

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 października 2011 roku (data prezentaty Sądu) powodowie H. F., G. W., J. K., E. M., J. P., S. M., M. J. (1), S. S., W. W., K. K. i B. W. wniosli o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 15.09.2011 roku w sprawie zaciągnięcia kredytu przez W. (...)w R. przy ul. (...), uchylenia uchwały nr (...) z dnia 15.09.2011 roku w sprawie zmian stawek zaliczek na fundusz remontowy W. (...) w R. przy ul. (...), wstrzymanie wykonania zaskarżonych uchwał oraz zasądzenie od pozwanej W. na rzecz powodów kosztów procesu według norm przepisanych (pozew k. 3-4).

W uzasadnieniu wskazano, iż W. (...)w R. przy ul. (...) podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zaciągnięcia kredytu na sfinansowanie inwestycji określonej w uchwale nr (...) z dn. 27.06.2011 roku, jednocześnie wskazując, że źródłem spłaty kredytu będą wpływy na fundusz remontowy, ustalony zgodnie z uchwałą nr (...) dn. 15.09.2011 roku. Tym samym uchwałą nr (...) została zwiększona zaliczka na fundusz remontowy z kwoty 1,80 zł/m<sup>((2))</sup> na kwotę 3,40 zł m<sup>((2))</sup>. W ocenie powodów uchwała nr (...) narusza art. 13 oraz 14 ustawy o własności lokali, zasady prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną oraz interes powodów. W ocenie powodów zostały też spełnione wymogi wynikające z treści art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Powodowie wskazali, iż w oparciu o treść art. 14 ustawy o własności lokali należy uznać za nieuzasadnione przeznaczenie środków zgromadzonych na potrzeby funduszu remontowego na finansowanie całkowicie nowej inwestycji jaką jest w przypadku zaskarżonych uchwał przyłączenie CO i CCW. Należy zatem uznać za naruszający wspomniane uregulowanie pkt 3 uchwały nr (...) w sprawie zaciągnięcia kredytu, który wprost jako źródło finansowania kredytu wskazuje wpływy na fundusz remontowy, uchwalone zgodnie z uchwałą nr (...) z dn. 15.09.2011 roku. Plan finansowo - gospodarczy na rok 2011 przewiduje m. in. wykonanie wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania w lokalach wraz z grzejnikami, powodowie zaś jako właściciele lokali nr (...) wyposażyli swoje lokale w indywidualne ogrzewanie. Wobec faktu, iż zainstalowane przez powodów urządzenia nie są częścią nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali oraz prace z tym związane wykonali na własny koszt, brak jest w ocenie powodów podstaw do obciążania ich wielokrotnymi opłatami na fundusz remontowy Wspólnoty, jak również zaciąganie na ten cel kredytu w ich imieniu, gdzie w żaden sposób nie zostało zróżnicowanie partycypowanie w kosztach osób posiadających wspomniane instalacje we własnych mieszkaniach od osób, które takich instalacji nie posiadają. W przypadku przyjęcia odwrotnego rozumowania, udział w inwestycji powodów obejmowałby nie tylko części wspólne, ale również częściowe finansowanie inwestycji w innych lokalach. Zatem na fundusz remontowy ta grupa właścicieli wpłaciłaby więcej niż wynikałoby to z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali. Wynikający zaś z art. 13 ust 1 w/w 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 konieczności określania tych obciążeń w jednakowej dla wszystkich tożsamej kwotowo wysokości za 1 m<sup>((2))</sup> powierzchni lokali.

