

***Sygn. akt I ACa 563/13***

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 września 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Ewa Kaniok (spr.)

Sędzia SA Katarzyna Polańska - Farion

Sędzia SO (del.) Bogusława Jarmołowicz - Łochańska

Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Baranowska

po rozpoznaniu w dniu 20 września 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa(...)W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej K. 47/51 w W.

o uchylenie uchwały(...)

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie

z dnia 30 stycznia 2013 r.

sygn. akt II C 777/11

1. ***oddala apelację;***

2. ***zasądza od (...) W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej K. 47/51 w W. kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.***

***I ACa 563/13***

## UZASADNIENIE

(...) W. wniosło o uchylenie pkt 1 i 2 uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia regulaminu rozliczenia świadczeń dotyczących rozliczenia kosztów za centralne ogrzewanie oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że w dniu 31 maja 2011 r. został powiadomiony o uchwale (...)w sprawie regulaminu rozliczania świadczeń. Brak jest natomiast podstaw do obciążenia właściciela lokalu użytkowego kosztami ogrzewania części wspólnych nieruchomości w wysokości 2-krotnie wyższej niż właściciele lokali mieszkalnych. Ponadto w regulaminie rozliczania świadczeń przyjęcie do rozliczania centralnego ogrzewania za lokal użytkowy podwójnej stawki lokali mieszkalnych (pkt II) jest bezpodstawne i niezgodne z ustaleniami rozliczania według powierzchni poszczególnych lokali.

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

W dniu 26 sierpnia 2011 r.(...) W. wniosło o uchylenie uchwały nr (...)w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2010 r., uchwały nr (...) w sprawie udzielenia Zarządowi absolutorium, a także uchwały(...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2011, zaś Wspólnota Mieszkaniowa K. 57/51 w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. Sprawę toczącą się pod sygnaturą akt 963/11 sąd połączył do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą toczącą się pod sygnaturą akt II C 777/11.

Wyrokiem z dnia 30.01.2013 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie:

- w punkcie I. uchylił uchwałę nr(...) w części dotyczącej punktu II regulaminu;
- w punkcie II. oddalił powództwo o uchylenie uchwały nr (...) w pozostałym zakresie;
- w punkcie III. oddalił powództwo o uchylenie uchwały(...)
- w punkcie IV. zasądził od(...) W. Zakładu (...) na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1.037,75 zł tytułem wynagrodzenia dla biegłego;
- w punkcie V. zasądził od(...)W. - Zakładu (...) na rzecz pozwanej Wspólnoty ul. (...) kwotę 980zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Okręgowy wskazał:

(...) W. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W.. W budynku Wspólnoty posiada lokale użytkowe.

W dniu 11 maja 2011 r. członkowie Wspólnoty podjęli uchwałę nr (...) na podstawie której przyjęty został regulamin rozliczania świadczeń Wspólnoty. W pkt 1 Regulaminu wskazano, że „ koszty centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych rozliczane będą na podstawie wystawionej faktury przez SPEC pomniejszone o koszty centralnego ogrzewania w lokalach użytkowych. Opłata stała za moc zamówioną oraz opłata zmienna za usługę przesyłową rozliczana będzie na koniec roku obrachunkowego według powierzchni poszczególnych lokali”. Natomiast w pkt 2 Regulaminu wskazano, że do kosztów rozliczenia za centrale ogrzewanie w lokalach użytkowych ze względu na większą kubaturę tych lokali, usytuowanie w parterze budynku z bezpośrednimi wejściami z ulicy, rotację klientów, przyjmuje się podwojoną stawkę lokali mieszkalnych.

W tym samym dniu pozwana podjęła także uchwały nr(...), nr (...), oraz (...). Na podstawie uchwały nr (...) Wspólnota przyjęła sprawozdanie finansowe za rok 2010 i ustaliła, że nadpłatę z rozliczenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną za 2010 r. w wysokości 6.340,84 zł przekaże na fundusz remontowy. W rozliczeniu świadczeń zawartym w sprawozdaniu finansowym wskazano, że z tytułu kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych powstała nadpłata w kwocie 8.893,16 zł (przychody 45.705,24 zł, koszty 36.812,08 zł), zaś z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dla lokali użytkowych powstała niedopłata w kwocie 11.253,95 zł (przychody 17.065,80 zł, koszty 28.319,75 zł). Na mocy uchwały nr(...) członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej udzielili absolutorium Zarządowi za 2010 r., zaś na mocy uchwały nr (...) zatwierdzili plan gospodarczy na 2011 r.

