

Sygn. akt *I ACa 1065/18*

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **Sędzia Małgorzata Kaźmierczak**

Sędziowie: **Piotr Górecki**

Bogdan Wysocki

Protokolant: **st.sekr.sąd. Kinga Kwiatkowska**

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2019 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **D. G.**

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Zielonej Górze

z dnia 11 września 2018 r. sygn. akt I C 296/17

oddala apelację.

Piotr Górecki Małgorzata Kaźmierczak Bogdan Wysocki

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 11 września 2018 roku Sąd Okręgowy w Zielonej Górze I Wydział Cywilny uchylił uchwałę Wspólnoty (...) nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) z dnia 11 lipca 2017 rok w zakresie:

- § 2 pkt. 1 odnośnie ustalenia i rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania w części dotyczącej nieruchomości wspólnej,
- § 2 pkt. 2 odnośnie rozliczenia kosztów energii cieplnej dostarczonej na potrzeby podgrzania wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej,
- § 2 pkt. 3c, § 2 pkt. 4 zdanie drugie, § 2 pkt. 5, 6, 7,8 i 9 (punkt 1 wyroku)

oraz zasądził od pozwanej Wspólnoty(...)nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) na rzecz powódki D. G. kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt 2 wyroku).

Wydając powyższy wyrok Sąd Okręgowy ustalił, że powódka D. G. jest członkiem Wspólnoty (...) nieruchomości położonej przy ul. (...) w S. (dawniej (...)).

Zarząd nieruchomością wspólną pozwanej Wspólnoty (...) przy ulicy (...) w S. został na podstawie uchwały nr (...) z dnia 8 maja 2008 roku powierzony Zarządcy tj. M. (...) w S.. Z kolei uchwałą nr (...) z dnia 9 marca 2015 roku powołano dwuosobowy zarząd Wspólnoty (...) w osobach S. G. i E. W..

Po śmierci S. G. został powołany nowy Zarząd W. (...)w osobach : E. W., R. G. i H. S..

W dniu 11 lipca 2017 roku odbyło się zebranie ogółu właścicieli Wspólnoty (...) położonej w S. przy ul. (...) (dawniej (...)), na którym podjęto uchwałę w sprawie określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną w zakresie rozliczeń kosztów i przychodów.

W § 1 uchwały wskazano, że uchwała została podjęta na podstawie art. 18 pkt 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, zaś w § 2 stwierdzono, że do naliczania opłat i zaliczek oraz rozliczenia kosztów zarządu nieruchomością jako zasadę przyjmuje się powierzchnię użytkową lokali, chyba, że poniższe zapisy stanowią inaczej.

I tak w pkt 1 § 2 uchwały zastrzeżono, że zaliczki i koszty z tytułu do-stawy energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania ustala się i rozlicza się na podstawie powierzchni użytkowej lokali. Z kolei zaliczki z tytułu podgrzania wody właściciele lokali będą wnosić na podstawie wskazań wodomierzy zużycia ciepłej wody, mnożąc stawkę uchwaloną przez wspólnotę za podgrzanie wody, a rozliczać się według zasady całkowite koszty energii cieplnej dostarczonej na potrzeby podgrzania wody dzieli się przez sumę zużycia ciepłej wody we wszystkich lokalach budynku razy zużycie ciepłej wody w danym lokalu (pkt 2). Z tytułu zużycia zimnej wody pitnej i odprowadzenia ścieków właściciele lokali będą rozliczani: w przypadku pełnego wyposażenia lokali mieszkalnych w wodomierze i powstania ujemnej różnicy przy rozliczeniu wody, to powstałe w ten sposób koszty dzieli się proporcjonalnie do zużycia wody w poszczególnych lokalach; koszty obciążają koszty utrzymania lokalu. Dodatnia różnica powoduje zwiększenie przychodów lokalu według powyższej zasady (pkt 3c).