Powodowie wskazali jednocześnie, że nie uchylają się od partycypowania w pokryciu kosztów instalacji CO i CCW obejmującą część wspólną, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 12 ust 2 zd. 2 w/w ustawy. Nie ma zaś środków prawnych do zmuszania ich jako właścicieli lokali do przyłączenia się do instalacji, ani tym samym do udziału w partycypowaniu w kosztach przyłączenia CO i CCW ponad te wynikające z ich udziału w częściach wspólnych. Co więcej 27 właścicieli bojąc się wysokich kosztów kredytu, które mogą doprowadzić do utraty ich mieszkań wyraziło chęć pokrycia kosztów CO przypadających na należące do nich części nieruchomości gotówką w zamian za wyłączenie ich od uczestnictwa w kredycie. Powyższe wywołuje u powodów obawy odnośnie płynności finansowej Wspólnoty, ponieważ aktualnie spłacany jest już kredyt znacznej wysokości, zaciągnięty na remont dachu (pozew k. 4-7).

W odpowiedzi na pozew złożonej na rozprawie w dniu 12 stycznia 2012 roku pozwana W. (...)R. przy ul. (...), reprezentowana przez Zarząd wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego od powodów na rzecz pozwanej (odpowiedź na pozew k. 49).

W uzasadnieniu pozwana wskazała, iż nie zgadza się z zarzutami podniesionymi przez powodów. Zgodnie z treścią art. 13 i 14 Ustawy o własności lokali W. tworzy dwa rodzaje zaliczki: na poczet utrzymania nieruchomości i zaliczkę na fundusz remontowy. Przedstawione na zebraniu w dniu 15.09.2011 roku koszty remontu CO i CCW zgodnie z art. 14 Ustawy o własności lokali miały być pokryte z funduszu remontowego W.. Odnosząc się do zarzutu dotyczącego braku obowiązku płacenia przez powodów wyższej zaliczki na fundusz remontowy od pozostałych członków Wspólnoty, gdyż powodowie mają wykonane instalacje ciepłe we własnym zakresie pozwana wyjaśniła, iż okolicznością bezsporną jest, że członkowie Wspólnoty na zebraniu w dniu 15.09.2011 roku zostali poinformowani o dwóch możliwościach finansowania remontu CO i CCW. Finansowanie to miało nastąpić w formie kredytu. Na zebraniu przedstawiciel Banku kredytodawcy zaproponował dwie formy kredytowania. Pierwsza forma korzystniejsza dla członków Wspólnoty, wymagała obecności na zebraniu wspólnoty 100 % udziałów we współwłasności. Pierwszy projekt przewidywał zróżnicowany poziom zaliczek na fundusz remontowy dla poszczególnych członków Wspólnoty. Na zebraniu obecnych było 90,13 % udziałów w nieruchomości. Z uwagi na to, że był to wrzesień, tuż przed okresem grzewczym a członkowie wspólnoty nie mogli korzystać z dotychczasowej formy ogrzewania lokali z uwagi na niedrożność przewodów wentylacyjnych i kominowych, przeprowadzenie remontu instalacji grzewczej było niezbędne aby cały budynek uzyskał ciepło. Przewidywany okres trwania remontu wynosił około miesiąca. Nie było zatem możliwości zwołania ponownego zebrania, gdyż nikt nie miał pewności że zbierze się 100 % udziałów w nieruchomości. W związku z powyższym na zebraniu w dniu 15.09.2011 roku została ogłoszona uchwała nr (...). Odnosząc się do twierdzeń powodów, iż nie mają żadnego obowiązku do partycypowania w kosztach przyłącza CO i CCW gdyż mają już wykonane instalacje grzewcze, pozwana podniosła, iż powodowie wykonali instalacje ciepłe gazowe bądź inne bez zgody Wspólnoty. Pozwana podniosła, iż o ile na remont instalacji grzewczej elektryczno-gazowej i innej ciepłej powodowie nie mają żadnej uchwały, o tyle na remont CO i CCW w budynku została podjęta uchwała nr 1 W. z dnia 25.03.2011 roku. W ocenie pozwanej remont instalacji CO i CCW w budynku nastąpi z środków zgromadzonych na funduszu remontowym Wspólnoty, co stanowi, że uchwała nr(...) została podjęta zgodnie z treścią art. 13 i 14 Ustawy o własności lokali. Nie doszło także do naruszenia przepisów prawa w uchwale nr 12. Brak niejednorodnej dla poszczególnych członków Wspólnoty wysokości zaliczki nie jest naruszeniem przepisów cytowanej Ustawy. Uchwały zostały podjęte celem wykonania uchwały nr 1 z dnia 25.03.2011 roku, a ta nie została zaskarżona przez członków Wspólnoty (odpowiedź na pozew k. 50-51).

