

Sygn. akt *I ACa 149/20*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 września 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny i Własności Intelektualnej

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Małgorzata Kaźmierczak

Sędziowie: Jacek Nowicki

Jerzy Geisler

po rozpoznaniu w dniu 3 września 2020 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **G. D., R. D.**

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

o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Koninie

z dnia 18 listopada 2019 r., sygn. akt I C 406/17

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a/ w punkcie 1. uchyla uchwałę nr (...) z dnia 18 marca 2017 r. podjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) **w** (...) także w zakresie § 1, 3, 4 i 5;

b/ w punkcie 2. uchyla uchwałę nr (...) z dnia 18 marca 2017 r. podjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) **w** (...) i uchwałę (...) z dnia 18 marca 2017 r. podjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) **w** (...), a w pozostałym zakresie powództwo oddala;

c/ w punkcie 3. zasądza od pozwanego na rzecz powodów 938,50 zł tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu;

d/ w punkcie 4. podlegające ściągnięciu na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Koninie) kwoty:

- od powodów obniża z 2.862,32 zł do 918 zł,

- od pozwanej podwyższa z 458,90 zł do 2.753,22 zł,

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powodów 660 zł tytułem zwrotu części kosztów postępowania apelacyjnego.

Jacek Nowicki Małgorzata Kaźmierczak Jerzy Geisler

--	--	--

UZASADNIENIE

Powodowie G. D. i R. D. wystąpili przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w (...) z powództwem o uchylenie w całości uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 18.03.2017 r. w przedmiocie przyjęcia sprawozdania i udzielenia zarządowi absolutorium za rok 2016 r., uchylenie w całości uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej

z dnia 18.03.2017 r. w przedmiocie ustalenia wysokości zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej w 2017 r., uchylenie w całości uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 18.03.2017 r. w przedmiocie wykonania docieplenia ścian zewnętrznych w ramach planowanych remontów na rok 2017; uchylenie w całości uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 18.03.2017 r. w przedmiocie rozliczenia nadwyżki z wyniku finansowego za rok 2016.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie solidarnie od powodów na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrokiem z dnia 18.11.2019 r. Sąd Okręgowy w Koninie uchylił uchwałę numer (...) z 18.03.2017 r. podjętą przez pozwaną w części tj. w § 2 ustalającym o 50% wyższą opłatę za centralne ogrzewanie dla powoda G. D. (punkt 1 wyroku), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (punkt 2 wyroku), zasądził od powodów na rzecz pozwanej kwotę 967,75 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt 3 wyroku) oraz nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w K.) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych: od powodów 2.862,32 zł i od pozwanej 458,90 zł (punkt 4 wyroku).

Wydając powyższy wyrok Sąd pierwszej instancji ustalił, że powódka R. D. i powód G. D. są współwłaścicielami lokalu nr (...) w budynku mieszkalnym nr (...) w (...) wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości (...). Powierzchnia tego lokalu wynosi 65,4 m², a wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w tym z piwnicą 71,1 m². Powodowie nabyli ten lokal od Przedsiębiorstwa(...) w W. umową ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu zawartą w dniu 24.09.1999 r.

Wraz z położonym w sąsiedztwie budynkiem nr (...) właściciele wszystkich 24 lokali (po 12 lokali w każdym budynku) tworzą pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową w (...). Powierzchnia udziałowa budynków, w tym powierzchnia lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi wynosi łącznie 1435,50 m², a powierzchnia użytkowa wszystkich mieszkań (...) m². Wspólnota wybrała spośród właścicieli lokali dwuosobowy Zarząd, w skład którego wchodził Prezes Zarządu R. S. (1) oraz księgowa G. S.. Członkowie Zarządu za pełnienie swojej funkcji nie pobierali wynagrodzenia, a w zamian za wykonywane na rzecz wspólnoty czynności uiszczali niższe opłaty za swoje mieszkania. Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Kole Księga Wieczysta o nr (...). Lokale mieszkalne wyposażone są w instalację elektryczną centralnego ogrzewania, zimniej i ciepłej wody oraz kanalizację sanitarną. Woda zimna dostarczana jest do budynku przez lokalnego dostawcę, który na potrzeby rozliczeń ze wspólnotą mieszkaniową wyposażył instalację w główny wodomierz zimnej wody użytkowej. Wskazania tego wodomierza wykorzystywane są także do rozliczeń za odprowadzanie nieczystości płynnych z budynku. Nadto instalacja zimniej jak i ciepłej wody wyposażona jest w indywidualne wodomierze lokalowe służące do rozliczeń. Ciepło na potrzeby ogrzewania wszystkich pomieszczeń oraz podgrzania wody użytkowej dostarcza zlokalizowana w bryle budynku nr (...) indywidualna kotłownia zasilana paliwem stałym. Kotłownia jest własnością wspólnoty. Instalacja CO nie jest wyposażona w urządzenia służące pomiarowi dostarczonego do lokali ciepła lub służące do podziału jego kosztów – podzielniki ciepła.

Od 2001 r. powodowie nie regulowali na bieżąco opłat związanych z użytkowaniem swojego lokalu. Byli oni również jedynymi właścicielami w pozwanej wspólnotie, którzy w ogóle nie uczestniczyli w zebraniach wspólnoty jak i rozliczani byli przez wspólnotę z kosztów utrzymania ich lokalu na podstawie rzeczywistych kosztów, a nie tzw. zaliczek, którymi wspólnota z początkiem każdego roku obciążała

wszystkich pozostałych właścicieli lokali, a ewentualną nadwyżkę przenosiła wtedy na poczet funduszu remontowego. Powodowie jednak na takie rozwiązanie nigdy nie chcieli się zgodzić, podobnie jak i na podjętą w 2006 r. przez wspólnotę uchwałę

o wymianie przez wszystkich właścicieli lokali grzejników z żeliwnych na aluminiowe, co było podyktowane zmniejszeniem kosztów ogrzewania budynków wspólnoty i tym samym indywidualnych kosztów ogrzewania poszczególnych lokali. Na ten cel wspólnota przeznaczyła środki finansowe ze swojego funduszu remontowego.

Z uwagi na fakt, że powodowie nie zgodzili się na wymianę grzejników w swoim lokalu, wspólnota w trybie indywidualnego zbierania głosów podjęła w dniu 13.08.

2006 r. uchwałę w treści której właściciele lokali (oprócz powodów) postanowili, że lokal powodów będzie obciążony większą opłatą z tytułu kosztów ogrzewania lokalu niż u pozostałych właścicieli, którzy zdecydowali się na wymianę grzejników.

W następstwie powyższego w 2006 r. do kwoty zaliczki z tytułu kosztów ogrzewania lokalu w wysokości 3 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu wspólnota doliczyła dodatkowo 1 zł/m² miesięcznie do kosztów ogrzewania lokalu powodów. W każdym kolejnym roku celem wyznaczenia wysokości zaliczki tytułem kosztów ogrzewania lokalu wspólnota ustalała w formie uchwały dla powodów wyższą stawkę za ogrzewania ich lokalu o 50%.

