

Sygn. akt I ACa 682/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 lipca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Józef Wąsik
Sędziowie:	SSA Sławomir Jamróg (spr.) SSO del. Krzysztof Hejosz
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 30 lipca 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **W. M.-B., G. B.**

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 4 lutego 2014 r. sygn. akt I C 932/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 i 4 w ten sposób, że oddala powództwo także w odniesieniu do uchwały nr (...) i zasądza od powodów solidarnie na rzecz strony pozwanej kwotę 257 zł (dwieście pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. zasądza od powodów solidarnie na rzecz strony pozwanej kwotę 335 zł (trzysta trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

III. prostuje oczywistą omyłkę w zaskarżonym wyroku poprzez określenie imienia powódki (...) w miejsce (...).

Sygn. akt I ACa 682/14

UZASADNIENIE

Powodowie G. B. i W. B. (1) – w pozwie z dnia 31 marca 2010 r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. wnieśli o uchylenie uchwał nr (...), nr (...) i nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nr(...) przy ul. (...) w K. podjętych w dniu 25 lutego 2010 r. Na uzasadnienie żądania pozwu powodowie wskazali, że podjęte uchwały

nie zostały im doręczone mimo pisemnego wezwania. Uzupełniając zarzuty w piśmie procesowym z dnia 30 sierpnia 2011 r. powodowie zarzucili sprzeczność uchwały nr (...)z art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej: u.w.l.) Powodowie zakwestionowali również tryb głosowania nad zaskarżonymi uchwałami zarzucając, iż żądanie przeprowadzenia głosowania w trybie „1 właściciel = 1 głos” nie zostało formalnie zgłoszone przed głosowaniem i brak jest takiego żądania na nagraniu z przebiegu zebrania. Ponadto powodowie oświadczyli, iż na dokumentach żądania przeprowadzenia głosowania w trybie „1 właściciel = 1 głos” za M. W. (1) podpisał się jej mąż M. W. (2), który nie przedłożył na zebraniu odpowiedniego upoważnienia. Powodowie wskazali również, że na dokumentach tych brak jest wskazania treści uchwały, a jedynie numery uchwał.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 4 lutego 2014r. sygn. akt I C 932/13 Sąd Okręgowy w Krakowie uchylił uchwałę nr(...)Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. podjętą na zebraniu właścicieli lokali w dniu 25 lutego 2010r.(pkt.1wyroku)), oddalił powództwo. W pozostałym zakresie (pkt. 2), nakazał ściągnąć od powodów W. B. (1) i G. B. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – kasa tut. Sądu kwotę 400 zł tytułem brakującej opłaty od pozwu i zniósł wzajemnie koszty zastępstwa procesowego między stronami (pkt. 4).

Sąd Okręgowy uznał za niesporne, że powodowie W. B. (2) oraz G. B. są współwłaścicielami – na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej - lokali nr (...) w budynku położonym przy ul. (...) w K..

Budynek posadowiony jest na działce nr (...) i składa się z 12 lokali, w tym 3 niewyodrębnionych (lokale nr (...)) oraz 9 wyodrębnionych. Właściciele wymienionych wszystkich lokali są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej administrującej w/w budynkiem. We współwłasności nieruchomości wspólnej osoby te posiadają następujące udziały: powodowie W. B. (2) i G. B. – 54,6%, M. i M. J. – 8,1%, M. W. (1) – 8,5%, R. i G. G. – 9,4%, J. i G. K. – 9,4%, R. i P. W. – 10,0%. Od momentu wyodrębnienia pierwszego lokalu w budynku zarząd nieruchomością wspólną sprawowali powodowie. Na wniosek właścicieli lokali, postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa-Nowej Huty w Krakowie z dnia 13 lipca 2007 r., dla nieruchomości wspólnej pozwanej Wspólnoty został ustanowiony zarządca przymusowy w osobie W. W. (2). Postanowieniem z dnia 28 lutego 2011 r., Sąd Rejonowy dla Krakowa – Nowej Huty w Krakowie zwolnił W. W. (2) z funkcji zarządcy przymusowego w/w nieruchomości i powierzył sprawowanie tej funkcji W. M., zobowiązując go do składania corocznych sprawozdań ze sprawowanego zarządu do dnia 31 grudnia każdego następującego po sobie roku kalendarzowego.

