

Sygn. akt I A Ca 642/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 grudnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

| | | |
|----------------|---|--|
| Przewodniczący | : | SSA Jadwiga Chojnowska |
| Sędziowie | : | SA Elżbieta Bieńkowska (spr.) SA Elżbieta Kuczyńska |
| Protokolant | : | Iwona Aldona Zakrzewska |

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2012 r. w Białymstoku

na rozprawie sprawy

z powództwa **Gminy B. - Zarządu Mienia (...) w B.**

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji **pozwanej**

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 16 maja 2012 r. sygn. akt I C 455/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że;

a) **umarza postępowanie w części dotyczącej żądania uchylenia punktu 1 uchwały nr 2/12 z dnia 7 lutego 2012 roku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w B.;**

b) **oddala powództwo w pozostałej części;**

c) **zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 197 (sto dziewięćdziesiąt siedem) zł tytułem zwrotu kosztów procesu;**

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej 335 (trzysta trzydzieści pięć) zł tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

UZASADNIENIE

Gmina B. wnosila o uchylenie w calosci uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) nr (...) z dnia 2 lutego 2012 roku z powodu jej niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana Wspólnota wnosila o oddalenie powództwa w calosci i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Na rozprawie w dniu 9 maja powódka cofnęła pozew w części dotyczącej żądania uchylenia punktu 1 uchwały, na co pozwana wyraziła zgodę.

Wyrokiem z dnia 16 maja 2012 roku Sąd Okręgowy w Białymstoku uchylił w calosci uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w B. nr (...) z dnia 2 lutego 2012 roku i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 380 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wyrok ten Sąd wydał w oparciu o następujące ustalenia i ocenę:

Uchwałą Nr 2/2012 z 7 lutego 2012 roku. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w B. rozdysponowała nadwyżkę środków z tytułu wywozu ścieków i nieczystości, aktualnych i z lat ubiegłych, oraz kosztów zużycia wody w łącznej kwocie 8.880,75 złotych, przeeksponując ją na fundusz remontowy.

Według powódki powstawała nadpłata nie weszła do majątku Wspólnoty, lecz będąc związana z użytkowaniem poszczególnych lokali stanowiła własność poszczególnych członków Wspólnoty. Wspólnota nie mogła zatem przeznaczyć tych środków na fundusz remontowy, bowiem nie należały one do środków związanych z zarządaniem nieruchomością wspólną

Pozwana nie przeczyła, iż według generalnej zasady Wspólnota ma możliwość rozdysponowania jedynie zaliczek pobranych na koszty zarządu nieruchomością wspólną, jednak zdaniem pozwanej zasadę tę można również zastosować do nadwyżek związanych z kosztami utrzymania poszczególnych lokali, w sytuacji, kiedy nie wszyscy właściciele lokali mają zamontowane urządzenia techniczne umożliwiające wyliczenie ilości zużytych mediów. Opłaty za media powinny być wówczas uważane za koszty zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu przepisu art. 14 pkt. 2 ustawy o własności lokali. Na poparcie wskazanej argumentacji pozwana powołała się na wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 grudnia 2006 roku, I ACa 589/06.

Sąd pierwszej instancji nie podzielił poglądu pozwanej. Uznał, że rozdysponowane przez pozwaną Wspólnotę uchwałą Nr 2/2012 środki należały do wydatków właścicieli lokali związanych z ich utrzymaniem. Zdaniem Sądu, charakteru tych środków nie zmienia fakt posiadania lub też nieposiadania przez właścicieli urządzeń pomiarowych do zużycia mediów np. wodomierzy. Według Sądu nie można zgodzić się z argumentacją pozwanej Wspólnoty, iż w przypadku braku wodomierzy środki te należy traktować jak środki związane z zarządaniem nieruchomością wspólną. Kwestia istnienia bądź nie urządzeń pomiarowych wpływa jedynie na formę rozliczeń a więc rozliczenia na podstawie ryczałtu, bądź zgodnie ze wskazaniem wodomierza.

Sąd wskazał również na niekonsekwencję pozwanej Wspólnoty, która nie miała żadnych wątpliwości, co do tego, iż nadwyżka z tytułu ogrzewania CO należy się właścicielom i należy ją pomiędzy nimi rozdysponować, natomiast odmienną uchwałę podjęto względem pozostałych mediów, które przecież w takim samym zakresie są związane z utrzymaniem poszczególnych lokali.