W 2008 r. w następstwie wymiany grzejników na nowe u jednego z właścicieli lokalu znajdującego się nad lokalem powodów nowy grzejnik nie spełniał swojej funkcji i pozostawał zimny, co powodowało konieczność wymiany kryzów na grzejnikach powodów, na co powodowie podobnie jak na wymianę grzejników nie chcieli się zgodzić. Wspólnota zmuszona była wówczas wystąpić na drogę postępowania sądowego w następstwie czego wyrokiem z dnia 23.09.2008 r. Sąd Rejonowy w Kole nakazał powodom wpuszczenie do ich lokalu ekipy remontowej celem wymiany na nowe pięciu zaworów centralnego ogrzewania i dokonania prac bezpośrednio z tym związanych. Ostatecznie w lokalu powodów wymienione zostały kryzy.

Przez cały okres zamieszkiwania przez powodów w lokalu posiadali oni zaległości w zapłacie opłat mieszkaniowych. Z tego tytułu wspólnota wielokrotnie występowała na drogę postępowania sądowego celem wyegzekwowania od powodów kosztów związanych z utrzymaniem ich lokalu, przy czym zaległości powodów „za media” wspólnota każdorazowo zmuszona była regulować ze swoich środków finansowych, przez co pozostali członkowie wspólnoty wyrażali z tego tytułu swoje niezadowolenie wypowiadając się na zebraniach wspólnoty, że muszą „kredytować” powodów. W następstwie wszczętych przez wspólnotę postępowań sądowych, uzyskiwała ona tytuły wykonawcze zobowiązującego powodów do zapłaty odpowiednich kwot z reguły w granicach od 4-10 tyś. zł tytułem kosztów utrzymania ich lokalu. Niektóre z uzyskanych w ten sposób tytułów wykonawczych wspólnota kierowała na drogę postępowania egzekucyjnego.

O zebraniach wspólnoty, na których zatwierdzane były roczne sprawozdania finansowe z działalności wspólnoty jak i ustalane opłaty na utrzymanie nieruchomości, w tym zaliczki powodowie byli każdorazowo zawiadamiani przez Zarząd wspólnoty listem poleconym za potwierdzeniem odbioru. Podobnie było w 2017 r. kiedy pismem z dnia 1.03.2017 r. Zarząd wspólnoty zawiadomił powodów o zebraniu, na które jak dotychczas jednak się nie stawili, a które odbyło się w dniu 18.03.2017 r.

Tego dnia pozwana wspólnota jednomyślnie podjęła 4 uchwały, których w niniejszej sprawie uchylenia żądają powodowie. Na zebraniu właścicieli w dniu 18.03.2017 r. obecnych było w sumie 18 reprezentantów poszczególnych lokali, co stanowiło wówczas 73,08% udziałów w nieruchomości wspólnej.

Prezes Zarządu R. S. (2) zdał sprawozdanie z działalności Zarządu za 2016 r., a księgową przedstawiła roczne finansowe rozliczenie wspólnoty za 2016 r. Szczegółowo omówiono przy tym przychody oraz wydatki wspólnoty. Na zebraniu dostępne do wglądu były karty kontowe poszczególnych właścicieli lokali, faktury dokumentujące wydatki i dochody wspólnoty oraz wyciągu bankowe. Omówiono powstały wynik finansowy wspólnoty. Rozliczenie wspólnoty za 2016 r. otrzymał na zebraniu każdy ze współwłaścicieli. Nikt z zebranych właścicieli nie miał zastrzeżeń co do sprawozdania

z działalności Zarządu. Wspólnota podjęła zatem uchwałę nr(...) w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi. Za przyjęciem tej uchwały zagłosowali wszyscy zebrani właściciele.

Następnie przystąpiono do omówienia planu gospodarczego na 2017 r. Ze względu na to, że wspólnota zaplanowała docieplenie bloków zaproponowano podwyżkę o 20 groszy stawki na fundusz remontowy. Nadto z uwagi na podwyżkę przez Gminę w O. stawki za wywóz nieczystości stałych wspólnota również postanowiła podwyższenie obowiązującej dla poszczególnych lokali dotychczasowej stawki. W następstwie powyższych ustaleń wspólnota podjęła kolejną uchwałę

nr (...) zgodnie, z którą zatwierdziła plan gospodarczy na 2017 r. i ustaliła miesięczną stawkę zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej oraz świadczeń na rzecz poszczególnych lokali od dnia 1.05.2017 r. w tym na :

- a. fundusz remontowy – 2,00 zł /m² pow. ogólnej (dotychczasowa stawka 1,80 / m²),
- b. koszty utrzymania – 0,65 zł/m² pow. użytkowej (bez zmian) – zaliczka wyliczona niezgodnie z posiadanymi udziałami tzn. liczona od powierzchni użytkowej mieszkania bez uwzględnienia powierzchni przynależnej, zastosowanie poprawnej powierzchni skutkowałoby możliwością obniżenia wysokości zaliczki o ponad 12% – k.316,
- c. centralne ogrzewanie 3,70 zł/m² pow. grzewczej (dotychczas 5,55 zł/m²) – zaliczka niedoszacowana poprzez przyjęcie błędnej metodologii wyliczenia stawki; prawidłowa stawka winna być wyliczona w oparciu o pow. ogrzewania – 1.256,30 m², koszt zakupu opału – 62.500 zł, koszt obsługi kominiarskiej – 550 zł, koszt opłaty ekologicznej – 2.400 zł, koszt obsługi kotłowni – 9.000 zł, przychód z tytułu podgrzania wody – 13.000 zł, nadwyżka przychodów nad kosztami C.O – 1.980,84 zł, zaliczki naliczone od 04.2016 r. – 18.593,24 zł + 483,96 zł za lokal nr (...); stąd stawka przy zaniżonej przez wspólnotę cenie ciepłej wody 22 zł/m³ winna wynosić 4,02 zł/m² [(62.500 zł + 550 zł + 2.400 zł + 9.000 zł) – (13.000 zł + 1.980,84 zł + 18.593,24 zł + 483,96 zł)] / 8 m-c / 1256,30 m² – k.321-322, a dla poprawnej ceny ciepłej wody 44 zł/m³ stawka winna wynosić 2,73 zł/m³ – k.357-358,
- d. wywóz n. stałych – 7,50 zł/os. (dotychczas 6 zł/os.) – wspólnota pobierała zaliczkę w kwocie 6,00 zł / os. – k.320,
- e. punkt świetlny – 2,10 zł/os (bez zmian) – zaliczka winna zostać wyliczona w stosunku do wysokości udziałów, a nie osoby – k.317,
- f. zimna woda – 3,10 zł/m³ (bez zmian) – zaliczka zawyżona gdyż zgodnie z taryfą dostawcy koszt wynosił 2,94 zł / m³ – k.320,
- g. podgrzanie wody – 22,00 zł/m³ (bez zmian) – zaliczka oderwana od rzeczywistych kosztów przygotowania ciepłej wody; rzeczywista wysokość kosztów podgrzania wody wyniosła 44,47 zł/m³ przy przyjęciu, że zużyto 26 ton opału (2,5 t x 4 m-c + 2 t x 8 m-c), ciepłej wody zużyto 588 m³, a cena zakupu opału wyniosła 775 zł/t – k.319,
- h. wywóz n. płynnych – 5,10 zł/m³ (bez zmian) - zaliczka zawyżona gdyż zgodnie z taryfą dostawcy koszt wynosił 5,02 zł /m³ – k.320.