Postanowieniem z dnia 12 stycznia 2012 roku Sąd Okręgowy w Radomiu w sprawie niniejszej wstrzymał wykonanie uchwał numer (...) i (...) z dnia 15 września 2011 roku W. nieruchomości przy ul. (...) w R. (k. 67).

Postanowieniem z dnia 16 marca 2012 roku Sąd Okręgowy w Radomiu w sprawie niniejszej zawiesił postępowanie wobec śmierci S. S., a następnie podjął zawieszony postępowanie z udziałem K. S. (k. 153v.).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

Właściciele lokali położonych w budynku przy ul. (...) w R. tworzą W. (okoliczność bezsporna).

W grudniu 2009 roku w budynku przy ul. (...) w R. miało miejsce zdarzenie, podczas którego jeden z mieszkańców poniósł śmierć na skutek zatrucia dwutlenkiem węgla. Od tego czasu mieszkańcy zamieszkujący w tym budynku czuli się zagrożeni i wystąpili z pismem do prokuratury, ze zgłoszeniem zagrożenia bezpieczeństwa swojego życia. Z uwagi na powyższe oraz stan techniczny przewodów kominowych, zagrażający bezpieczeństwu mieszkańców, niezbędnym stało się wykonanie innego zasilania budynku w ciepło i odłączenie pieców węglowych funkcjonujących dotychczas w budynku (zeznania A. A. k. 153v.-154, zeznania M. M. k. 337-337v., postanowienie i pisma z Prokuratury Rejonowej R. k. 73-75, protokół kontroli przewodów kominowych k. 76-77, zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie stanu technicznego przewodów kominowych k. 78, pismo zK.w R. k. 79, pismo P.

I. N. B.w R. k, 80, decyzja K. M. P. S. P.k. 81-82, opinia kominiarska k. 83).

W. otrzymała propozycję z R. wykonania przyłącza i wężła przy budynku (...). W dniu 22 lutego 2011 między (...) Przedsiębiorstwem (...) w R., a W. M. zawarto umowę nr (...) o przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej (k. 283-288).

W dniu 25 marca 2011 roku uchwałą nr (...)W. przy ul. (...) w R. w sprawie wykonania instalacji CO i CCW w budynku, wyrażono zgodę na wykonanie instalacji co i ccw w budynku przy ul. (...). Głosowanie przeprowadzono większością liczoną wielkością udziałów w nieruchomości wspólnej. Za podjęciem uchwały głosowało 77,18 % udziałów, przeciw 15,39 % udziałów (k. 52).

Uchwałą nr (...) W. przy ul. (...) w R. z dnia 27 czerwca 2011 roku w sprawie uchwalenia rocznego planu finansowo-gospodarczego wspólnoty mieszkaniowej na 2011 rok przyjęto do wykonania instalację centralnego ogrzewania i instalację centralnie ciepłej wody na kwotę 670.000 zł brutto. Za podjęciem uchwały głosowało 74,54 % udziałów (k. 72).

Umową Nr (...) zawartą w dniu 11 lipca 2011 roku między powodową W. jako Zamawiającym a firmą (...) jako Wykonawcą, Wykonawca przyjął do wykonania roboty: wykonanie wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i instalacji ciepłej wody w budynku mieszkalnym w R. przy ulicy (...), za kwotę 670.000 zł brutto (umowa wraz z aneksami k. 279-282). Umowa podpisana została pomimo braku środków zgromadzonych na ten cel przez wspólnotę oraz przed zajęciem stanowiska przez właścicieli co do możliwości zaciągnięcia na ten cel kredytu.