Z tytułu wywozu nieczystości stałych właściciele wnoszą opłaty według ilości osób zamieszkujących lokale. W przypadku wystąpienia różnicy, między przychodami i kosztami w rozliczeniu rocznym, różnica ta rozliczana będzie na powierzchnie użytkowe lokali. Z kolei w punkcie 5 zastrzeżono, że zaliczki wpłacane na koszty zarządu nieruchomością wspólną wnoszone i rozliczane są na podstawie powierzchni użytkowej lokali. Uzyskane pożytki, odsetki i pozostałe przychody pomniejszają koszty i rozliczane są na powierzchnie użytkowe lokali (pkt 6), zaś pozostałe koszty finansowe i operacyjne rozliczane są na powierzchnie użytkowe lokali (pkt 7). Wpłaty na fundusz remontowy oraz nakłady remontowe naliczane i rozliczane są według powierzchni użytkowej lokali (pkt 8). Wynagrodzenie zarządu lub zarządcy rozliczane jest według po-wierzchni użytkowej lokali (pkt 9).

W § 3 uchwały zastrzeżono, że wchodzi ona w życie z dniem podjęcia.

Głosowanie odbyło się według ilości udziałów przynależnych do lokali. W głosowaniu uczestniczyło 9 właścicieli lokali wyodrębnionych oraz właściciel, któremu przysługuje prawo do wyodrębnienia 14 lokali co łącznie stanowiło 53,95 % ogółu udziałów. Za podjęciem uchwały głosowali wszyscy obecni właściciele, którzy stanowili 53,95%, ogółu właścicieli.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy wskazał, powołując się na art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U z 2000r. Nr 80, poz.903 ze zm.), że istnieją cztery samodzielne podstawy do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej, tj. niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie interesów właściciela lokalu w inny sposób.

Zdaniem Sądu I instancji na gruncie rozpoznawanej sprawy niekwestionowanym było, iż powódka D. G. jest członkiem pozwanej Wspólnoty (...) co przesądza o istnieniu po jej stronie prawa do zaskarżenia uchwały będącej przedmiotem niniejszego sporu. Nie budziło też wątpliwości Sądu Okręgowego, iż powódka wytaczając niniejsze powództwo dochowała ustawowego 6 -tygodniowego terminu przewidzianego w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali.

Powódka domagała się uchylecia uchwały numer z dnia 11 lipca 2017 roku w sprawie określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną w zakresie rozliczeń kosztów i przychodów pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, na mocy której postanowiono o zmianie sposobu rozliczania zaliczek na koszty zarządu i inne opłaty. W ocenie Sądu Okręgowego analiza treści zaskarżonej uchwały z dnia 11 lipca 2017 roku w sprawie określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną w zakresie rozliczeń kosztów i przychodów, nie pozostawia wątpliwości, iż nie została ona powzięta zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o własności lokali, a przy tym narusza interesy powódki.

Sąd I instancji wskazał bowiem, że w myśl art. 12 u.w.l., pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą 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 nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Z kolei w zaskarżonej przez powódkę uchwale z dnia 11 lipca 2017 roku w sprawie określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną w zakresie rozliczeń kosztów i przychodów nałożono na powódkę jako właściciela lokalu obowiązek partycypowania w kosztach zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż wysokość tej opłaty uzależniono od wielkości powierzchni zajmowanego przez właściciela lokalu mieszkalnego.

Sąd Okręgowy stwierdził, że nie ulega przy tym wątpliwości, że uchwała ta w swej istocie sprowadzała się do zmiany udziałów poszczególnych członków wspólnoty w nieruchomości wspólnej. Strona pozwana w toku postępowania przyznała bowiem, że we Wspólnocie (...)w 1992 roku ustalono udziały nie według powierzchni mieszkania, ale na podstawie ilości pokoi w budynku. Tym samym mieszkanie jedno pokojowe to jeden udział, dwu pokojowe dwa udziały, zaś trzy pokojowe to trzy udziały, wszystkich zaś udziałów jest łącznie 95. W związku zaś z tym, że dotychczasowy sposób rozliczania kosztów zarządu nieruchomością wspólną powodował duże różnice w tych kosztach na koniec roku dla poszczególnych mieszkań, strona pozwana zdecydowała się na zmianę sposobu rozliczania części wspólnej z udziałów na rozliczanie według powierzchni mieszkań.