Nadto tak jak dotychczas wspólnota uchwaliła o 50% wyższą opłatę za centralne ogrzewanie dla powodów ze względu na to, że nie wymienili grzejników na nowe i ich lokal zdaniem pozwanej ma większy obieg wody C.O. co ma wpływ na wyższe koszty C.O. Za przyjęciem uchwały nr 2/2017 zagłosowali wszyscy zebrani właściciele.

Następnie przystąpiono do głosowania nad uchwałą nr (...) w sprawie rozliczenia nadwyżki z wyniku finansowego za 2016 r.. Wspólnota uchwaliła

w związku z tym kolejną uchwałę nr (...) ustalając, że część nadwyżki z wyniku finansowego za 2016 r. w kwocie 10.000 zł przeznaczy na zasilenie funduszu remontowego, a pozostałą część osiągniętego wyniku wspólnota przekazuje na następny okres rozliczeniowy jako rezerwa. Za przyjęciem tej uchwały podobnie jak za poprzedniej głos oddali wszyscy zebrani właściciele.

Jako ostatnią tego dnia wspólnota podjęła uchwałę nr (...) w sprawie wykonania docieplenia ścian zewnętrznych budynku tj. po jednej ścianie zewnętrznej na każdym bloku, czyli jedna ściana wzdłuż bloku (...)i jedna ściana wzdłuż bloku (...). Za przyjęciem tej uchwały również głosowali wszyscy zebrani właściciele.

Po zebraniu właścicieli do G. S. przyszła powódka aby otrzymać rozliczenie finansowe wspólnoty za 2016 r., takie jaki otrzymali na zebraniu pozostali właściciele.

Zgodnie ze sporządzonym rocznym sprawozdaniem finansowym za 2016 r. wspólnota osiągnęła dodatni wynik finansowy w kwocie 44.565,71 zł (141.007,83 zł przychodu – 96.442,12 zł wydatków).

Przychód stanowiła przy tym kwota 141.007,83 zł, w tym :

- a. za zarządzanie nieruchomością 53.287,24 zł,
- b. na lokal 60.546,56 zł,
- c. woda zimna, ciepła, kanał – 23.495,83 zł,
- d. odsetki bankowe – 4,41 zł,
- e. zwrot kosztów sądowych i odsetek komorniczych – 3.673,79 zł.

Wydatki stanowiły przy tym kwotę 96.442,12 zł, w tym :

- a. energia elektryczna – 5.470,96 zł,
- b. zimna woda, ścieki (z licz. ogóln.) – 15.512,06 zł za 1.768 m3,
- c. centralne ogrzewanie – 62.043 zł za 80 ton paliwa,
- d. wywóz nieczystości stałych – 5.775 zł,
- e. kominiarz – 554,72 zł,
- f. ekologia, opłaty (...) – 3.006,34 zł,
- g. koszty bankowe – 984 zł,
- h. opłaty sądowe, komornicze i prawno-adwokackie – 3.096,04 zł.

Stan Funduszu remontowego na koniec 2016 r. wynosił przy tym 72.349,83 zł (128.922,69 zł – 56.572,86 zł) z czego:

- a. saldo z poprzedniego roku - 95.416,69 zł
- b. przychód - 23.506 zł,
- c. przesięgowane z roku ubiegłego - 10.000 zł,
- d. remonty i naprawy - 56.572,86 zł

Powyższe sprawozdanie finansowe pozwanej wspólnoty z 2016 r. zostało sporządzone nieprawidłowo. Przy odpowiedniej modyfikacji sprawozdania finansowego pozwana wspólnota w 2016 r. tak naprawdę wykazała stratę w wysokości 29.733,38 zł. Wpływ na ujemny wynik finansowy wspólnoty miały w szczególności wydatki remontowe finansowane ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym w wysokości 56.572,86 zł. Sporządzone przez pozwaną sprawozdanie finansowe za 2016 r. :

a. powinno uwzględniać wyłącznie przychody i koszty należące do majątku wspólnoty mieszkaniowej. Składają się na nie wpłaty właścicieli lokali (zaliczki na opłacenie wydatków) oraz dochody nieruchomości wspólnej. Zatem poza zakresem rozliczeń mających wpływ na ustalenie wyniku finansowego wspólnoty mieszkaniowej są rozliczenia z tytułów kosztów ponoszonych przez poszczególne lokale (tutaj: C.O., podgrzanie wody, dostarczanie zimnej wody i odprowadzanie ścieków, odbiór nieczystości stałych).

b. W przychodach dotyczących centralnego ogrzewania nie uwzględniono kwoty pobranej od mieszkańców za podgrzanie ciepłej wody i rozliczono ją w przychodach osiągniętych za wodę zimną i ścieki. Podgrzanie ciepłej wody nie ma związku kosztowego z gospodarką wodno – ściekową, ponieważ przygotowanie ciepłej wody odbywa się w obszarze rozliczeniowym wytwarzanego ciepła, którego część przeznaczana jest właśnie na ten cel. Zatem przychód osiągnięty przez wspólnotę z tytułu podgrzania wody powinien zostać doliczony do przychodów z tytułu C.O i w końcowym rozrachunku umniejszyć koszty wytworzonego ciepła.

c. Wspólnota w ogóle nie rozliczała ciepła ujmując w sprawozdaniu przychody z tytułu ogrzewania w jednej wspólnej kwocie w pozycji „na lokal”, która zawierała opłaty za odbiór śmieci i za energię elektryczną.

d. Wspólnota dokonywała rozliczenia nadwyżki w zaliczce na dwa sposoby (dla jednego właściciela zwrot – tu: dla powodów, a dla pozostałych zaliczenie nadwyżki na poczet przyszłych wydatków), ale dodatkowo rozliczając powodów wg. rzeczywistych kosztów wspólnota przyjęła rzeczywiste koszty przypadające udziałowo na lokal konfrontując je z faktycznymi wpłatami właściciela, a nie jak być powinno z naliczonymi zaliczkami. Jeżeli jeden z właścicieli został rozliczony wg. rzeczywistych kosztów, a pozostali właściciele zdecydowali o przeniesieniu części nadpłaty na rzecz funduszu remontowego to w efekcie każda kategoria rozliczanych właścicieli, mając naliczane wcześniej zaliczki w ten samej stawce, uczestniczyła w kosztach zarządu nieruchomości wspólnej w różny sposób. Nadwyżka wyliczona przez wspólnotę za rok 2016, którą właściciele pozostawili (jako rezerwę) na tyle kosztów zarządu nieruchomością wspólną wpłynęła na wysokość, jednej dla wszystkich, nowej stawki. Nadto przez przekazanie części wyliczonej przez wspólnotę nadwyżki na fundusz remontowy, właściciel rozliczony „do zera” uczestniczył w jego tworzeniu w innym stosunku (ma mniejszy udział w przyszłości) niż pozostali właściciele.

e. Wspólnota zestawiała w rozliczeniu właściciela rzeczywiste (udziałowo) koszty poniesione na remonty z jego faktycznymi wpłatami. Zastąpiła nimi kwotę naliczeń wynikającą z comiesięcznych przypisów, którą zgodnie z kartą lokalu każdego miesiąca przedmiotowy lokal obciążała. Efektem tego jednostkowego rozliczania jest sytuacja, w której inni właściciele korzystający ze zgromadzonych wcześniej środków, ponoszą obciążenie w wysokości zgodnej z uchwałami wspólnoty, a rozliczany indywidualnie właściciel (tu: powodowie) na poziomie znacznie wyższym z uwagi na kumulację kosztów remontowych wspólnoty w roku 2016 (np. kwota naliczeń lokalu powodów – 1.308,24 zł, a obciążenia 2.802,05 zł).