W budynku należącym do pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej lokale użytkowe znajdują się na parterze, gdzie usytuowane są: zakład fryzjerski, firma (...), apteka i remontowany sklep. W podziemiu usytuowane są protetyka oraz jeden pusty lokal. Lokale użytkowe usytuowane w podziemiach mają wysokość około 2.60 m, natomiast lokale znajdujące się na parterze ponad 3.30 m. Wysokość lokali użytkowych jest większa o 10% niż wysokość lokali mieszkalnych. Lokale użytkowe mają oddzielne wejścia do budynku. Sposób korzystania z niektórych lokali użytkowych powoduje, że zużywają większą ilość ciepła w porównaniu do lokali mieszkalnych budynku Wspólnoty, dlatego też Wspólnota w rozliczaniu kosztów zużycia ciepła stosuje współczynnik wyrównawczy, który powoduje większe obciążenie właścicieli lokali użytkowych kosztami zużycia ciepła w porównaniu z właścicielami lokali

mieszkalnych. Koszty zużycia ciepła rozliczane są według powierzchni budynku. W budynku brak jest jednak sprawnych podzielników ciepła, które umożliwiłyby pełną regulację dopływu ciepła do pomieszczeń. Zły stan zaworów regulacyjnych ciepła powoduje, że w budynku nie jest możliwe prowadzenie właściwej i ekonomicznej gospodarki cieplnej. Stąd też obliczając współczynnik korekcyjny dla lokali użytkowych należy uwzględnić również stan grzejników centralnego ogrzewania, oraz sposób korzystania z tych lokali, jak np. ożywiona frekwencja klientów np. w aptece, czy u fryzjera, ich usytuowanie w bryle budynku, oraz posiadanie szklanych witryn. Prawidłowy współczynnik korekcyjny, uwzględniający te okoliczności wynosi 1,52. Natomiast lokalami, które powodują wyższe zużycie ciepła są obecnie lokale przeznaczone na zakład fryzjerski oraz aptekę.

W pozwanej Wspólnocie od 2006 r. obowiązuje uchwała, na podstawie której właściciele lokali użytkowych uiszczają zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną w kwocie 4zł/m<sup>2</sup>, zaś właściciele lokali mieszkalnych zaliczki w wysokości 1,70/m<sup>2</sup>.

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Powództwo o uchylenie uchwały nr(...) uległo oddaleniu. W odniesieniu do tej uchwały powód wskazał, że na jej podstawie Wspólnota przyjęła plan gospodarczej na rok 2011, w którym ustalono zaliczkę na koszty zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 4 zł/m<sup>(2)</sup> dla lokali użytkowych, zaś 1,70 zł/m<sup>(2)</sup> dla lokali mieszkalnych i takie zwiększenie zaliczek nie jest uzasadnione.

Obowiązek ponoszenia przez właścicieli lokali kosztów zarządu nieruchomości wspólnej wynika z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym 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. Ust 3 powołanego przepisu stanowi, że uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

Uchwała w sprawie obciążenia właścicieli lokali użytkowych wyższą zaliczką eksploatacyjną została podjęta przez pozwaną Wspólnotę w 2006 r. Powód przedmiotowej uchwały nie zaskarżył i przez lata uiszczał zaliczki na koszty zarządu w podwyższonej kwocie. Sąd Okręgowy zważył, że źródłem obciążenia powoda podwyższoną kwotą zaliczki nie jest sam plan gospodarczy uchwalony na 2011 r., gdyż jest to plan uwzględniający przewidywane przychody Wspólnoty (pochodzące m.in. z uiszczanych zaliczek), oraz planowane wydatki Wspólnoty. Określony w nim plan przychodów uwzględnia m.in. kwotę, jaką Wspólnota zgromadzi z tytułu uiszczanych przez poszczególnych właścicieli zaliczek, których wysokość ustalana jest w odrębnych uchwałach. Co więcej, roczny plan gospodarczy podlega rozliczeniu, na podstawie którego dokonuje się rozliczenia różnicy pomiędzy uiszczonymi zaliczkami, a rzeczywiście poniesionymi kosztami. Stąd też właściciele lokali mogą zostać zobowiązani do uiszczenia kwot koniecznych na pokrycie niedopłaty, lub uzyskać zwrot nadpłaconych zaliczek. Powództwo o uchylenie uchwały zatwierdzającej roczny plan gospodarczy uzasadniałyby okoliczności świadczące o nieprawidłowościach pomiędzy kwotami ujętymi w tym planie, a rzeczywistym stanem rachunkowym Wspólnoty, wynikającym z podjętych uchwał i rozliczenia planu gospodarczego Wspólnoty za rok poprzedni, gdyż to na tej podstawie budowany jest plan finansowy na rok następny. Wtedy też można by mówić o naruszeniu interesów wspólnoty mieszkaniowej jako całości, a także jej poszczególnych członków. Brak zgody powoda na uiszczanie zaliczek w wysokości ustalonej w uprzednio podjętej i wciąż obowiązującej uchwale nie stanowi, w ocenie Sądu, okoliczności uzasadniającej powództwo o uchylenie niniejszej uchwały.