Sąd Okręgowy ustalił nadto , że w dniu 25 lutego 2010 r. na zebraniu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej podjęto trzy uchwały: uchwałę nr (...)w sprawie przyjęcia planu gospodarczego za rok 2010, uchwałę (...)w sprawie utworzenia funduszu remontowego i ustalenia jego stawki oraz uchwałę nr(...)w przedmiocie potraktowania jako priorytetowego wykonania pokrycia przeciekającego dachu. W zebraniu brali udział: powodowie oraz właściciele pozostałych lokali M. J., G. G., M. W. (2) z upoważnienia M. W. (1), J. K. i P. W. oraz zarządca nieruchomości W. W. (2). Zawiadomienie o dacie i miejscu zebrania zostało wcześniej wywieszane na klatce schodowej budynku przy ul. (...). Przed zebraniem właściciele lokali nie otrzymali projektów uchwał. Na zebraniu właściciele lokali M. J., G. G., M. W. (2) z upoważnienia M. W. (1), J. K. i P. W. zgłosili – jako, że ich łączny udział w nieruchomości wynosi 45,4% - żądanie głosowania odnośnie uchwał nr (...), nr (...) i nr (...) w trybie „1 właściciel = 1 głos”. Głosowanie według zasady „1 właściciel = 1 głos” było normą na zebraniach pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. M. W. (3) był upoważniony do głosowania w imieniu swojej żony M. W. (1) nad uchwałami i do złożenia wniosku o głosowanie w trybie „1 właściciel = 1 głos” na zebraniu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 25 lutego 2010 r. W uchwale nr (...)dotyczącej planu gospodarczego na rok 2010 przyjęto wydatki związane z nieruchomością wspólną na łączną kwotę 34.460,50 zł, obejmujące wydatki na wodę i odprowadzanie ścieków (4.700,00 zł), MPEC (15.000,00 zł), ubezpieczenie (2.100,00 zł), opinię kominiarską (250,00 zł), opinię dotyczącą stanu technicznego budynku (2.800,00 zł), prowizje (60,00 zł), przelewy bankowe (70,00 zł), koszty rachunku bankowego (480,00 zł), odsetki karne (0,50 zł), konserwacje i awarie (1.500,00 zł), opłaty sądowe (1.500,00 zł) oraz wynagrodzenie zarządcy (6.000,00 zł). W uchwale nr (...)przyjęto, że wysokość stawki na fundusz remontowy w przeliczeniu na 1 m2 wynosić będzie 3,00 zł, co przy przemnożeniu powierzchni całej nieruchomości, która stanowi 1.000 m2, daje kwotę 3.000,00 zł. Właściciele lokali zostali zobowiązani do