f. W sposób nieprawidłowy przeniesiono bilans otwarcia z poprzedniego roku.

g. Wspólnota nie uwzględniała w swoich kosztach wynagrodzenia dla członków zarządu, które w sposób nieprawidłowy było rozliczane w ten sposób, że wspólnota zmniejszała opłaty mieszkaniowe dla członka zarządu.

h. Nieprawidłowo rozliczano również wynagrodzenie dla palaczy, z którymi wspólnota winna zawrzeć co najmniej umowy zlecenia.

i. Bilans wody i ścieków wspólnoty wykazał niedobór w wysokości 222 m3 (zakupiono 1925 m3, a zużyto 1703 m3).

j. Nie wykazano kosztów opłat pocztowych i kontroli okresowych podczas gdy były przesyłki pocztowe – k.235 i k.236, a kontrole kominiarskie i budowlane winny być przeprowadzane co roku.

Tak jak w poprzednich latach, również w 2016 r. powodowie nie płacili za lokal bieżącej zaliczki tytułem kosztów utrzymania lokalu uchwalonych przez wspólnotę uchwałą nr 2/2016 w dniu 19.03.2016 r.

Za 2016 r. powodowie tytułem kosztów utrzymania swojego lokalu jak i nieruchomości wspólnej winni zapłacić łącznie 11.061,53 zł, w tym koszty zarządzania nieruchomością wspólną 380,07 zł, koszty użytkowania lokalu 8.029,41 zł (w tym 1.451,88 zł dopłaty za duże grzejniki – 1,85 zł x 65,40m² x 12 m-c) i na fundusz remontowy 2.652,05 zł.

Zgodnie z kartą kontową za 2016 r. zaliczka na koszty utrzymania lokalu powodów wynosiła 9.652,04 zł. Kartę kontową wspólnota prowadziła dla wszystkich właścicieli lokali celem szczegółowego zestawienia wysokości zaliczki na tle dokonywanych przez lokatorów wpłat. Karta kontowa zawierała zaliczki na fundusz remontowy, koszty zarządu nieruchomością oraz koszty stałe, które przypadały na indywidualny lokal.

Podobnie jak w latach poprzednich również w 2016 r. powodowie posiadali zaległości w opłacie za lokal. Za cały 2016 r. powodowie dokonali jedynie zapłaty kwoty 500 zł w lipcu 2016 r. oraz 700 zł w sierpniu 2016 r. Z kolei w 2017 r. powodowie nie wpłacili na rzecz pozwanej wspólnoty żadnych opłat z tytułu użytkowania mieszkania czy nieruchomości wspólnej. W między czasie w kwietniu 2017 r. wystąpili przeciwko wspólnocie o uchylenie jej uchwał podjętych na zebraniu wspólnoty w dniu

18.03.2017 r. Według stanu na dzień 30.09.2018 r. powodowie posiadali zaległość

w zapłacie za czynsz i media w łącznej kwocie 16.421,89 zł, a na fundusz remontowy dodatkowo 4.818,07 zł. Zaległość ta w dalszym ciągu pozostaje niezaspokojona przez powodów. Dopiero w 2019 r. powodowie zaczęli dokonywać regularnych, lecz i tak

w nie pełnej wysokości wpłat tytułem zaliczki na bieżące koszty utrzymania lokalu

i nieruchomości wspólnej. Za okres od 01.10.2018 r. do 30.10.2019 r. zaległość z tego tytułu wynosi zaledwie 1.977,56 zł.

Ostatecznie w grudniu 2017 r. wspólnota wystąpiła przeciwko powodom na drogę postępowania sądowego w sprawie o zapłatę na rzecz wspólnoty kwoty

w wysokości 8.733,26 zł tytułem rzeczywistych kosztów utrzymania lokalu powodów

i nieruchomości wspólnej w okresie od dnia 1.04.2016 r. do dnia 31.12.2016 r. Sprawa ta pozostaje zawieszona do czasu zakończenia niniejszej sprawy o uchylenie uchwał pozwanej wspólnoty mieszkaniowej.

Uchwałą nr (...) podjętą w dniu 25.09.2018 r. wspólnota powierzyła administrowanie nieruchomością wspólną (...) Sp. z o.o. w K.. Tego samego dnia wspólnota podjęła również uchwałę nr (...) ustalając nową stawkę zaliczek na 2018 r. i tak na fundusz remontowy – 1,50 zł/m² (dotychczas 2,00 zł/m²), koszty utrzymania – 2,30 zł/m², w tym koszty zarządu 1,60 zł + eksploatacja 0,70 zł (dotychczas 1,05 zł/m²), centralne ogrzewanie 5,30 zł/m² (dotychczas 3,70 zł/m²), wywóz n. stałych 7,50 zł/os (bez zmian), zimna woda – 3,10 zł/m³ (bez zmian), podgrzanie wody – 22,00 zł/m³ (bez zmian) i wywóz n. płynnych – 5,10 zł/m³ (bez zmian). Nowy zarządca utrzymał również zasadę podwyższonej opłaty za ogrzewanie dla powodów z uwagi na niewymienienie przez nich grzejnika. Na zebranie właścicieli, które odbyło się w tym dniu powodowie również nie stawili się pomimo ich zawiadomienia listem poleconym za potwierdzeniem odbioru.

W między czasie zmienił się również skład osobowy Zarządu pozwanej

i z dniem 13.03.2019 r. na mocy uchwały nr (...) nowymi członkami Zarządu zostali M. W. i I. S..

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji stwierdził, że powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Jako podstawę prawną roszczeń powodów Sad Okręgowy wskazał

art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 j.t., dalej jako „u.w.l.”).

Sąd pierwszej instancji wskazał przy tym, że powodowie zgłosili szereg zarzutów, które ich zdaniem miały stanowić podstawę uchylenia zaskarżonych uchwał. Zarzuty te dotyczyły licznych nieprawidłowości przede wszystkim w działaniach Zarządu wspólnoty, które miały podważyć m.in. udzielone Zarządowi absolutorium za 2016 r.