Sąd stwierdził, że nie budzi wątpliwości, iż dopuszczalne jest przeznaczenie - na podstawie uchwały właścicieli lokali - nadwyżki środków pieniężnych z tytułu uiszczonych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu, należących do majątku wspólnoty na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej. Jeśli zaś chodzi o środki przekazane wspólnocie przez poszczególnych właścicieli na opłaty związane z lokalami, ze środków tych wspólnota ma obowiązek rozliczyć się, tj. po zakończeniu roku obrachunkowego winna wskazać ile wynosiły rzeczywiste wydatki na utrzymanie każdego lokalu (c.o., woda, wywóz śmieci, itp.), 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. Wspólnota nie posiada bowiem uprawnienia do decydowania o przeznaczeniu nadwyżki z opłat, wkracza bowiem w ten sposób w prawo własności poszczególnych właścicieli, do których środki te należą

Dalej Sąd wywiódł, że art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali nie dopuszcza modyfikacji obowiązków właścicieli uchwałą ogółu, ma charakter bezwzględnie obowiązujący. Wyższe wpłaty na fundusz remontowy mogłyby być wniesione jedynie dobrowolnie przez poszczególnych właścicieli. Zastąpienie takiej woli uchwałą skutkuje przyjęciem, że dotknięta jest nieważnością.

Nie ma przeszkód aby poszczególni członkowie wspólnoty którzy wyrażają taką wolę przekazali wskazaną nadwyżkę środków na fundusz remontowy wspólnoty, jeśli jednak część członków wspólnoty nie wyraża takiej woli pozostali nie mogą decydować o rozporządzaniu ich własnością w postaci powstałych nadwyżek w części im przypadającej. Wspólnota może jedynie podjąć uchwałę o zwiększeniu składki na fundusz remontowy, jeśli zaistnieje taka konieczności podyktowana zaistniałymi wydatkami.

W konkluzji Sąd Okręgowy stwierdził, że mimo iż działania wspólnoty jako odrębnej jednostki, jak i jej majątek są ograniczone do funkcji zarządzania nieruchomością wspólną, co wynika wprost z ustawy o własności lokali, to nie zmienia to charakteru odrębności wspólnoty od właścicieli lokali i traktowania jej jako pełnoprawnego członka obrotu cywilnoprawnego, który swobodnie może dysponować jedynie składnikami swego majątku. Brak jest natomiast generalnego uprawnienia wspólnoty do dysponowania własnością poszczególnych właścicieli lokali, nawet jeśli cel rozporządzenia ma służyć ogółowi członków wspólnoty. Własność jest bowiem prawem podmiotowym bezwzględny, skutecznym wobec wszystkich podmiotów podlegających danemu prawodawstwu. Każdy więc ma obowiązek powstrzymania się od takich działań, które stanowiłyby ingerencję w sferę cudzej własności. Powódka miała zatem prawo się nie godzić z rozporządzeniem jej własnością w postaci nadwyżki z tytułu mediów a pozostali członkowie Wspólnoty w drodze uchwały nie mogli wyłączyć jej prawa własności wobec wskazanych środków pieniężnych. Zaskarżona uchwała jest więc sprzeczna z przepisami art. 14 i art. 15 ustawy o własności lokali (Dz. U. 2000 nr 80 poz. 903 z późn. zm.).

W uzasadnieniu rozstrzygnięcia o kosztach zastępstwa procesowego Sąd wskazał, że orzekł w oparciu o przepis § 11 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokatów oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu z dnia 28 września 2002 roku (Dz.U. 163, poz. 1348 z późn. zm.), obciążając nimi pozwaną zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 k.p.c..

Od wyroku tego apelację wywiodła pozwana Wspólnota, zarzucając naruszenie:

- prawa materialnego, tj. przepisów art. 13 ust.1 i art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 1994 r., nr 85, poz. 388 ze zm.) przez ich błędną wykładnię w zakresie ustalenia rodzaju kosztów składających się na zarząd nieruchomością wspólną;
- prawa procesowego, tj. przepisu art. 321 § 1 k.p.c. przez orzeczenie ponad żądanie pozwu i uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty nr (...) z dnia 2 lutego 2012 roku w całości, pomimo że powódka kwestionowała jej postanowienia jedynie w zakresie punktu drugiego.

W oparciu o wymienione zarzuty pozwana w nosiła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powódka wносиła o jej oddalenie.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna.

Okoliczności faktyczne stanowiące podstawę zaskarżonego wyroku były pomiędzy stronami bezsporne (k. 32). Nie są także przedmiotem zarzutów apelacyjnych. Sąd Apelacyjny przyjmuje je zatem za własne.