wpłacania zaliczek na odrębny rachunek bankowy do dnia dziesiątego każdego miesiąca do wysokości posiadanego udziału w nieruchomości wspólnej do czasu zmiany odrębną uchwałą. W 2011 r. uchwała nr (...) została zastąpiona inną uchwałą dotyczącą fundusze remontowego, która ustalała wysokość stawki na 1,50 zł/m². W uchwale nr (...) właściciele lokali w nieruchomości położonej przy ul. (...) w K. postanowili, aby priorytetem w 2010 r. objąć usunięcie przecieków dachu poprzez poprawę wykonania jego pokrycia. W trakcie zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej prowadzący je zarządca nieruchomości rozdawał uczestnikom egzemplarze (w formie wydruków komputerowych) kolejnych projektów uchwał, nad którymi następnie właściciele lokali – w tym również powodowie - przeprowadzali ożywioną dyskusję. Zgłaszane przez uczestników zebrania zastrzeżenia do proponowanych uchwał były na bieżąco uwzględniane przez zarządcę, który nanosił na poszczególne projekty stosowne poprawki (w formie ręcznej). Każdy z uczestników, w tym powodowie, miał możliwość zapoznania się z treścią podejmowanych uchwał, tym bardziej że przed samym głosowaniem (jak i tuż po nim) uchwały nr (...) i nr (...) zostały odczytane. Przed głosowaniem zarządca nie odczytał jednak treści uchwały nr (...) ani załączonego do niego planu gospodarczego na 2010 r. a co więcej do proponowanego planu nie przedłożył jakiegokolwiek dokumentacji – plan po naniesieniu poprawek został odczytany po głosowaniu. Podczas zebrania powodowie nie otrzymali podjętych uchwał w formie pisemnej - całkowitą i ostateczną treść spornych uchwał powodowie poznali dopiero po doręczeniu im stosownych egzemplarzy przez Sąd, co miało miejsce w sierpniu 2011 r. w trakcie postępowania toczącego się przed Sądem Rejonowym dla Krakowa – Nowej Huty w Krakowie pod sygn. akt I C 433/10/N. Zebranie trwało ok. półtorej godziny. Przez ten czas członkowie Wspólnoty dyskutowali nad treścią podejmowanych uchwał. Powód G. B. opuścił w pewnym momencie zebranie i pojawił się ponownie na jego końcu. Tylko powodowie kwestionowali prawidłowość podjęcia uchwał na zebraniu w dniu 25 lutego 2010 r. Zawarte w przyjętym planie gospodarczym na 2010 r. pozycje w postaci wydatków na wodę i odprowadzanie ścieków oraz dostarczanie energii cieplnej (MPEC) dotyczyły w istocie kosztów utrzymania poszczególnych lokali a nie części wspólnych budynku przy ul. (...) – stanowiąca ową część wspólną nieruchomości klatka schodowa nie jest bowiem wyposażona nawet w kaloryfery i grzejniki czy też instalację wodno-kanalizacyjną; właściciele lokali ponoszą jedynie koszty oświetlenia tejże klatki schodowej. W planie gospodarczym na 2013 r. nie uwzględniono już kosztów ogrzewania, wody czy odprowadzania ścieków – wydatki w tym zakresie są rozliczane na bieżąco. Powodowie zawarli samodzielnie umowę z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w K. na dostawę wody i odbiór ścieków. W zajmowanym zaś przez nich lokalu nr (...) powodowie posiadają ogrzewanie elektryczne i we własnym zakresie ponoszą koszty dostarczania ciepła. Na mocy umowy podpisanej z Miejskim Przedsiębiorstwem (...) w K. powodowie uzyskali prawo do negocjowania ilości dostarczanego do ich lokali ciepła. Wszystkie lokale mieszkalne w budynku są wyposażone w oddzielne liczniki obrazujące faktyczne zużycie dostarczanego przez MPEC ciepła. Powodowie posiadają oddzielny licznik wody i prądu od 2009 r. Faktyczne koszty, jakie pozwana Wspólnota Mieszkaniowa poniosła z tytułu zarządzania nieruchomością wspólną, ujęte w planie rozliczenia planu gospodarczego za 2010 r. wyniosły 23.904,85 zł. W czasie sporządzenia przedmiotowego rozliczenia, ówczesny zarządca Wspólnoty W. W. (2) nie dysponował jeszcze wszystkimi fakturami z Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) w K. za grudzień 2010 r. (łącznie na kwotę 2.591,35 zł) oraz fakturą z Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w K. za ostatni kwartał 2010 r. (na kwotę 1.101,20 zł). Całkowite wydatki Wspólnoty związane z kosztami zarządu wyniosły więc w 2010 r. 27.597,40 zł (przy planowanych 34.460,50 zł). Z przeprowadzanych co roku przeglądów ogólnobudowlanych wynikało, iż stan dachu na budynku przy ul. (...) w K. był zadowalający, w związku z czym zakres przeprowadzonych prac remontowych w tym zakresie był niewielki. Powodowie kwestionowali wysokość ustalonych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej, media oraz fundusz remontowy i ich w ogóle nie regulowali, natomiast pozostali członkowie pozwanej Wspólnoty na bieżąco i w terminie swoje zobowiązania z tego tytułu spełniali. Na tym tle we Wspólnocie istniał konflikt pomiędzy powodami i pozostałymi właścicielami lokali, a także pomiędzy powodami i zarządcą nieruchomości W. W. (2). Powodowie skarżyli uchwały dotyczące przyjęcia planu gospodarczego we wcześniejszych latach. Od marca 2011 r. powodowie płacą zaliczki na utrzymanie nieruchomości i media, a od września 2011 r., tj. od daty podjęcia uchwały o wysokości zaliczek na fundusz remontowy, także te zaliczki. W kwestii zaś rozliczenia strat cieplnych powodowie przedłożyli zarządcy pismo wyjaśniające ich stanowisko z dnia 15 listopada 2011 r., które zostało osobiście odebrane przez W. M..