Sąd pierwszej instancji zważył, że ustawa nie zawiera regulacji na temat treści i formy sprawozdania składanego właścicielom lokali przez zarząd, w związku z tym należy przyjąć, że sprawozdanie to podobnie jak inne sprawozdania musi spełniać wymogi rzetelności tj. zgodności z faktami i dokumentami, kompletności tj. wskazania wszystkich faktów jakie miały miejsce i czytelności. Dla uznania, że sprawozdanie spełnia wymóg kompletności musi ono zawierać część finansową, która z kolei musi być rzetelna. Pomijając w tym miejscu błędną strukturę przedłożonego przez pozwaną sprawozdania finansowego, o czym szeroko pisał biegły K. O. , to

w ocenie Sądu Okręgowego nie można było przedmiotowemu sprawozdaniu finansowemu zarzucić braku przejrzystości bądź celowego ukrywania jednej kategorii wydatków kosztem innej kategorii w taki sposób aby np. sprawozdanie „premiowało” jedną kategorię wydatków kosztem innej kategorii. Zdaniem Sądu Okręgowego taka sytuacja nie miała miejsca w niniejszej sprawie. O ile sprawozdanie finansowe

z 2016 r. posiadało błędny sposób rozliczenia poszczególnej kategorii wydatków, to nie sposób z powyższego wyprowadzać automatycznego wniosku o błędnym sposobie prowadzenia przez Zarząd ewidencji pozaksięgowej, tym bardziej że również biegły

K. O. nie dostrzegł takich błędów „formalnych”, o których wspominali powodowie Ostatecznie nie sposób było zignorować faktu, że na podstawie sporządzonego przez Zarząd wspólnoty sprawozdania finansowego za 2016 r., wszyscy zgromadzeni na zebraniu w dniu 18.03.2017 r. właściciele lokali głosowali za udzieleniem Zarządowi absolutorium. Pomimo nieprawidłowości w strukturze samego sprawozdania finansowego właściciele lokali działania Zarządu pozwanej wspólnoty zaakceptowali i w dniu 18.03.2017 r. wyrazili swoje zadowolenie z prac wybranego przez siebie organu podejmując uchwałę udzielającą Zarządowi absolutorium. W toku postępowania nie zostało wykazane, aby członkowie wspólnoty zostali np. wprowadzeni w błąd co do działań Zarządu. Na zebraniu rocznym były zgłaszane postulaty dotyczące działania Zarządu, jednak nie została poddana pod głosowanie uchwała o odwołaniu Zarządu (lub jego poszczególnych członków), zaś zaskarżona uchwała zyskała większość głosów. Zarzuty powodów, że zostali pokrzywdzeni działaniami Zarządu, ponieśli szkodę lub też pozostają krytyczna wobec działań Zarządu, nie oznaczają, że podjęta uchwała jest sprzeczna z prawem i narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interes powodów.

W ocenie Sądu pierwszej instancji nie sposób również było podzielić argumentacji powodów o niedopełnieniu przez pozwaną wspólnotę obowiązków doręczenia jej członkom po zebraniu właścicieli lokali wszelkiej dokumentacji księgowej, stanowiącej podstawę sporządzonego sprawozdania finansowego chociażby z tego powodu, że brak w obowiązującym prawie takiego obowiązku po stronie wspólnoty mieszkaniowej. Sąd Okręgowy przypomniał także, że powodowie od wielu lat nie chcieli i nie uczestniczyli w zebraniach wspólnoty, w tym byli nieobecni również wtedy kiedy wspólnota uchwalała kwestionowane przez nich uchwały w dniu 18.03.2017 r. Nie było przy tym w ocenie Sądu Okręgowego żadnych racjonalnych

i uzasadnionych przeszkód, aby powodowie udali się na zebranie wspólnoty w celu zaznajomienia się co najmniej z indywidualnymi kartami kontowymi jak i fakturami kosztowymi wspólnoty tym bardziej, że zgodnie z protokołem zebrania wspólnoty

z dnia 18.03.2017 r. powyższe kwestie były przedmiotem rozmów obecnych wówczas na zebraniu wspólnoty właściciele lokali, którzy nie zgłaszali zastrzeżeń co do sprawozdania z działalności zarządu.

Odwołując się do art. 12 ust. 2 u.w.l., art. 14 u.w.l., art. 15 ust. 1 u.w.l. oraz art. 22 ust. 3 u.w.l. Sąd Okręgowy wskazał, że wspólnota mieszkaniowa może dysponować co najmniej dwiema grupami środków pieniężnych pochodzących od właścicieli lokali - wpłaconymi na pokrycie kosztów utrzymania lokali własnych oraz wpłaconymi na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Środki przeznaczone na pokrycie kosztów utrzymania lokalu należącego do jednego z właścicieli pozostają składnikiem majątku danego właściciela lokalu (nie zmienia charakteru tych środków sam fakt wpłacenia ich na konto wspólnoty) i z tego względu wspólnota nie może nimi rozporządzać. Natomiast w przypadku środków uiszczonych na zarząd nieruchomością wspólną, gdy okazało się pod koniec roku obrachunkowego, że powstała nadwyżka, to mogła ona być zarówno pozostawiona na koncie wspólnoty, przeznaczona na fundusz remontowy, jak i zwrócona właścicielom lokali.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji niewątpliwie wspólnota co najmniej od

2014 r. najwyraźniej zawyżała wysokość zaliczek skoro na przestrzeni kilku lat poprzedzających 2017 r. wspólnota przeniosła z zaliczek na fundusz remontowy 60.000 zł. Niemniej jednak powyższe działanie wspólnoty nie mogło wpłynąć niekorzystnie na sytuację finansową samych powodów i prowadzić z tego tytułu do ich „pokrzywdzenia” na tle innych właścicieli (za wyjątkiem wyższej stawki zaliczki na centralne ogrzewanie, ustalonej indywidualnie dla powodów o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia). Pomijając w tym miejscu nawet liczne nieprawidłowości w samej metodologii wyliczenia przez pozwaną zaliczek na poszczególne kategorie wydatków, które to nieprawidłowości „dotykały” nie tylko powodów, ale również pozostałych właścicieli lokali, to i tak w realiach niniejszej sprawy pozwana wspólnota faktycznie wyliczyła dla lokalu powodów większe koszty utrzymania lokalu niż te wynikające

z zaliczek, które ustaliła zaskarżoną przez powodów uchwałą. Rzeczywiste koszty utrzymania lokalu powodów okazały się zatem wyższe niż wyliczone przez pozwaną zaliczki na karcie kontowej powodów. W ocenie Sądu Okręgowego powyższe automatycznie eliminuje zarzut powodów o znacznej dysproporcji zaliczki wobec rzeczywistych kosztów utrzymania. Abstrahując nawet od powyższego Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że powodowie jako jedyni właściciele byli rozliczani wg. rzeczywistych kosztów utrzymania nieruchomości (bynajmniej wspólnota pozostawała w tym przekonaniu, że rozlicza powodów z kosztów rzeczywistych co zgodnie z opinią biegłego K. O. okazało się jednak nie do końca prawdziwe). Przyjmując nawet w ślad za treścią opinii biegłego K. O., że rozliczanie przez wspólnotę jednego z właścicieli lokali (tu: powodów) według rzeczywistych kosztów tzn. rozliczając się

z nim „do zera”, przy przenoszeniu nadpłaty pozostałych właścicieli na rzecz funduszu remontowego mogło powodować ewentualne nieprawidłowości w uczestnictwie takiego jednostkowego właściciela w udziale funduszu remontowego w przyszłości, to i tak w realiach niniejszej sprawy przypomnieć należy, że to powodowie „narzucili” wspólnocie taki, a nie inny sposób rozliczenia ponieważ nie chcieli uiszczać zaliczek z tytułu bieżących kosztów utrzymania. Do tego Sąd Okręgowy zaznaczył, co uszło uwadze powodom, że odmawiając wpłaty zaliczek w istocie nie powinni oni uczestniczyć w działaniach wypracowanych przez wspólnotę ponieważ w ich przypadku dążyli oni przecież do rozliczania „na zero” podczas gdy i tak wspólnota