Dalej Sąd Okręgowy zauważył, że dotychczasowy udział powódki wynoszący 1/95, po uwzględnieniu powierzchni jej lokalu w stosunku do powierzchni całej nieruchomości uległ by zwiększeniu, co skutkowałoby jednocześnie wzrostem wysokości opłat na zaliczki z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Sąd I instancji zważył przy tym, że o ile nie kwestionuje takiego sposobu rozliczania tych kosztów, który co do zasady nie pozostaje w sprzeczności z zasadą, wyrażoną w art. 12 ust. 2 ustawy prawo własności lokali, o tyle wskazał, że różnice w powierzchni lokali (w tym lokalu powódki) stwierdzone zostały na długo przed podjęciem zaskarżonej uchwały, co zresztą było przyczyną jej podjęcia, to niemniej jednak do tej pory treść aktów notarialnych wszystkich lokali w nieruchomości, w tym lokalu powódki, nie została skorygowana. Udział powódki w nieruchomości wspólnej nadal pozostaje określony na poziomie 1/95. Taki też zapis, co do udziału powódki widnieje w księdze wieczystej nieruchomości. W takim też stosunku określana jest wartość jej głosu podczas uchwalenia zaskarżonej uchwały podjętej w dniu 11 lipca 2017 roku, co zresztą widać na kartach do głosowania.

Tymczasem jak wynika z treści zaskarżonej uchwały powódka zobowiązana została do partycypowania stosownie do wielkości powierzchni jej lokalu, co będzie skutkowało obciążeniem jej opłatami w większej wysokości niż dotychczas, a zatem konsekwencją podjęcia uchwały tej treści byłoby obciążenie powódki, jak i pozostałych właścicieli lokali kosztami w zarządzie nieruchomością wspólną w udziale większym, aniżeli jej dotychczasowy udział określony w akcie notarialnym.

Z treści bowiem zaskarżonej uchwały, a zwłaszcza § 2 wynika, że zaliczki i koszty z tytułu dostaw energii cieplnej (pkt 1), rozliczeń wody (pkt 2), wywozu nieczystości (pkt 4), zarządu nieruchomością wspólną (pkt 5), pozostałe kosz-

finansowe i operacyjne (pkt 7), fundusz remontowy (pkt 8), wynagrodzenie zarządu lub zarządcy (pkt 9) oraz uzyskane pożytki, odsetki i pozostałe przychody (pkt 6) będą rozliczane ze względu na powierzchnie użytkowe lokali.

Zdaniem Sądu Okręgowego z tego wynika, że sposób obciążenia powódki obowiązkiem partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej jest nieprawidłowy, gdyż niezgodny z przepisem art 12 ust. 2 u.w.l.

Nie budziło przy tym wątpliwości Sądu I instancji, że zaskarżona uchwała, która określa sposób rozliczania kosztów zarządu nieruchomości wspólnej, w rzeczywistości ingeruje w prawo własności właścicieli, gdyż określa udziały w części wspólnej w innej niż w dotychczasowej wielkości oraz innej niż ujawnione w księgach wieczystych, zwłaszcza że zmiana ta jest następstwem innego sposobu obliczania udziałów, a mianowicie określenia ich zgodnie z powierzchnią lokali stanowiących własność lokatorów, w tym powódki. Zmiana dotychczasowych udziałów określonych zgodnie z ilością pokoi w mieszkaniu, na określenie ich zgodnie z powierzchnią użytkową prowadzi jednocześnie do zmiany udziałów poszczególnych członków wspólnoty w nieruchomości wspólnej.