Bezspornym jest między innymi, że w niektórych lokalach będących własnością członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nie zainstalowano odrębnych ciepłomierzy, urządzeń do pomiaru zużytej wody i ilości ścieków oraz ilości śmieci. Poza sporem jest także, że zaskarżona uchwała dotyczy nadwyżki opłat uiszczanych przez tych członków Wspólnoty za dostawę energii cieplnej (pkt 1 uchwały), opłat za wodę i ścieki oraz wywóz śmieci (pkt 2 uchwały).

W tych okolicznościach rozstrzygnięcie, czy pozwana Wspólnota była uprawniona do dysponowania nadwyżkami powstałymi z tego tytułu uzależnione jest - jak słusznie przyjął Sąd pierwszej instancji - od oceny czy wspomniane nadwyżki należą do majątków właścicieli, czy też - jako koszty zarządu - do majątku Wspólnoty. Zgodzić się jednak należy ze skarżącą, że wniosek do jakiego doszedł Sąd Okręgowy w tej mierze jest nietrafny.

Przypomnieć należy na wstępie, że wspólnota mieszkaniowa ma ustawowo przyznaną zdolność prawną, wobec czego może posiadać własny majątek, odrębny od majątków właścicieli lokali, w skład którego wchodzi prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną. Przepisy ustawy o własności lokali pozwalają stwierdzić, że do majątku wspólnoty wchodzi przede wszystkim uiszczane przez właścicieli lokali zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 13 ust. 1 w związku z art. 15 ust. 1 i art. 14 u.w.l.) oraz pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej. (zob. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2008 r., V CSK 133/08, nie publ., z dnia 8 października 2008 r., V CSK 143/08, nie publ. i z dnia 22 kwietnia 2010 r., V CSK 367/09, OSNC 2010, nr 11, poz. 153). Pozwala to przyjąć, że wspólnota jest uprawniona do podejmowania decyzji o przeznaczeniu części uzyskanego majątku na określony uchwałą cel, jeśli jest związany z zarządzaniem nieruchomością wspólną i utrzymaniem jej w należytym stanie (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 2 października 2009 roku, I A CA 514/09, LEX 551995).

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko prezentowane przez skarżącą, że w sytuacji gdy część lokali nie ma zamontowanych ciepłomierzy, urządzeń pomiarowych w zakresie poboru wody oraz odprowadzania ścieków, cała instalacja ciepła i wodno - kanalizacyjna stanowią przedmiot współwłasności przymusowej. Stanowisko to znajduje oparcie w poglądzie wyrażonym przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 maja 2006 roku III CZP 28/06, która dotyczyła rozliczenia energii cieplnej zużytej między innymi do ogrzania lokali nieposiadających urządzeń pomiarowych. Sąd Najwyższy stwierdził, że w takiej sytuacji cała instalacja ciepła, 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. Innymi słowy, składnikiem tzw. współwłasności przymusowej są zarówno elementy instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami, jak i elementy instalacji znajdujące się w wydzielonych lokalach. Wskazane urządzenia, jako niesłużące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, są zatem nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali (OSNC 2007/3/40, por. także uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97, OSNC 1998/1/4, Prok. i Pr.- wkł. 1998/1/27, OSP 1998/5/90, LEX nr 31296). To z kolei powoduje, że opłaty za dostawę energii cieplnej do takiej instalacji stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 pkt 2 ustawy o własności lokali. Powyższa zasada znajduje logiczne zastosowanie do wszystkich innych urządzeń technicznych czy usług związanych z zaspokojeniem potrzeb właścicieli poszczególnych lokali, co do których nie ma odrębnych dla każdego lokalu pomiarów zużycia, a więc ciepłej lub zimnej wody, odprowadzania ścieków czy wywozu śmieci (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 grudnia 2006 r., I A Ca 589/06, LEX nr 271385).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego w ten sam sposób należy ocenić sytuację, jaka wystąpiła w niniejszej sprawie, ponieważ część lokali pozwanej Wspólnoty nie ma zamontowanych urządzeń pomiarowych poboru wody i ciepła, co nie było kwestią sporną. Jak słusznie zauważa skarżąca, brak opomiarowania w danym lokalu powoduje włączenie go przymusowo do części wspólnej nieruchomości, niepodobna bowiem w takiej sytuacji ustalić indywidualnego zużycia

mediów. Co za tym idzie, opłaty za dostawy wody do takiej instalacji, a w konsekwencji także koszty odprowadzania ścieków, które są ich pochodną, stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 pkt 2 u.w.l.