Sąd Okręgowy wskazał, że właściciel lokalu może kwestionować prawidłowość trybu podjęcia uchwały. Z uwagi na to, że w art. 2 ust. 2a u.w.l. przewidziano, że wprowadzenie głosowania według zasady, iż na każdego właściciela

przypada jeden głos, to zgłoszone przez właścicieli lokali mających razem 45,4% udziałów we wspólnej nieruchomości żądanie głosowanie w trybie art. 23 ust. 2a u.w.l. było skuteczne i prawidłowe. Zdaniem Sądu strona pozwana wykazała również w toku postępowania, iż obecny na zebraniu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej M. W. (3) był upoważniony do głosowania w imieniu swojej żony M. W. (1) (właścicielki jednego z lokali) i do złożenia wniosku o głosowanie w trybie „jeden właściciel = jeden głos.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że składając pozew o uchylenie uchwały właściciel lokalu musi dochować również procedur przewidzianych w art. 25 ust. 1a u.w.l. Zgodnie z tym przepisem, powództwo może zostać wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Określony powyżej termin ten jest terminem zawitym, toteż wniesienia powództwa o uchylenie uchwały po terminie nie może być skuteczne. Termin ten stwarza jednocześnie prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia. Sąd zgodził się jednak z twierdzeniem powodów, że całkowitą treść uchwały 1/2010 powodowie poznali dopiero po doręczeniu im stosownych egzemplarzy przez Sąd, co miało miejsce w sierpniu 2011 r. w trakcie postępowania toczącego się przed Sądem Rejonowym dla Krakowa – Nowej Huty w Krakowie pod sygn. akt I C 433/10/N. Sporne uchwały zostały ekspediowane przez Sąd w dniu 4 sierpnia 2011 r. co powoduje, że powodowie zachowali przywołany powyżej 6-tygodniowy termin na zaskarżenie uchwały nr(...). Z uwagi na cofnięcie powództwa co do uchwał (...) i (...)i podtrzymanie zaskarżenia tych uchwał ponownie dopiero na rozprawie w dniu 24 października 2011r. Sąd uznał, że doszło do prekluzji zaskarżenia dwóch uchwał co skutkowało częściowym oddaleniem powództwa.

Sąd wskazał powództwo jest zasadne w odniesieniu uchwały nr (...)w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2010 r.. Ta uchwała narusza przepisy prawa oraz interesy powodów. W szczególności, w ocenie Sądu, wskazana uchwała jest sprzeczna z art. 14 i art. 12 ust. 2 u.w.l. Przyjęta na zebraniu w dniu 25 lutego 2010 r. uchwała nr(...)przewidywała, iż zaliczki na poczet zarządu będzie stanowić kwota, która jest wyliczona ze stosunku do posiadanego udziału w nieruchomości wspólnej wyrażonego w procentach do kwoty posiadanego udziału – tymczasem stanowiący integralny załącznik do tejże uchwały plan gospodarczy na 2010 r. zawierał w sobie pozycje, które według Sądu z całą pewnością nie wchodziły w skład kosztów zarządu nieruchomością wspólną – tj. wydatki na wodę i odprowadzanie ścieków (4.700,00 zł), MPEC Ciepło (15.000,00 zł). W tym zakresie Sąd Okręgowy podzielił stanowisko powodów, iż powyższe pozycje z planu gospodarczego dotyczą w istocie kosztów utrzymania poszczególnych lokali, a nie części wspólnych, gdyż ani ciepło ani woda nie są dostarczane do tychże części. Na klatce schodowej brak jest zarówno kaloryferów, grzejników, jak i instalacji pozwalających na zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków), a co za tym idzie nie mogą stanowić części zaliczek na poczet utrzymania części wspólnych nieruchomości. Zgodnie z art. 15 u.w.l. wspólnota mieszkaniowa ma prawo dochodzenia zaliczek jedynie na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Nie są więc kosztami zarządu zaliczki pobierane na media, których pokrycie obciąża właściciela poszczególnego lokalu za dostarczenie wody czy prądu do jego prywatnego mieszkania. Zgodnie z art. 13 ust. 1 zd. pierwsze u.w.l. to właściciel ma obowiązek ponosić koszty utrzymania swojego lokalu, tak jak to czynią powodowie w odniesieniu do ich prywatnych lokali w zakresie opłat za ogrzewanie oraz zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków (powodowie mają podpisane oddzielne umowy z określonymi wyżej dostawcami mediów). Wspólnota nie ma prawa w zakresie kosztów zarządu uchwalania zaliczek za media dostarczane do poszczególnych lokali a dochodzenie takich zaliczek nie mieści się w art. 15 ust. 1 u.w.l. W planie gospodarczym przyjętym na 2013 r. nie uwzględniono już kosztów ogrzewania, wody czy odprowadzania ścieków – wydatki w tym zakresie są rozliczane na bieżąco. W tym stanie rzeczy Sąd uchylił uchwałę nr (...)pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej podjętą na zebraniu właścicieli lokali w dniu 25 lutego 2010 r., na podstawie art. 25ust. 1 u.w.l. Jako podstawę rozstrzygnięcia o zniesieniu kosztów procesu Sąd powołał art. 100 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła strona pozwana zaskarżając orzeczenie w części zasadzającej tj. w pkt. 1 oraz 4, zarzucając :