Dalej Sąd Okręgowy stwierdził, powołując się na art. 3 ust 3 i 7 u.w.l, iż skoro w pozwanej Wspólnocie (...) określono udziały w zależności od liczby pokoi w danym lokalu, tym samym ponoszenie przez właścicieli kosztów związanych z zarządem nieruchomością wspólną winno następować w wysokości zgodnie z tak ustalonymi udziałami. Natomiast zmiana wprowadzona przez pozwaną Wspólnotę (...) w zaskarżonej uchwale nie jest zmianą jedynie sposobu rozliczania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, ale prowadzi w konsekwencji do zmiany wielkości udziałów poszczególnych członków danej wspólnoty.

Z tych względów Sąd I instancji uznał, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami ustawy o własności lokali i dlatego podlega uchyleniu – o czym orzeczono w punkcie 1 wyroku.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Koszty poniesione przez powódkę obejmują opłatę od pozwu w kwocie 200 zł. Dlatego też Sąd I instancji zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 200 zł

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając go w całości.

Przedmiotowemu rozstrzygnięciu pozwana zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1. art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali poprzez uznanie, że pomimo ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej niezgodnie z treścią art. 3 ust. 3 ww. ustawy właściciel lokali jest obowiązany do ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej stosownie do wadliwie określonego udziału w nieruchomości wspólnej,
2. art. 45a ust. 9 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku – Prawo energetyczne poprzez jego niezastosowanie,
3. art. 26 ust. 3 w z w. z art. 6 ust. 6 pkt 3 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków poprzez ich niezastosowanie.

W oparciu o wyżej sformułowane zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych oraz trafnie określił ich prawne konsekwencje. Ustalenia te oraz ich prawną ocenę Sąd Apelacyjny podziela, przyjmując je jako własne.

W pierwszej kolejności za chybiony należało uznać zarzut naruszenia art. 12 ust. 2 w zw. z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Słusznie Sąd I instancji uznał, że uchwała pozwanej Wspólnoty (...) w zaskarżonym przez powódkę zakresie jest niezgodna z obowiązującymi przepisami wyżej przytoczonej ustawy. Zgodnie bowiem z art. 12 ust. 2 ustawy pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą 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 niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Wartość ponoszonych wydatków i ciężarów musi znajdować uzasadnienie w posiadanym udziale w nieruchomości wspólnej, ustanawianie stawek stałych, czy też określanych za pomocą innych wskaźników nie może być uznane za wyliczone prawidłowo i może być przedmiotem żądania przez właścicieli lokali ich zmiany i dostosowania do obowiązującej regulacji (por. Ustawa o własności lokali. Komentarz. red. dr hab. Konrad Osajda, rok 2019, wyd.7).

Przedmiotowa uchwała pozwanej Wspólnoty uzależniała wysokość kosztów zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnej, nakładanych na członków Wspólnoty, od wielkości powierzchni zajmowanych przez nich lokali. Tymczasem w pozwanej Wspólnocie (...)dotychczas wysokość tychże udziałów ustalono na podstawie ilości pokoi w danym lokalu, a nie według kryterium wynikającego z art. 3 ust.3 powołanej ustawy.

W konsekwencji, Sąd Okręgowy doszedł do trafnego wniosku, iż zaskarżona uchwała naruszała wyżej przytoczony przepis art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali oraz w rzeczywistości ingerowała w prawo własności członków pozwanej Wspólnoty (...) zmierzając do zmiany poszczególnych udziałów w nieruchomości wspólnej.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela przy tym pogląd Sądu Najwyższego, zgodnie z którym w przypadku wyodrębnienia własności lokali każdemu właścicielowi lokalu przysługuje automatycznie określony udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo nierozzerwalnie związane z własnością lokalu. Oznacza to, że ten udział ułamkowy dzieli los prawny własności lokalu. Nie może on być przedmiotem samodzielnego obrotu, nie może być bez lokalu zbyty, obciążony itp. Właściciel lokalu w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty (...)ustalającej opłaty bieżące na pokrycie kosztów zarządu w formie miesięcznych zaliczek nie może bowiem skutecznie domagać się zmiany wysokości udziału w nieruchomości wspólnej. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2014 roku, sygn. akt II CK 99/04). Wnioskując a contrario przyjmując należy, że również i wspólnota (...)nie może poprzez dokonywanie zmian w wysokościach opłat na pokrycie kosztów zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnej dokonywać nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, co w istocie nastąpiło w przedmiotowej sprawie, skoro udziały właścicieli wyodrębnionych lokali nie odpowiadają powierzchni użytkowej lokali.