Należy również podkreślić, że zgodnie z regulaminem obowiązującym w pozwanej Wspólnocie, właściciele lokali nieobjętych indywidualnym opomiarowaniem uiszczają opłaty ryczałtowe, zarówno w odniesieniu do zużycia wody, jak i w zakresie odprowadzania ścieków. Natomiast, jak trafnie podniosła skarżąca, z uwagi na wskazany wyżej brak możliwości precyzyjnego określenia wielkości zużycia mediów dla każdego z tych lokali, nie ma też możliwości ustalenia, czy po stronie ich właścicieli powstały nadwyżki poniesionych zaliczek na opłaty w zestawieniu z faktycznym zużyciem. Podobnie, w zakresie wywozu nieczystości właściciele lokali również opłacają ryczałt, uzależniony nie od ilości rzeczywiście wyprodukowanych odpadów, a od ilości osób zameldowanych w lokalu.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego jest to kolejny argument za uznaniem, że zaliczki wpłacone na poczet wskazanych wyżej opłat trzeba traktować jako należące do kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Po uiszczeniu zaliczki te stanowiły majątek Wspólnoty, która - wobec powstania nadwyżki finansowej - mogła podjąć uchwałę w przedmiocie jej przeznaczenia na fundusz remontowy. Oceny tej nie niweczy fakt, iż w odniesieniu do nadwyżki, jaka powstała po rozliczeniu kosztów ogrzewania mieszkań, Wspólnota podjęła odmienną decyzję, postanawiając zwrócić ją właścicielom lokali, stosownie do wielkości ich udziałów. Wspólnota powinna bowiem rozliczyć się z uzyskanej nadwyżki, który to obowiązek nie budzi wątpliwości. Może on jednak zostać zrealizowany w różny sposób, np. przez zwrot właścicielom lokali albo przeznaczenie nadwyżki na zasilenie funduszu remontowego (por. cytowany wyżej wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach, sygn. I ACa 514/09). W odniesieniu do zaliczek na opłaty za energię ciepłą uchwała zapadła zgodnie z wolą właścicieli lokali, wyrażoną podczas zebrania w dniu 2 lutego 2012 roku. Podobnie rzecz się miała z decyzją co do przeksięgowania na fundusz remontowy nadwyżki powstałej w wyniku rozliczenia kosztów odprowadzania wody i ścieków oraz wywozu nieczystości.

Słusznie też zauważyła skarżąca, że podjęcie uchwały o rozliczeniu nadwyżki z tytułu zaliczek uiszczonych na koszty zarządu przez zaliczenie jej na poczet funduszu remontowego może pozostawać w interesie wszystkich właścicieli lokali. Zasilenie funduszu remontowego i utworzenie w ten sposób pewnej rezerwy finansowej na nieprzewidziane wydatki remontowe sprzyja zapewnieniu płynności finansowej wspólnoty. Przeznaczenie nadwyżki z tytułu uiszczonych zaliczek na koszty zarządu na zasilenie funduszu remontowego wspólnoty pozwala również uniknąć zwracania poszczególnym członkom wspólnoty niewielkich zazwyczaj kwot, które w nieodległej przyszłości mogą okazać się potrzebne na pokrycie nieprzewidzianych wydatków. W tym kontekście trudno przyjąć, by sporna między stronami uchwała naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszała interesy powódki.

Podsumowując, w ocenie Sądu Apelacyjnego uchwała nr 2/2012 podjęta przez pozwaną Wspólnotę nie jest sprzeczna z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. A zatem, podstawowy argument przemawiający za jej uchyleniem przytoczony w uzasadnieniu pozwu należało uznać za nietrafny. Natomiast inne argumenty nie zostały przez powódkę przedstawione.

Stwierdzić należy także, że zasadnie podnosi skarżąca, że powódka skutecznie cofnęła pozew w części dotyczącej żądania uchylenia punktu pierwszego uchwały. W tym zakresie zatem postępowanie podlegało umorzeniu na podstawie art. 355 § 1 k.p.c.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji na mocy art. 386 § 1 k.p.c.

Konsekwencją powyższego było rozstrzygnięcie o kosztach postępowania przed Sądem pierwszej instancji oraz postępowania odwoławczego w oparciu o zasadę wyrażoną w art. 98 k.p.c. w zw. z § 11 ust. 1 pkt 1 i § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu oraz art. 18 ust. 2 i art. 27 pkt 9 ustawy z dnia z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Powódka, która ostatecznie przegrała sprawę, była obowiązana zwrócić pozwanej koszty zastępstwa procesowego za postępowanie

pierwszoinstancyjne wraz z opłatą od pełnomocnictwa, w łącznej kwocie 197 zł, zaś za postępowanie odwoławcze 135 zł, a także opłatę od apelacji w wysokości 200 zł.