów, jakie miały miejsce, i czytelności rozumianej jako przedstawianie informacji w taki sposób, aby wszyscy mogli przeczytać i zrozumieć treść przekazu. Załączona do akt sprawy kserokopia rozliczenia wskazuje precyzyjnie cel, na który środki finansowe zostały przeznaczone i ich wysokość. W przedłożonym sprawozdaniu wymieniono odrębnie rozliczenie przychodów i kosztów części wspólnej
i lokalowej pozwanej, z wyszczególnieniem podkategorii. W odniesieniu
do rozliczenia opłat lokalowych opisano kategorię „ciepło", na którą składają
się takie pozycję, jak: centralne ogrzewanie i ciepła woda oraz kategorię woda
i ścieki, a także śmieci.

Należy też wskazać, że sprawozdanie zarządu wspólnoty mieszkaniowej,
o jakim mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o własności lokali nie podlega, jeżeli chodzi o jego część finansową, rygorom przewidzianym w przepisach
o rachunkowości. Przy składaniu sprawozdań zarządu wspólnoty za rok gospodarczy nie obowiązuje formalizm, charakterystyczny dla tego rodzaju dokumentów opracowywanych przez większe podmioty gospodarcze. Nie ma
w związku z tym przeszkód, aby sprawozdanie takie zostało przedstawione tak, jak miało to miejsce w przedmiotowej sprawie poprzez tabelaryczne zestawienie sumy kosztów i przychodów za dany rok kalendarzowy, (patrz wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi 09 marca 2015 roku, sygn. akt I AC 1330/14).

Z lektury pism procesowych powódki wynika, że główny zarzut stawiany uchwale podjętej przez wspólnotę dotyczy sposobu rozliczania zaliczek na opłaty lokalowe.

Zgodnie z praktyką przyjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul.(...)w Ł., opłaty lokalowe są rozliczane poprzez kompensację nadwyżek i niedoborów - według posiadanych udziałów. Natomiast powódka preferuje,
aby koszty zużycia mediów były rozliczane proporcjonalnie do posiadanych udziałów w zakresie kosztów wspólnych, a w zakresie kosztów indywidualnych

dla poszczególnych lokali - stosownie do faktycznego zużycia.

Powódka zarzuca ponadto, że pozwana dotychczas nie uchwaliła regulaminu rozliczeń mediów dostarczanych do lokali mieszkalnych. Odwołała się przy tym do przepisu art. 45a ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku prawo energetyczne (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r., poz. 220 ze zm.), który w ust. 1, stanowi, że przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych
w taryfie lub cen i stawek opłat ustalanych na rynku konkurencyjnym, o którym mowa w art. 49 ust. 1, wylicza opłaty za dostarczane do odbiorcy paliwa gazowe, energię elektryczną lub ciepło. Zgodnie z ust 2 opłaty, o których mowa w ust. 1, z uwzględnieniem udzielonych odbiorcy upustów i bonifikat, stanowią koszty zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła dostarczanych
do budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe, zamieszkane
lub użytkowane przez osoby niebędące odbiorcami. Dalej ust. 4 stanowi, że koszty zakupu, o których mowa w ust. 2, są rozliczane w opłatach pobieranych od osób, o których mowa w ust. 2. Wysokość opłat powinna być ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez odbiorcę kosztów zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła. Przepisy ust. 4 stosuje
się odpowiednio do ustalania przez odbiorcę - właściciela lub zarządcę budynku opłat dla osób, o których mowa w ust. 2, do których ciepło dostarczane jest
z własnych źródeł i instalacji cieplnych. Zgodnie z ust. 8 koszty zakupu ciepła,
o których mowa w ust. 2, rozlicza się w części dotyczącej: 1) ogrzewania, stosując metody wykorzystujące: a) dla lokali mieszkalnych i użytkowych: wskazania ciepłomierzy; wskazania urządzeń wskaźnikowych niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzonych
do obrotu na zasadach i w trybie określonych w przepisach o systemie oceny zgodności; powierzchnię lub kubaturę tych lokali, b) dla wspólnych części budynku wielolokalowego użytkowanych przez osoby, o których mowa w ust. 2, powierzchnię lub kubaturę tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni lub kubatury zajmowanych lokali; 2) przygotowania ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie przez instalację w budynku wielolokalowym, stosując metody wykorzystujące: wskazania wodomierzy ciepłej wody w lokalach, b) liczbę osób zamieszkałych stale w lokalu. Zaś zgodnie z ust. 9 właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku, tak aby wybrana metoda, uwzględniając współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku określonych w odrębnych przepisach, stymulowała energooszczędne zachowania oraz zapewniała ustalanie opłat, o których mowa w ust. 4, w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej. Zgodnie z ust. 10 powołanego przepisu, właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadza wybraną metodę, o której mowa w ust. 9, w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego
na ogrzewanie tego budynku i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynku, zwanego dalej „regulaminem rozliczeń"; regulamin rozliczeń podaje się do wiadomości osobom, o których mowa w ust. 2, w terminie 14 dni od dnia jego wprowadzenia do stosowania. W przypadku stosowania w budynku wielolokalowym metody,
o której mowa w ust. 9, wykorzystującej wskazania urządzeń wymienionych w ust. 8 pkt 1 lit. a tiret drugie, regulamin rozliczeń powinien dopuszczać możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych na podstawie ich powierzchni lub kubatury oraz określać warunki stosowania zamiennego rozliczania (ust. 12).