Jakkolwiek więc pozwana Wspólnota ma prawo do zmiany wysokości udziałów poszczególnych jej członków, to nie może dokonywać tego w trybie przez nią zastosowanym. Uznając, że dotychczasowy sposób ustalenia udziałów jest sprzeczny z art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali, chcąc skorygować nieprawidłowości, pozwana winna dążyć do zmiany dotychczasowych udziałów w sposób wynikający z art. 3 ust.7 zdanie ostatnie powołanej ustawy i opisany przez Sąd Okręgowy na stronie 10 uzasadnienia zaskarżonego rozstrzygnięcia. Pozwana nie mogła natomiast ustalać sposobu rozłożenia kosztów na zarząd oraz utrzymanie nieruchomości wspólnej w oderwaniu od wysokości udziałów jej członków w części wspólnej nieruchomości, jak podniesiono w apelacji „bez formalnej zmiany udziałów w częściach wspólnych”. Powołany w apelacji pogląd co do dopuszczalności umownej modyfikacji zasad określonych art. 12 ust.2 ustawy dotyczył sytuacji, gdy jednocześnie nastąpiła zmiana zasad z art. 12 ust.1 tej ustawy, co nie miało miejsca w rozpoznawanej sprawie.

Nie ma racji również skarżąca wskazując, że Sąd I instancji dopuścił się naruszenia art. 45a ust. 9 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne. Zgodnie z wyżej przytoczonym przepisem, 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:

1) zapewniała:

a) energooszczędne zachowania,

b) zachowanie prawidłowych warunków eksploatacji budynku i lokali w zakresie temperatury i wentylacji, określonych w przepisach prawa budowlanego, lub

c) ustalanie opłat za zakupione ciepło w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej;

2) w zależności od warunków technicznych budynków i lokali uwzględniała:

a) ilość ciepła dostarczanego do lokalu z pionów grzewczych lub przenikania między lokalami oszacowanego w szczególności na podstawie rejestracji temperatury powietrza w lokalu, jeżeli jest to technicznie możliwe i ekonomicznie uzasadnione,

b) współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku.

Przedmiotowa regulacja określa jedynie ustawowe kryteria, jakim powinien odpowiadać sposób rozliczania kosztów ciepła w nieruchomości wielolokalowej w odniesieniu do poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych. Wbrew twierdzeniom skarżącej, nie uprawnia zarządcy nieruchomości do ustalenia sposobu ponoszenia kosztów ciepła nieruchomości wspólnej sprzecznie z przepisami ustawy o własności lokali, a w szczególności w oderwaniu od wielkości udziałów członków danej wspólnoty mieszkaniowej w nieruchomości wspólnej.

Podobnie, art. 26 ust. 3 w zw. z art. 6 ust. 6 pkt 3 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków umożliwia właścicielowi lub zarządcy nieruchomości wielolokalowej wybór metody rozliczenia kosztów zużycia wody w poszczególnych lokalach mieszkalnych i użytkowych, nie uprawniając jednakże do ustalania wysokości opłat części wspólnej w oderwaniu od wyżej wskazanej zasady odnoszącej się do wysokości udziałów poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., apelację oddalił jako bezzasadną.

Piotr Górecki Małgorzata Kaźmierczak Bogdan Wysocki

--	--	--