Właściciele lokali rozważali w jaki sposób sfinansować inwestycje. Część właścicieli proponowała żeby nie brać kredytu, że będą dokonywane wpłaty indywidualnie. Został sporządzony kosztorys tej inwestycji, wyliczono koszt dla poszczególnych lokali. Pierwszy rodzaj to było wyliczenie dla osób, które chciały by całość inwestycji była sfinansowana w kredycie. Druga grupa miała własne instalacje grzewcze i partycypowałyby jedynie w wykonaniu pionów i podłączeń i te osoby miałyby podwyższony fundusz remontowy z kwoty 1,80 zł do kwoty 1,90 zł. Trzecią grupę stanowiły osoby które chciały mieć CO i całość inwestycji pokryć gotówką. Wtedy w wyliczeniu ich fundusz remontowy zwiększyłby się o 40 groszy. Bank (...) S.A. zaproponował dwie formy kredytowania. Forma korzystniejsza dla członków Wspólnoty, przewidująca zróżnicowany poziom zaliczek na fundusz remontowy dla poszczególnych członków Wspólnoty wymagała obecności na zebraniu wspólnoty 100 % udziałów we współwłasności (zeznania S. C. k. 64v.-65, 336v.-337, 337v., zeznania M. J. (2) k. 289v.-290).

Uchwałą nr (...) właścicieli lokali tworzących W. (...) ul. (...) w R. w sprawie zaciągania kredytu, podjętą na zebraniu Wspólnoty M. w dniu 15 września 2011 roku, właściciele lokali tworzący W. postanowili, iż w celu sfinansowania inwestycji określonej w odrębnej uchwale nr 8 z dnia 27 czerwca 2011 r. wyrażają zgodę na zaciągnięcie przez W. w Banku (...) S.A. z siedzibą w W. kredyt inwestycyjny w kwocie do 670.000 zł z okresem spłaty do 240 miesięcy, jako źródło spłaty wskazując wpływy na fundusz remontowy, ustalone zgodnie z uchwałą nr 12 z dnia 15 września 2011 roku. Głosowanie przeprowadzono większością liczoną wielkością udziałów w nieruchomości wspólnej. W głosowaniu wzięło udział 90,18 % udziałów. Za podjęciem uchwały głosowało 74,46 % udziałów, przeciw 15,66 % udziałów (k. 8-9).

Uchwałą nr (...)właścicieli lokali tworzących W. nieruchomości przy ul. (...) w R. w sprawie zmian stawek zaliczek na fundusz remontowy, podjętą na zebraniu W. w dniu 15 września 2011 roku, właściciele lokali tworzący W. postanowili, w związku z zaciągnięciem przez wspólnotę mieszkaniową drugiego kredytu inwestycyjnego, ustalić od dnia 1 października 2011 roku stawkę na fundusz remontowy 3,40 zł/m<sup>((2))</sup>. Głosowanie przeprowadzono większością liczoną wielkością udziałów w nieruchomości wspólnej. W głosowaniu wzięło udział 90,18 % udziałów. Za podjęciem uchwały głosowało 75,96 % udziałów, przeciw 14,21 % udziałów (k. 10).

Na przełomie listopada i grudnia 2010 roku Zarząd Wspólnoty wystąpił z propozycją podłączenia instalacji CO i CCW dla osób, które wpłacają gotówkę zgodnie z wyliczeniami administracji. Na takie rozwiązanie zdecydowało się kilkunastu właścicieli. Instalacja w ich mieszkaniach już funkcjonuje. Tym samym grupa ta wywiązała się w stu procentach ze spłaty swoich zobowiązań w stosunku do Wspólnoty jeżeli chodzi o CO i CCW. Według zapewnień Grupy (...) osoby te miały nie uczestniczyć w kredycie i tym spowodowana była wpłata wskazanych funduszy. Mimo to fundusz remontowy

uległ podwyższeniu bez uzasadnienia czym spowodowana jest ta podwyżka. W styczniu 2012 roku (...) poinformowała, że pomimo wstrzymania robót z powodu braku środków finansowych firma (...) wyraziła zgodę na podłączenie instalacji CO w lokalach, które wpłacą na czas oczekiwania na kredyt kwotę kosztów instalacji przypadającą na dany lokal. W przypadku na przykład powódki B. W. była to kwota 4055,74 zł. Kwota ta została wpłacona dnia 12 grudnia 2011 roku, dlatego (...) poinformował, że zostanie ona zwrócona przez wykonawcę po dokonaniu zapłaty przez wspólnotę (po otrzymaniu kredytu) po zakończeniu całej inwestycji (pismo procesowe powodów k. 90-96, pisma do (...) 98-99, 101-103, pismo z (...) k. 100, 104).