***Apelację od powyższego wyroku wniosło (...) W. zaskarżając go w części oddalającej powództwo o uchylenie uchwały nr (...), zarzucając:***

- mające wpływ na wynik sprawy naruszenie art. 232 kpc poprzez uznanie, że pozwany jest obowiązany do wykazania przesłanek uzasadniających zwiększenie obciążeń właścicieli lokali, podczas gdy z tego faktu to pozwany wywodził skutki prawne;

- naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię art. 12 ustawy o własności lokali.

Apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uchylenie uchwały nr (...), ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Skarżący wniósł ponadto o zasądzenie kosztów procesu.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu z mocy art. 385 k.p.c.

Ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne.

Sąd Apelacyjny podziela także rozważania prawne zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Nie jest prawdą, jak twierdzi apelujący, że sąd I instancji przyjął, iż powód obowiązany jest wykazać przesłanki uzasadniające zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Sąd Okręgowy wyraźnie wskazał, że przedmiotem zaskarżonej uchwały nie jest ustalenie wysokości zaliczki na w/w koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Stosowna uchwała o wysokości zaliczki, którą obowiązani są uiszczać właściciele poszczególnych lokali, podjęta została w 2006r. Zaskarżona uchwała (kreująca plan gospodarczy na 2011r.) stanowi jedynie zestawienie przewidywanych przychodów i wydatków Wspólnoty.

Badając, czy uchwała zatwierdzająca plan gospodarczy nie narusza prawa, umowy właścicieli lokali oraz zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, bądź interesów właściciela lokalu, sąd nie badał przesłanek uzasadniających zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną i postąpił prawidłowo, gdyż zaskarżona uchwała nie stanowi dla skarżącego źródła obowiązku uiszczania zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Zarzut naruszenia przez sąd I instancji art. 233 par. 1 k.p.c. jest w tej sytuacji bezpodstawny.

Chybiony jest zarzut naruszenia art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali. Sąd Okręgowy prawidłowo wskazał, że plan gospodarczy nie decyduje o zwiększeniu obciążeń właścicieli lokali z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. W planie tym uwzględniono wysokość zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną wynikającą z uchwały podjętej w 2006 i nadal obowiązującej. Zaskarżona uchwała nie kreuje samodzielnie żadnych obowiązków dla współwłaścicieli lokali. Stanowi jedynie zestawienie przewidywanych przychodów wspólnoty oraz jej planowanych wydatków na dany rok kalendarzowy. Brak zgody powoda na uiszczanie zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną w dotychczasowej wysokości nie uzasadnia uchylenia planu gospodarczego.

W każdym czasie powód może żądać poddania pod głosowanie wspólnoty projektu uchwały zmieniającej wysokość zaliczek na koszty zarządu a następnie w razie zapadnięcia uchwały, która w jego ocenie wypełni przesłanki określone w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, może zaskarżyć ją do sądu.

Skoro zaskarżona uchwała nie nakłada na powoda żadnych nowych obowiązków, powód nie ma interesu w żądaniu jej uchylenia.

Sąd Okręgowy słusznie przyjął, iż powód nie udowodnił aby w stosunku do uchwały nr (...) zachodziły przesłanki, o których mowa w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali i wydał trafne rozstrzygnięcie.

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia apelacji i dlatego oddalił ją z mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania w II instancji, Sąd Apelacyjny orzekł zgodnie z wynikiem sporu, w oparciu o art. 98 par. 1 i 3 k.p.c.