Bezsporne jest to, że pozwana nie podjęła dotychczas uchwały
o wprowadzeniu regulaminu rozliczeń ciepła, jak i innych zaliczek na pokrycie opłat lokalowych. Jednakże, niepodjęcie uchwały w tym przedmiocie nie było - zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności przywołanym art. 45a prawa energetycznego - obwarowane jakąkolwiek sankcją.

Wynikający z art. 13 ust. 1 omawianej ustawy obowiązek właścicieli lokali ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali poprzez m.in. uczestniczenie w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, nie oznacza bynajmniej konieczności określenia skali tych obciążeń
w jednakowej dla wszystkich tożsamej kwotowo wysokości za 1 m^2 powierzchni lokalu.

Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się głównie wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej
i cieplnej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Na pokrycie tych kosztów właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, których wysokość ustalana jest w drodze uchwały podjętej przez członków wspólnoty mieszkaniowej. Środki uiszczone na tej podstawie mogą być przeznaczone tylko na zarząd nieruchomością wspólną, a gdy po ich rozliczeniu na koniec roku obrachunkowego okaże się, że wpłaty były wyższe niż wydatki, powstałą nadwyżkę wspólnota może przeznaczyć na określony cel związany
z zarządem nieruchomością wspólną, może ją również zwrócić właścicielom lokali.

Właściciele ponoszą także wydatki związane z utrzymaniem ich lokalu
(np. koszty zużytej przez właściciela lokalu energii cieplnej, elektrycznej oraz wody). Należy dodać w tym miejscu, że zarząd wspólnoty w zakresie dostawy energii cieplnej i wody do poszczególnych lokali występuje jako pośrednik między dostawcami a odbiorcami - czyli właścicielami lokali. Zawiera umowy
na dostawę i rozlicza się z dostawcami, a środki na ten cel otrzymuje
od właścicieli lokali. Właściciele płacą zatem z reguły za zużytą wodę według wskazań wodomierzy lub ryczałtu. Zaliczki na centralne ogrzewanie rozliczane
są po zakończeniu sezonu grzewczego i nie stają się środkami wspólnoty.
Ze środków tych wspólnota ma obowiązek rozliczyć się, tj. po zakończeniu roku obrachunkowego winna wskazać, ile wynosiły rzeczywiste wydatki na utrzymanie każdego lokalu, jaką kwotę na ten cel wpłacił każdy z właścicieli i w przypadku, gdy jego wpłata przewyższa wydatki, różnica winna mu być zwrócona
lub zaliczona na poczet przyszłych wydatków na ten sam cel (patrz: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 22 lutego 2001 roku, sygn. akt I ACa 1309/00; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 11 marca 2016 roku, sygn. akt VI ACa 101/15).

Jednak w przypadku braku zainstalowania w poszczególnych lokalach oddzielnych urządzeń pomiarowych, cała instalacja cieplna, a więc oprzyrządowanie techniczne służące do ogrzewania poszczególnych lokali oraz całego budynku wyposażonego w jednolity system ogrzewania, jest urządzeniem niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali i jako takie stanowi przedmiot współwłasności przymusowej. Korzystają z niego wszyscy właściciele lokali w ten sposób, że ciepło doprowadzane jest zarówno do przedmiotu ich własności (lokalu), jak i do wszystkich wspólnych części budynku. Przyjęto zatem,
że składnikiem tzw. współwłasności przymusowej są zarówno elementy instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami, jak i elementy instalacji znajdujące się w wydzielonych lokalach (patrz uchwała Sądu Najwyższego z 28 sierpnia 1997 roku, III CZP 36/97, OSNC 1998, Nr 1, poz. 4). Urządzenia te, jako nie służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, są zatem nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, z której właściciele lokali zobowiązani są korzystać w sposób nieutrudniający korzystania z niej przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać w ochronie wspólnego dobra (art. 13 ust. 1).