Powodowie wyposażyli swoje lokale w indywidualne ogrzewanie elektryczne, gazowe czy też centralne podłączone do sieci miejskiej, które to prace wykonali na własny koszt, w związku z czym, nie zgadzają się na obciążanie ich zwielokrotnionymi opłatami na fundusz remontowy Wspólnoty, jak również zaciąganie na ten cel kredytu w ich imieniu, w sytuacji gdy w żaden sposób nie zostało zróżnicowane partycypowanie w kosztach osób posiadających w/w instalacje we własnych mieszkaniach od osób, które takich instalacji nie posiadają (zeznania B. W. k. 63-63v., 336-336v., G. W. k. 63v., 334v.-335, S. M. k. 63v., 335v., J. K. k. 64, 335, 337v., J. P. k. 64, 336v., E. M. k. 64-64v., 335, H. F. k. 64v., 334-334v., M. J. (1) k. 335v.-336, K. K. k. 336, K. S. k. 336).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o całokształt zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności na podstawie dokumentów załączonych do akt niniejszej sprawy. Wiarygodność dokumentów nie budziła wątpliwości Sądu i nie była przez strony kwestionowana.

Zeznania stron: A. A. (k. 153v.-154), M. M. (k. 337-

337v.), S. C. (k. 64v.-65, 336v.-337, 337v.), M. J. (2) (k. 289v.-290), B. W. (k. 63-63v., 336-336v.), G. W. (k. 63v., 334v.-335), S. M. (k. 63v., 335v.), J. K. (k. 64, 335, 337v.), J. P. (k. 64, 336v.), E. M. (k. 64-64v., 335), H. F. (k. 64v., 334-334v.), M. J. (1) (k. 335v.-336), K. K. (k. 336), K. S. (k. 336) i W. S. (k. 333v.-334) miały znaczenie uzupełniające. Sąd zważył, co następuje:

Wspólnota mieszkaniowa jest formą organizacji właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości. Funkcjonowanie nieruchomości wymaga współdziałania właścicieli w zakresie zarządu, tj. podejmowania czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla utrzymania nieruchomości. Wspólnota mieszkaniowa wyraża swoje stanowisko w sprawach jej dotyczących przez podejmowanie uchwał w trybie określonym w art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j.: Dz. U. 2000, Nr 80, poz. 903 z późn. zm.).

Na podstawie art. 25 u.w.l. właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub z umową właścicieli albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzących do jej podjęcia, właściciel lokalu może więc podnosić zarówno zarzuty merytoryczne, skierowane przeciwko treści uchwały, jak i formalne.

W ocenie Sądu uchwały Nr (...) i Nr (...) właścicieli lokali tworzących W. nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w R. z dnia 15 września 2011 roku są sprzeczne z prawem, naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy powodów.

Zgodnie z treścią art. 13 ust. 1 u.w.l. właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu i jest zobowiązany m.in. do uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, tj. m.in. z utrzymaniem tych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 u.w.l.). Do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które obciążać będą właścicieli lokali -każdego w odpowiedniej ułamkowej części - zalicza się, zgodnie z art. 14 u.w.l.: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawy energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Te rodzaje kosztów zostały w art. 14 u.w.l. wymienione jedynie przykładowo. Tymczasem do obowiązków właścicieli