- naruszenie przepisów postępowania a to art. 233§1 k.p.c. oraz art. 328§2 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej sprzecznej z zasadami logiki oceny dowodów i przyjęcie, że plan gospodarczy w kształcie uwzględniającym naniesione poprawki nie został na zebraniu odczytany, podczas gdy zgromadzone w sprawie dowody tj. zeznania świadka M. J. oraz nagranie przebiegu zebrania potwierdzają odczytanie planu. Nieprawidłowe było więc ustalenie, że powodowie

zapoznali się z treścią uchwały nr (...) dopiero w sierpniu 2011r. a więc nieprawidłowe było przyjęcie, że precyzując zarzuty do uchwały w piśmie procesowym z dnia 30 sierpnia 2011r. powodowie nie uchybili terminowi z art. 25 ust. 1 u.w.l.

- naruszenie prawa materialnego a to art. 25 ust. 1 u.w.l. poprzez niewłaściwą wykładnię przepisu polegającą na przyjęciu poglądu, że 6 tygodniowy termin przewidziany na zaskarżenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej w tym wskazanie wszystkich podstaw zaskarżenia co do uchwał podjętych na zebraniu liczony jest od momentu doręczenia skarżącemu treści uchwał a nie od podjęcia uchwał na zebraniu.

Strona pozwana wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa o uchylenie uchwały nr (...) oraz o zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów procesu, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, podnosząc, że niepełne nagranie przebiegu głosowania wskazuje, że nie było dyskusji nad uchwałą nr (...) co powoduje prawidłowość ustaleń, że z ostateczną treścią uchwały powodowie mogli zapoznać się dopiero w sierpniu 2011.

Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny uznał za własne ustalenia Sądu Okręgowego, z tą zmianą, że uznał, że nie wykazano by uchwałą nr (...) dotyczyła kosztów które nie wchodzi w skład kosztów zarządu nieruchomością wspólną, szczególności nie wykazano by wydatki na wodę i odprowadzanie ścieków (4.700,00 zł), MPEC Ciepło (15.000,00 zł) nie wchodziły w skład kosztów zarządu. Samo wykazanie, że na klatce schodowej brak jest odbiorników ciepła i wody nie oznacza, że Wspólnota nie ma obowiązku wydatkowania sum na koszty dostawy mediów tym bardziej, że na rozprawie apelacyjnej powodowie przyznali, że strona pozwana Wspólnota zawierała w tamtym okresie umowę na dostawę mediów.