Uznanie instalacji cieplnej służącej do ogrzewania poszczególnych lokali oraz pozostałych części budynku za część nieruchomości wspólnej oznacza,
że opłaty za dostawę energii cieplnej do takiej instalacji stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 pkt 1, co znajduje potwierdzenie
w art. 22 ust. 3 pkt 6, w którym ustawodawca zaliczył do kosztów zarządu nieruchomością wspólną część kosztów związanych z eksploatacją urządzeń

lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali.

Należy też dodać w tym miejscu, że wspólnota mieszkaniowa posiada uprawnienie do dysponowania środkami pozyskanymi w drodze zaliczek
od właścicieli lokali na pokrycie kosztów utrzymania budynku pozostającego
w jej zarządzie, gdyż ma ustawowo przyznaną zdolność prawną, wobec czego może posiadać własny majątek, odrębny od majątków właścicieli lokali. W skład tego majątku, co już wcześniej zostało zauważone, mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną. Przepisy ustawy o własności lokali pozwalają stwierdzić, że do majątku wspólnoty wchodzą przede wszystkim uiszczane przez właścicieli lokali zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 13 ust. 1 w zw. z art. 15 ust. 1 i art. 14) oraz pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej. Ponadto, w skład majątku wspólnoty mogą wejść prawa wynikające
z umów zwieranych przez nią w ramach gospodarowania nieruchomością wspólną (np. roszczenia wynikające z umów o remont nieruchomości wspólnej czy ocieplenie budynku), a także własność nieruchomości nabytej za zgodą właścicieli (art. 22 ust. 3 pkt 6a), z tym że w grę może wchodzić jedynie nieruchomość potrzebna do zarządzania nieruchomością wspólną np. odrębna własność lokalu przeznaczonego na siedzibę zarządu wspólnoty (patrz: OSNC Nr 7-8/2008, poz. 69, a także wyroki SN z 08 października 2008 roku, V CSK 133/08, z 08 października 2008 roku, V CSK 143/08 i z 22 kwietnia 2010 roku, V CSK 367/09, OSNC Nr 11/2010, poz. 153).

Tak wyznaczony zakres zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej pozwala zaliczyć środki pieniężne zgromadzone przez wspólnotę do własnego majątku wspólnoty, odrębnego od majątków właścicieli lokali. Wspólnota mieszkaniowa, w ramach przyznanej jej przez ustawodawcę zdolności prawnej, odpowiada za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej bez ograniczeń, natomiast dodatkowa odpowiedzialność poszczególnych jej członków została ograniczona do części odpowiadającej ich udziałom w nieruchomości wspólnej (art. 17 ustawy o własności lokali), (patrz uchwałę SN z 21 grudnia 2007 roku, III CZP 65/07).

Wobec tego, że pozwana wspólnota mieszkaniowa stanowi tylko jeden blok mieszkalny, zasady rozliczeń zostały wypracowane na przestrzeni lat przez zarządcę nieruchomości, który posiada wieloletnie doświadczenie zawodowe
w zarządzaniu nieruchomościami i wprowadzone do stosowania w porozumieniu z członkami wspólnoty. Podczas podejmowania zaskarżonej uchwały dyskutowano nad sposobem rozliczenia nadpłat i niedopłat z pozycji opłat lokalowych. Mieszkańcy zgłosili swoje wnioski, które poddano pod głosowanie. Na zebraniu był obecny przedstawiciel powódki, któremu zreferowano dotychczasowe zasady rozliczeń i który nie wnosił o ich zmianę, a przy głosowaniu wstrzymał się od głosu.

Zdaniem Sądu, wobec braku innego materiału dowodowego, należy stwierdzić, że przyjęty sposób rozliczania nadpłaty i zaległości poprzez ponoszenie ich zgodnie z wielkością udziału w części wspólnej nieruchomości jest uzasadniony tym, że w poszczególnych lokalach nie ma zamontowanych ciepłomierzy, a jedynie wodomierze, zaś nawet niezamieszkałe lokale pochłaniają ciepło wprowadzone do budynku. Taki sposób rozliczenia opłat jest od wielu lat akceptowany przez członków wspólnoty. Sposób rozliczania za zużycie ciepła
i ciepłej wody, a także innych mediów, do którego powódka nie odniosła
się w powództwie, należy uznać za przemyślany, logiczny, uwzględniający także element faktycznego poboru ciepła, które wprowadzane jest do urządzeń całego budynku i korzystania z niego przez poszczególne lokale.