lokali należy, zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l., ponoszenie wszelkich wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zatem do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczane będą także wydatki na inne cele, które nie zostały wymienione w art. 14 u.w.l. - jeśli są one związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Podstawowe zagadnienie, jakie powstaje w takim stanie prawnym, to określenie, jakie elementy nieruchomości objęte są współwłasnością właścicieli wyodrębnionych lokali, czyli tzw. współwłasnością przymusową. Ustawa o własności lokali w sposób wyraźny reguluje to zagadnienie jedynie w odniesieniu do gruntu. Z art. 3 ust. 1 w zw. z art. 5 cyt. ustawy wynika, że współwłasnością przymusową objęty jest grunt niezbędny do korzystania z budynku. Co do pozostałych elementów art. 3 ust. 1 cyt. ustawy określa je jako „wszelkie części budynku i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali lub dotychczasowego właściciela nieruchomości ze względu na należące do niego niewyodrębnione lokale”. W budynku wielomieszkaniowym, a o taki chodzi w rozpoznawanej sprawie, tzw. współwłasnością przymusową objęte będą zatem z całą pewnością także jego części, jak klatki schodowe. Powszechnie przyjmuje się także, że współwłasnością objęte są ściany zewnętrzne, dachy oraz fundamenty. Nasuwa się natomiast pytanie, czy współwłasnością tą objęta jest instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody w poszczególnych lokalach. W ocenie Sądu zainstalowane przez powodów urządzenia nie są częścią nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Wskazać też trzeba, że art. 17 u.w.l. przewiduje odpowiedzialność wspólnoty mieszkaniowej za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej bez ograniczeń, a każdego właściciela lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. Odpowiedzialność ta dotyczy zatem wyłącznie zobowiązań dotyczących nieruchomości wspólnej. Nie można nałożyć na wspólnotę oraz jej członków odpowiedzialności za zobowiązania inne niż wskazane w art. 17 powołanej wyżej ustawy, jak to czyni uchwała Nr (...)i (...). Wskazać bowiem trzeba, że na podstawie zakwestionowanych powyżej uchwał powodowie zobowiązani są do ponoszenia wyższych stawek na fundusz remontowy w związku z zaciągnięciem przez Wspólnotę kredytu, mimo, iż posiadają już w swoich lokalach instalacje grzewcze, które wykonali na własny koszt. Brak zaś zróżnicowania w stawkach na fundusz remontowy powoduje, iż powodowie odpowiadają nie tylko za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej, ale także tych właścicieli lokali, którzy instalacji grzewczych nie posiadają.

Co więcej wskazać należy, iż środki, które zgodnie z zaskarżonymi uchwałami miałyby służyć pokryciu kosztów instalacji CO i CCW, zostały zgromadzone wskutek wykonania przez właścicieli ciężącego na nich - zgodnie z art. 14 ustawy o własności lokali - obowiązku pokrycia kosztów zarządu nieruchomością wspólną, do których należą między innymi wydatki na remonty i bieżącą konserwację. Środki uiszczone na tej podstawie mogą być przeznaczone tylko na cel, dla którego zostały uiszczone. Wydzielenie w pozwanej wspólnotcie odrębnego funduszu na cele remontowe, na który członkowie uiszczają zaliczki w wysokości ustalonej przez wspólnotę, powoduje, że środki tam zgromadzone nie mogą zostać rozdysponowane przez wspólnotę w inny sposób niż zgodnie z przeznaczeniem. Wykorzystanie środków z funduszu remontowego na inwestycję, niezależnie od stopnia jej użyteczności, nie tylko narusza wskazany przepis, lecz nadto godzi w interes wspólnoty, gdyż częściowo pozbawia jej środków zabezpieczonych na poczet kosztów prac niezbędnych do utrzymanie nieruchomości wspólnej w należyтым stanie. Inwestycje i wszelkie prace zwiększające użyteczność nieruchomości wspólnych winny być pokrywane z odrębnych środków. Brak jest też podstaw do tego, aby wspólnotę, a zatem wszystkich właścicieli lokali, obciążać obowiązkiem pokrycia kosztów założenia instalacji CO i CCW w mieszkaniach poszczególnych właścicieli. Koszt ten nie jest bowiem związany z nieruchomością wspólną. Każdy właściciel lokalu winien ponieść koszt instalacji w lokalu do niego należącym, zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Zwiększenie obciążeń (zaliczek) z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną w stosunku do właścicieli lokali musi być uzasadnione większymi kosztami ponoszonymi na nieruchomość wspólną w związku z funkcjonowaniem ich lokali. I musi być proporcjonalne do tych większych kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Poza tym właściciel lokalu jest obowiązany wpłacać zaliczki na poczet kosztów zarządu tylko nieruchomością wspólną. Koszty utrzymania lokali stanowiących jego indywidualną własność pokrywa bowiem osobno i w 100%. Do kosztów zarządu nie należą zatem wydatki na indywidualną własność, także nie są kosztami zarządu wydatki na usługi dostarczane do lokali stanowiących indywidualną własność (np. za wodę, ciepło, odprowadzanie ścieków, gaz, energię elektryczną).