w przedłożonym powodom rozliczeniu ich lokalu za 2016 r. stosunkowo obniżała niedopłatę powodów o przychody, których w istocie nie otrzymywała od powodów. Powodowie bowiem zupełnie nie zauważają tego, że w latach 2016-2017 praktycznie zaprzestali uiszczać jakichkolwiek kosztów z tytułu użytkowania przez nich lokalu, które to koszty niewątpliwie musiała za powodów ponieść pozwana wspólnota. Ostatecznie nie sposób było zignorować licznych postępowań sądowych wszczętych przez wspólnotę przeciwko powodom o zapłatę zaległości z tytułu opłat mieszkaniowych, co niewątpliwie generowało niepotrzebne koszty dla całej wspólnoty. O ile biegły K. O. stwierdził liczne nieprawidłowości w samej metodologii wyliczenia przez pozwaną zaliczek na koszty zarządu nieruchomości wspólnej jak

i opłat na indywidualne lokale prowadzące w ostateczności do nieuzasadnionego zawyżenia bądź zaniżania poszczególnych kosztów utrzymania lokalu i/lub nieruchomości wspólnej to i tak nie sposób było stwierdzić, że powyższe postępowanie wspólnoty naruszało jedynie interes powodów. Wręcz przeciwnie ze sposobu funkcjonowania pozwanej wspólnoty mogło wynikać, że działa ona w dużym uproszczeniu rachunkowym i w istocie zaniżała koszty zarządu nieruchomością wspólną skoro np. nie zatrudniała w prawidłowy sposób osób obsługujących kotłownię, „potrącała” wynagrodzenie dla członków zarządu z uiszczanych przez nich opłat mieszkaniowych celem uniknięcia opodatkowania czy też nie przeprowadzała wbrew prawu budowlanemu niektórych obowiązkowych kontroli okresowych instalacji budynkowych. Na tle zarzucanej przez powodów pozwanej wspólnocie „złej wiary” w ustalaniu wysokości zaliczek zniżaniem pozostawała treść uchwalonej przez nowego zarządcę pozwanej wspólnoty uchwały w tym przedmiocie, która np.

w odniesieniu do zaliczki na c.o. ustaliła prawie dwukrotnie wyższą stawkę z tego tytułu niż dotychczas robiła to pozwana wspólnota. Wobec tego, o ile można byłoby w realiach niniejszej sprawy zarzucić pozwanej wspólnocie błędy metodologiczne

w sporządzonym sprawozdaniu finansowym, to już nie sposób było zgodzić się

z zarzutami powodów, że takie postępowanie wspólnoty naruszało ich interesy. Na marginesie Sąd pierwszej instancji zaznaczył, że skoro w realiach niniejszej sprawy nawet biegłemu K. O. trudno było na podstawie dokumentacji finansowej wspólnoty wyliczyć np. faktyczny stan funduszu remontowego na koniec 2016 r., to tym bardziej nie sposób jest zarzucać pozwanej wspólnocie celowego manipulowania zaliczkami z pokrzywdzeniem indywidualnych właścicieli lokali, gdyż wspólnota po prostu prowadziła bardzo uproszczony sposób rozliczenia lokali. Przy czym poszczególne

kategorii wydatków wspólnota szczegółowo omawiała na corocznych zebraniach właścicieli lokali, co potwierdzała treść protokołu z dnia 18.03.2017 r., na których nie chcieli jednak uczestniczyć powodowie.

Dalej Sąd Okręgowy odniósł się do kolejnego zarzutu powodów, w którym kwestionowali przenoszenie przez wspólnotę części nadwyżki z zaliczek na fundusz remontowy.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że niewątpliwie pozwana wspólnota przyjmowała taką praktykę i co roku podejmowała uchwały o przeniesieniu części nadwyżki na fundusz remontowy, w tym kwestionowaną w niniejszej sprawie przez powodów uchwałę nr 3/2017. W ocenie Sądu Okręgowego niemniej jednak powyższej praktyki, nawet przy przyjęciu błędnej metodologii ustalania wysokości zaliczek, nie sposób jednak a priori łączyć automatycznie z niezgodną z prawem praktyką funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej. Nie mogą bowiem ująć z pola widzenia dwa argumenty, które mogą przemawiać za uznaniem zasadności powyższego sposobu postępowania wspólnoty. Pierwszy z nich dotyczy wysokości planowanych wydatków remontowych, co notabene miało miejsce w niniejszej sprawie, ponieważ w 2016 r. wspólnota na ten cel przeznaczyła z funduszu remontowego kwotę sięgającą aż

56 tys. zł, co udokumentowała stosownymi fakturami VAT. Po drugie zaliczka stanowi tylko i wyłącznie formę prognozy i ewentualne wygórowanie tej stawki nie może być traktowane automatycznie jako nieprawidłowość, o czym również pisał biegły w treści swojej opinii uzupełniającej. Ponadto nie mają racji powodowie twierdząc, że decyzje o przeniesieniu nadwyżki na fundusz remontowy wspólnota podejmowała bez zgody mieszkańców, ponieważ było to sprzeczne z zebraniem materiałem dowodowym, z którego jednoznacznie wynikało, że decyzje co do przeniesienia nadwyżki na fundusz remontowy wspólnota podejmowała każdorazowo w formie uchwały większością głosów, czyli zgodnie z treścią ustawy u.w.l. Nadto Sąd Okręgowy przypomniał, że brzmienie art. 15 ust. 1 ustawy o wł. lok. nie wskazuje, aby wykluczona była możliwość podjęcia przez właścicieli lokali uchwały w sprawie pokrycia kosztów zarządu poza uiszczanymi w formie bieżących opłat zaliczkami. Brak było podstaw do twierdzenia, że już sama treść art. 15 ust. 1 ustawy o wł. lok. wykluczała możliwość podjęcia przez właścicieli lokali uchwały w sprawie jednorazowej wpłaty na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i ostatecznie zauważyć należało, że z uwagi na liczne błędy metodologiczne sprawozdania finansowego za 2016 r., niejednoznaczny i tak pozostawałoby wyodrębnienie z części nadwyżki wyniku finansowego w kwocie 10.000 zł takiej kwoty, która miałaby ewentualnie wrócić do właściciela lokalu i zostać rozliczona „do zera” z tą jej częścią, która miałaby stanowić tylko i wyłącznie koszty zarządu nieruchomością wspólną i być przeniesiona na fundusz remontowy. Wynika to przede wszystkim z tego, że sprawozdanie finansowe łączyło w sposób nieprawidłowy w jednej kwocie różne przepływy finansowe, które z racji ich charakteru winny być rozliczone odrębnie np. w pozycji „na lokal” ujęto przychody z tytułu opłaty za C.O, odbiór śmieci i punkt świetlny. Nadto przy uwzględnieniu tego, że wspólnota nie dysponowała właściwym planem gospodarczym na 2017 r.,

a dokumentacja finansowa, którą prowadziła nie pozwoliła również biegłemu na faktyczne określenie stanu jej funduszu remontowego na koniec 2016 r., to

i tak podjęcie się teraz próby oceny prawidłowości ustalania przez wspólnotę wysokości zaliczek na funduszu remontowy wydaje się być w realiach niniejszej sprawy czysto iluzoryczne. Zatem wysokość zaliczek na fundusz remontowy można

w takiej sytuacji uzasadniać tylko i wyłącznie poniesionymi przez wspólnotę rzeczywistymi wydatkami na remonty, co też wspólnota wykazała przedkładając faktury VAT tytułem poniesionych przez nią nakładów na nieruchomość wspólną.