Przeznaczenie nadwyżki z tytułu uiszczonych zaliczek na koszty zarządu związane z wykonaniem umowy na dostarczanie energii cieplnej na następny rok obrachunkowy pozwala wreszcie uniknąć zwracania poszczególnym członkom wspólnoty niewielkich kwot pieniężnych, które w nieodległej przyszłości będą potrzebne na pokrycie nieprzewidzianych wydatków.

Z tych wszystkich względów należy uznać, że rozliczanie według stosowanej przez pozwaną metody nie narusza przepisów prawa i zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością.

Taki sposób rozliczenia nie narusza także interesu powódki.

O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Zatem najogólniej rzecz ujmując uchwała narusza interesy właściciela lokalu, jeżeli jest dla niego niekorzystna, krzywdząca lub narusza jego prawa. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu (patrz wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 11 października 2012 roku, sygn. akt I ACa 507/12).

W tym miejscu należy przede wszystkim zauważyć, że uchwała zatwierdzająca sprawozdanie finansowe ze swej istoty nie może naruszać indywidualnego interesu właściciela lokalu. Obrazuje bowiem faktycznie dokonane operacje finansowe (przepływy finansowe). Podlegać może zatem jedynie kontroli - tak jak inne sprawozdania - na płaszczyźnie formalnej. Inaczej rzecz ujmując, na etapie zatwierdzania sprawozdania nie jest istotne, czy poniesiony wydatek był celowy, racjonalny ekonomicznie i gospodarczo, czy miał oparcie w planie gospodarczym lub uchwale itp., ale jedynie to, czy i w jakiej wysokości został faktycznie poniesiony - bo to decyduje o stanie finansowym wspólnoty mieszkaniowej. Sprawozdanie finansowe może być badane z punktu widzenia rzetelności (zgodności z faktami i dokumentami), kompletności (ujmowania wszystkich faktów, jakie miały miejsce) i czytelności (przedstawiania informacji w taki sposób, aby wszyscy mogli przeczytać i zrozumieć treść przekazu). Tym samym, uchylenie uchwały zatwierdzającej sprawozdanie finansowe jest możliwe tylko wówczas, gdy zostanie naruszona jedna z tych zasad i będzie możliwe sporządzenie ponownego, poprawnego już pod względem rzetelności, kompletności i czytelności sprawozdania. Takich zarzutów przedmiotowemu sprawozdaniu powódka nie czyniła.

Bez względu na powyższe stwierdzić wypada, że powódka nie udowodniła, że poprzez wybrany sposób rozliczania opłat doszło w rzeczywistości
do naruszenia jej interesu, bowiem należy zauważyć, że nie może skutkować uchyleniem uchwały jedynie hipotetyczna możliwość naruszenia interesu wspólnika.

Powódka, wbrew obowiązkowi płynącemu z art. 6 k.c., nie wykazała,
że sposób rozliczania opłat lokalowych w sposób zgodny z prawem energetycznym, na które się powoływała, byłby dla niej korzystniejszy.
Nie przejawiała w tej kwestii odpowiedniej inicjatywy dowodowej, bowiem
nie wnosiła o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu rachunkowości, by przy jego pomocy wykazać nieprawidłowości w wybranym sposobie rozliczeń. Nie potrafiła określić jakie różnice w opłatach wiążą
się z wyborem przyjętego przez wspólnotę sposobu obliczeń kosztem sposobu przez nią preferowanego. Zatem jej twierdzenia w tym zakresie Sąd uznał
za gołosłowne.

Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, że żądanie uchylenia wskazanej uchwały było pozbawione usprawiedliwionych podstaw, gdyż powódka
nie wykazała, aby zaskarżona uchwała naruszała jakiekolwiek przepisy prawa, lub zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną czy też jej interesy. Stąd powództwo zostało oddalone, o czym Sąd orzekł, jak w pkt 1 wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł, jak w pkt 2 wyroku, na podstawie art. 98
§ 1 i § 3 k.p.c. i za stronę przegrywającą uznał powódkę, której powództwo zostało oddalone w całości. Z tego też względu zasądzono od niej na rzecz pozwanej tytułem zwrotu kosztów procesu łączną kwotę 377,00 zł, na którą składa się kwota 360,00 zł - tytułem kosztów zastępstwa prawnego - 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat

za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804 ze zm.) oraz kwota 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.