Powodowie wyposażyli swoje lokale w indywidualne ogrzewanie elektryczne, gazowe czy też centralne podłączone do sieci miejskiej, które to prace wykonali na własny koszt, w związku z czym, obciążanie ich zwielokrotnionymi opłatami na fundusz remontowy Wspólnoty, jak również zaciąganie na ten cel kredytu w ich imieniu, w sytuacji gdy w żaden sposób nie zostało zróżnicowane partycypowanie w kosztach osób posiadających w/w instalacje we własnych mieszkaniach od osób, które takich instalacji nie posiadają spowodowałoby, iż udział w inwestycji powodów obejmowałby nie tylko części wspólne, ale również częściowe finansowanie inwestycji w innych lokalach. Zatem na fundusz remontowy ta grupa właścicieli wpłaciłaby więcej niż wynikałoby to z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Co więcej część właścicieli bojąc się wysokich kosztów kredytu, które mogą doprowadzić do utraty ich mieszkań pokryło koszty CO przypadające na należące do nich części nieruchomości gotówką w zamian za wyłączenie ich od uczestnictwa w kredycie. Mimo to oni także zostali objęci większą, jednakową dla wszystkich mieszkańców stawką na fundusz remontowy.

Wielkością zaliczek i możliwością ich zróżnicowania w stosunku do różnych właścicieli lokali zajmował się także Sąd Najwyższy, w wyroku z dnia 20 czerwca 1997 r., II CKN 226/97, OSNC 1998, nr 1, poz. 6, o treści: „Wynikający z art. 12 ust. 2 w związku z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 1994 r. Nr 85 poz. 388) obowiązek właścicieli lokali ponoszenia w określonym stosunku wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali nie oznacza konieczności określania skali tych obciążeń w jednakowej, dla wszystkich tożsamej kwotowo, wysokości za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu. Konsekwencją powyższego jest możliwość określenia w uchwale zaliczek w zróżnicowanej wysokości wobec poszczególnych kategorii zobowiązanych”.

W uzasadnieniu do tego wyroku SN stwierdził, że zgodnie z art. 15 ust. 1 u.w.l., „obowiązek właścicieli lokali uiszczania zaliczek w formie bieżących opłat płatnych miesięcznie jest ustawowo określonym sposobem pokrywania przez właścicieli lokali kosztów zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się w szczególności wydatki i ciężary wymienione w art. 14 tejże ustawy. Ponieważ zaliczka stanowi jedynie sposób pokrywania kosztów zarządu, przeto jej wysokość powinna zostać określona na podstawie dotychczasowych wydatków na ten cel, a zatem musi być ona bezpośrednią funkcją tych kosztów.