W ocenie Sądu pierwszej instancji na tle powyższego nie sposób było również dopatrzeć się w treści uchwały nr(...) jej sprzeczności z obowiązującym prawem bądź zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. W uchwale tej wspólnota podjęła większością głosów decyzję o dociepleniu budynków wspólnoty. Sąd Okręgowy zauważył, że w treści tej uchwały nie zostało nawet wskazane z jakich środków (funduszu) pokryte zostaną wydatki na cel. Przy przyjęciu, że będą to środki z funduszu remontowego (na którego powodowie i tak nie chcieli uiszczać zaliczek) to nie sposób było dopatrzeć się, aby powyższa uchwała mogła w jakikolwiek sposób naruszać interesy powodów skoro również powodowie będą beneficjentami docieplenia budynku wspólnoty. Zdaniem Sądu pierwszej instancji powyższa

decyzja o dociepleniu wydaje się być również racjonalna z punktu widzenia zagospodarowania wspólnych środków właścicieli lokali.

Odmienne jednak rozważania Sąd pierwszej instancji przyjął co do tej części zaskarżonej przez powodów uchwały nr 2/2017 z 18.03.2017 r., która przyjmowała wyższą dla powodów o 50% stawkę za centralne ogrzewanie z tego względu, że nie wymienili oni grzejników na nowe tak jak inni właściciele przez co zdaniem pozwanej zwiększył się obieg wody w C.O. W ocenie Sądu Okręgowego tak skonstruowana treść uchwały narusza interesy powodów jak i zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. O ile Sąd pierwszej instancji orzekający nie mógł doszukać się racjonalnego uzasadnienia dla swoistego „oporu” powodów przed wymianą przez nich grzejników na aluminiowe, to jednocześnie brak było dowodów na to aby obciążyć powodów z tego tytułu „karą” w postaci ustalenia dla nich wyższej o 50% zaliczki na c.o. w stosunku do pozostałych właścicieli, którzy zdecydowali się jednak na wymianę grzejników na nowe.

Wobec powyższego Sąd pierwszej instancji uchylił uchwałę numer (...) z 18.03.2017 r. podjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) w (...) w części tj. w § 2 ustalającym o 50% wyższą opłatę za centralne ogrzewanie dla powoda G. D. (punkt 1 wyroku).

W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu jako bezzasadne (punkt 2 wyroku).

O kosztach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. Powodowie wygrali w 12,5% gdyż spośród 4 uchwał pozwanej wspólnoty tylko połowa jednej z nich została uchylona przez sąd, co stanowiło 12,5% całego żądania pozwu (1/2 z 4 uchwał).

O nieuiszczonych kosztach sądowych Sąd pierwszej instancji orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. (punkt 4 wyroku).

Apelację od powyższego wyroku wywiedli powodowie, zaskarżając go w części, tj. w punkcie 1 ponad to co nie zostało uchylone przez Sąd pierwszej instancji oraz pkt 2, 3 i 4 wyroku.

Zaskarżonemu orzeczeniu powodowie zarzucili naruszenie:

1. art. 25 ust. 1 ustawy o wł. lok poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i brak uchylenia skarżonych uchwał w całości wobec naruszenia uchwałami zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie uchwałami interesu właściciela lokalu w inny sposób;
2. art. 12 ust. 2 i 13 ustawy o wł. lok poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy powodowie byli rozliczani niezgodnie z posiadanymi udziałami i winno to skutkować uchyleniem uchwał wobec naruszenia uchwałami zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenia uchwałami interesu właściciela lokalu w inny sposób.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej podjętych

w dniu 18.03.2017 r. w całości, zgodnie z żądaniem pozwu, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji oraz o zasądzenie na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje, według norm prawem przepisanych i nieobciążenia powodów ewentualnymi kosztami zastępstw procesowego strony przeciwnej, z uwagi na ich sytuację materialną i rodzinną.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o oddalenie apelacji w całości oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja powodów okazała się zasadna w przeważającej jej części.

Sąd pierwszej instancji poczynił właściwe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie w pełni podziela. Na aprobatę nie zasługiwały jednakże rozważania prawne Sądu Okręgowego, co skutkowało zmianą zaskarżonego orzeczenia w znacznym jego zakresie.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy wskazać należy, że zaskarżone uchwały nr (...) z dnia 18 marca 2017 r. winny zostać uchylone w całości przede wszystkim z uwagi na ich niezgodność z przepisami prawa, a także naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz interesu powodów. Sąd Okręgowy nie uchylając ww. uchwał w całości, uchybił więc przepisowi art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U z 1994 r. poz. 1892), dalej jako „ustawa”.

Zaskarżona uchwała nr 1/2017 w przedmiocie udzielenia Zarządowi Wspólnoty absolutorium za 2016 r., wobec stwierdzenia wielu poważnych nieprawidłowości

w sporządzonym sprawozdaniu finansowym winna zostać uchylona jako naruszająca zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy właścicieli lokali. Jednoznaczne przyjęcie przez biegłego sądowego mgr K. O. (2), a następnie przez Sąd pierwszej instancji zastrzeżeń co do sprawozdania finansowego wspólnoty, w tym dotyczących jego błędnej struktury oraz błędnego sposobu rozliczania wydatków powinna skutkować uwzględnieniem powództwa w tym zakresie. Wadliwość sprawozdania finansowego, nie pozwalająca na zobrazowanie rzeczywistego wyniku finansowego (k 325- opinia biegłego) w powiązaniu z brakiem sprawozdania opisowego z działalności zarządu, w sposób oczywisty przekłada się bowiem na brak możliwości udzielenia absolutorium zarządowi. Jego działalność nie tylko nie pozwala się w świetle takiego sprawozdania zweryfikować, ale pozostaje w sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz narusza interesy właściciela, skoro dotknięta jest brakiem właściwego nadzoru nad gospodarką finansową wspólnoty (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 4 maja 2018 r., sygn. akt VI ACa 1450/16). Wnioski z opinii biegłego sądowego wskazujące, iż sprawozdanie finansowe przedłożone do akt sprawy (vide: k.17) nie pozwala na wyliczenie rocznego wyniku finansowego wspólnoty, potwierdzają niemożność zaakceptowania działalności finansowej zarządu.

W świetle powyższego stwierdzenie Sądu pierwszej instancji, iż nad przyjęciem zaskarżonej uchwały nr (...) głosowali wszyscy zgromadzeni członkowie wspólnoty, którym przedłożono przedmiotowe sprawozdanie nie ma znaczenia dla oceny uchwały pod kątem przesłanek z art. 25ust.1 ustawy. Nadto sprawozdanie finansowe nie mogło jedynie ograniczać się do przedłożenia danych finansowych, ale winno zawierać szczegółowy opis działań zarządu, co nie miało miejsca w rozpoznawanej sprawie. Zapoznanie się z tym dokumentem przez właścicieli lokali wobec stwierdzenia jego późniejszych wadliwości, których nie byli oni świadomi podczas głosowania za udzieleniem absolutorium, nie może obecnie świadczyć o prowadzeniu prawidłowej gospodarki finansowej przez zarząd pozwanej wspólnoty.

Za trafny należało uznać zarzut naruszenia art. 12 ust. 2 w zw. z art. 13 ustawy. Uchwała nr (...) zatwierdzająca plan gospodarczy na 2017 rok i ustalająca miesięczne stawki zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej została bowiem podjęta z naruszeniem art. 12 ust. 2 zd. 2 ustawy, zgodnie z którym właściciele lokali uczestniczą w ponoszeniu wydatków i ciężarów w stosunku do udziałów, jakie mają w części wspólnej nieruchomości. Uzależnienie wielkości zaliczek na koszt zarządu nieruchomością wspólną od powierzchni(m⁽²⁾) jest dopuszczalne, o ile występuje zgodność pomiędzy powierzchnią i wielkością przypisanych do niej udziałów w nieruchomości wspólnej. Określenie przedmiotowych zaliczek

w oderwaniu od wyżej wskazanych zasad, co miało miejsce w rozpoznawanej sprawie, poza zaliczką na fundusz remontowy, mogło skutkować nieuzasadnionym zaniżeniem lub zawyżeniem opłat związanych z zarządem nieruchomością wspólną

w stosunku do poszczególnych właścicieli lokali. Już zatem samo naruszenie przepisów ustawy o własności lokali skutkuje koniecznością uchylecia zaskarżonej uchwały (...) w całości jako niezgodnej z przepisami prawa (art. 25 ust. 1 ustawy).

Abstrahując od powyższego, nie można również zgodzić się z Sądem pierwszej instancji, iż wyliczenie zaliczek w oderwaniu od wskazanych zasad nie krzywdziło powodów. Nawet bowiem jeśli powodowie opóźniali się z opłatami, to i tak ciąży na nich zobowiązanie wraz z należnymi odsetkami, do wyegzekwowania po przeprowadzeniu stosownych postępowań sądowych i egzekucyjnych.

Uchybienia powyższych uchwał skutkowały również wadliwością uchwały nr 3/2017 stanowiącej, że część nadwyżki w wyniku finansowego za 2016 r. w kwocie 10 tys. zł zostanie przeznaczona na zasilenie funduszu remontowego, a pozostała część osiągniętego wyniku zostanie prześięgowana na następny okres rozliczeniowy jako rezerwa. Skoro bowiem sprawozdanie finansowe za 2016 r. posiadało szereg wadliwości, w tym przede wszystkim brak rozdzielenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną od kosztów dotyczących lokali mieszkalnych, to nie jest możliwym, aby decyzja dotycząca środków finansowych w tym roku osiągniętych była podjęta prawidłowo. Z opinii biegłego sądowego wynika, że pozwana wspólnota wbrew jej ustaleniom poniosła stratę w wysokości 29.733, 38 zł, co uniemożliwia przekazanie jakichkolwiek środków na rzecz funduszu remontowego oraz rezerwy. Rozliczenie przez pozwaną w sprawozdaniu finansowym przychodów i kosztów należących do nieruchomości wspólnej łącznie z kosztami ponoszonymi przez poszczególne lokale, między innymi w zakresie mediów, które winny być kalkulowane odrębnie stanowi oczywistą nieprawidłowość i sprzeczność z ustawą o własności lokali. Fundusz remontowy nie może bowiem zawierać środków finansowych wynikających z rozliczeń z tytułu kosztów ponoszonych przez poszczególne lokale stanowiące odrębną od nieruchomości wspólnej, własność. Uchwały mogą bowiem dotyczyć jedynie nieruchomości wspólnej, a wspólnota nie jest uprawniona do podejmowania uchwał ingerujących w sferę wykonywania praw właścicielskich w odniesieniu do wyodrębnionego lokalu. Ingerencja w prawo własności właściciela oznacza zatem sprzeczność uchwały z prawem, co miało miejsce w odniesieniu do uchwały nr 3/2017i skutkowało jej uchyleniem.

Z kolei nie mają racji apelujący, że również uchwała nr (...) wyrażająca zgodę na ocieplenie ich bloku powinna zostać uchylona na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy. Niewątpliwie powyższa uchwała niesie za sobą korzyści dla mieszkańców wspólnoty, albowiem wiąże się ze zmniejszeniem kosztów ogrzewania. Nadto uchwała nie wskazuje z jakiego źródła zostanie pokryta inwestycja, a biegły sądowy K. O. (2) wskazał, że wspólnota nie ma obowiązku przygotowania audytu przed jej podjęciem.

Z przyczyn wyżej przedstawionych Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie I a i b, a na podstawie art. 385 k.p.c. apelację w pozostałym zakresie oddalił jako bezzasadną (punkt II).

Konsekwencją powyższego rozstrzygnięcia była zmiana postanowienia o kosztach procesu za pierwszą instancję, o których orzeczono na podstawie art.100 k.p.c (stosunkowe rozdzielenie). Z związku ze zmianą zaskarżonego rozstrzygnięcia, strona powodowa ostatecznie wygrała proces w 75 %, a pozwana w 25 %. Powodowie powinni uzyskać koszty procesu w łącznej kwocie 1032, 75 zł (75 % z poniesionych kosztów w kwocie 1377 zł, na które składają się kwota 1.000 zł z zaliczek, 360 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego ustalonej na podstawie § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 rozporządzenia dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U z 2015 r. poz.1800 z późn. zm. oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Godzi zauważyć, że Sąd pierwszej instancji błędnie ustalił koszty zastępstwa procesowego przyjmując, że powodom należą się koszty zastępstwa procesowego w odniesieniu do każdej z zaskarżonej uchwał, podczas gdy wynagrodzenie pełnomocnika winno być ustalone w odniesieniu do nakładu jego pracy w jednej sprawie, bez względu na ilość zaskarżonych uchwał. Pozwana z kolei winna uzyskać koszty procesu w kwocie 94,25 zł, na które składają się koszty zastępstwa procesowego oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 25 % z 377 zł. Po wzajemnym rozliczeniu, należało zasądzić od pozwanej na rzecz powodów kwotę 938,50 zł tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu (punkt I c wyroku).

Uwzględniając stosunek w jakim każda ze stron wygrała proces, zmianie podlegało orzeczenie w przedmiocie nieuiszczonych kosztów procesu na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Koninie). Kwota kosztów ściągana od powodów uległa więc obniżeniu do kwoty 918 zł, a od pozwanych została podwyższona do 2.753, 22 zł (punkt I d wyroku).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., stosunkowo je rozdzielając, przyjmując ww. stosunek, w jakim każda ze stron wygrała sprawę. Powodowie powinni ponieść łącznie koszty w postępowaniu odwoławczym w kwocie 727, 50 zł (75% z 970 zł), na które składają się 700 zł tytułem opłaty sądowej od apelacji oraz 270 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (§ 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. § 20 ww. rozporządzenia). Pozwana powinna podnieść łączne koszty w wysokości 67,50 zł (25% z 270 zł), na które składają się koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym. W konsekwencji, po wzajemnym rozliczeniu należało zasądzić od pozwanej na rzecz powodów kwotę 660 zł tytułem zwrotu części kosztów postępowania apelacyjnego (727, 50 – 67, 50).

Jacek Nowicki Małgorzata Kaźmierczak Jerzy Geisler