Wynikający z art. 13 ust. 1 omawianej ustawy obowiązek właścicieli lokali ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali, poprzez między innymi 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<sup>2</sup> powierzchni lokalu. Artykuł 12 ust. 2 cytowanej ustawy stanowi jedynie, że właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Oznacza to, że przepis ten, (...) nie może być rozumiany jako będący podstawą do określenia w sposób jednakowy wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną w tym znaczeniu, że zaliczki te mają być ustalone w jednakowej dla wszystkich wysokości. Równość uprawnień i obowiązków, o której mowa w art. 4 cytowanej ustawy nie może bowiem być rozumiana jako tożsama z obciążeniem wszystkich zobowiązanych obowiązkiem uiszczenia zaliczek w jednakowej kwotowo wysokości, a więc w oderwaniu od faktycznych, częstokroć nader zróżnicowanych, wydatków związanych z utrzymaniem poszczególnych kategorii lokali.

W ocenie Sądu to właśnie zróżnicowanie wysokości obciążeń w konkretnej sytuacji może świadczyć o zadośćuczynieniu zasadzie równości uprawnień i obowiązków współwłaścicieli tworzących wspólnotę. Natomiast brak tego zróżnicowania jest sprzeczny z prawem i narusza interesy poszczególnych właścicieli.

Tworzenie funduszu na ponoszenie kosztów, o jakich mowa w art. 13 ust. 2 ustawy, nie jest obowiązkowe, a środki na nim zgromadzone stanowią własność poszczególnych właścicieli lokali i bez ich zgody nie mogą być przeznaczane na inny cel. Nie może on zatem służyć pokrywaniu wydatków na inne cele, w szczególności cele inwestycyjne na co słusznie zwrócili uwagę powodowie.

Skoro niektóre zakresy planowanych prac związanych z instalacją co. i c.c.w. obciążałyby w., to w. była władna podejmować uchwały o przeprowadzeniu remontu (inwestycji) i obciążeniu jego kosztem poszczególnych jej członków skoro uchwały nr 1 i 8 z 2011 r. na to zezwalały.

Istnieje jednak problem precyzyjności zaskarżonych uchwał nr 10 i 12. Przepisy ustawy o własności lokali nie zawierają szczegółowych wskazań, jak precyzyjnie uchwała ma określać zakres rzeczowy i finansowy remontu finansowanego ze wspólnego funduszu remontowego, jednak skoro koszty wspomnianych instalacji mieli ponosić - w zależności od okoliczności - albo właściciele poszczególnych lokali którzy nie posiadali własnej instalacji, albo wszyscy członkowie w. w zakresie nieokreślonych części wspólnych tych instalacji, albo też jedni i drudzy, to uchwała w tym przedmiocie musi określać w miarę precyzyjnie zakres rzeczowy i finansowy remontu obciążającego wspólnotę i poszczególnych właścicieli lokali.

Zaskarżona uchwała nr (...) nie wskazuje zakresu rzeczowego robót i dlatego można mieć tak jak powodowie wątpliwości, czy w kosztach kredytu mających obciążać wszystkich członków wspólnoty nie mieszczą się koszty mogące obciążać tylko właścicieli poszczególnych lokali za wykonanie w ich odrębnych lokalach instalacji grzewczych.

Wątpliwości te w okolicznościach niniejszej sprawy należy uznać za uzasadnione. Podkreślenia wymaga także to że w wyniku zaskżenia uchwały wspólnoty rozstrzygnięcie Sądu nie może zmierzać do zastąpienia wspólnoty w nadaniu uchwale odpowiedniej treści nawet przy deklarowanej przez zarząd wspólnoty woli rozliczenia kosztów poniesionych przez powodów na założenie instalacji co. po uzyskaniu środków z planowanego kredytu.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania Sąd w punkcie pierwszym wyroku uchylił uchwały Nr (...) i (...) z dnia 15 września 2011 roku podjęte przez W. (...) (...) ul. (...) w R. uznając je za sprzeczne z prawem i naruszające usprawiedliwione interesy właścicieli.

Orzeczenie o kosztach procesu oparto na podstawie art. 98 k.p.c. kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na zasądzoną od pozwanej na rzecz powodów kwotę złożyła się opłata od pozwu w wysokości 400 zł (art. 27 pkt 8 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Dz. U. z 2010 r., Nr 90, poz. 594 j.t.).