Realizacja planów gospodarczych ma znaczenie dla określenia zaliczek i dla udzielenia absolutorium na podstawie wykonania planów przez zarząd. Poza ogólnym obowiązkiem uchwalenia rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu (art. 30 ust. 1 pkt 1 u.w.l.) ustawa o własności lokali nie precyzuje bliżej wymogów planu. Przyjmuje się, że skoro roczny plan zarządzania nieruchomością wspólną stanowi podstawę określenia opłat na pokrycie kosztów zarządu to powinien zawierać wykaz ważnych czynności, których wykonanie przewiduje się w najbliższym roku oraz ocenę (kalkulację) przewidywanych kosztów ich wykonania. Ten wymóg plan gospodarczy stanowiący załącznik zaskarżonej uchwały nr (...) spełnia. Nie można z założenia stwierdzić, tak jak przyjął to Sąd pierwszej instancji, że planowane wydatki na wodę i odprowadzenie ścieków oraz dostawę ciepła nie stanowią kosztów zarządu, skoro to wspólnota zawiera umowy z MPWiK i MPEC i ponosi koszty wykonania zobowiązania wynikającego z tych umów. Cała instalacja ciepła i wodno-kanalizacyjna stanowi w tym przypadku przedmiot współwłasności właścicieli lokali i kosztami zarządu są w takim przypadku także koszty związane są z ogólnymi kosztami dostaw ciepła i wody oraz odprowadzania ścieków na podstawie zawieranych umów (tu Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie podziela pogląd wyrażony w uzasadnieniu wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 18 grudnia 2012r. I ACa 970/12 LEX nr 1312022). Nawet jeżeli nie ma odbiorników poboru ciepła lub wody na klatkach to mogą istnieć straty wynikające z różnic pomiędzy licznikiem głównym poboru ciepła lub wody a sumą poboru wynikającą z liczników znajdujących się przy poszczególnych lokalach. Starty te mogą wynikać z wadliwości izolacyjnej lub nieszczelności instalacji jak też z możliwego nielegalnego podłączenia się do instalacji osób trzecich. Wprawdzie zgodnie z powołanym przez Sąd Okręgowy art. 14 ust. 2 u.w.l. na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się między innymi wydatki na opłaty za dostawę energii, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, jednakże nie jest zasadna zawężająca wykładnia tego przepisu. Trzeba zwrócić uwagę na art. 45a. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 1059), zgodnie z którym jeżeli zarządca budynku wielolokalowego zawiera umowy o dostawę energii to jest odpowiedzialny za rozliczanie na poszczególne lokale całkowitych kosztów zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła. Oznacza to, że zarządca musi ponosić zaliczkowo koszty związane z wykonaniem umów co jest elementem zarządu nieruchomością wspólną i dopiero później może je rozliczyć z właścicielami lokali. Podobny wniosek wypływa z art. 6 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jedn. Dz. U. 2006r. Nr 123

poz. 858 ze zm.). Wprawdzie ustawa ta przewiduje także możliwość zawarcia umowy samodzielnie z właścicielem lokalu, jednakże nie zwalnia to zarządcy w budynku wielolokalowym od obowiązków wynikających z zawartej przez niego umowy w trybie art. 6 ust. 5 tej ustawy i nie zwalnia też od pokrycia różnic pomiędzy odczytem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych przy poszczególnych lokalach. Zasady końcowych rozliczeń z mieszkańcami z tytułu faktycznego zużycia wody, odprowadzania ścieków i dostarczania ciepła mogą być oczywiście kwestionowane (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2013 r. II CSK 347/12 LEX nr 1311774), jednakże nie były one przedmiotem zaskarżonej uchwały nr (...). Planowane więc wydatki związane z dostawami ciepła i wody mogą być objęte planem gospodarczym i będą stanowiły koszty zarządu nieruchomością wspólną. Nie ma więc niezgodności uchwały nr(...)z prawem. Nie jest bowiem niezgodne z prawem poniesienie zaliczek proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej jeżeli wiadomo, że wspólnota będzie ponosić wydatki związane z wykonywaniem umów o dostawy mediów, nie znając jeszcze faktycznego zużycia i nie mogąc rozliczyć mieszkańców według zużycia wynikającego z liczników. Z przepisu art. 12 ust. 1 u.w.l. wynika bowiem zasada, że właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Określenie w uchwale nr(...), że wysokość zaliczek będzie określana według udziałów odnoszonych do kwoty wynikającej z planu gospodarczego mogło natomiast naruszać interes powodów w sytuacji nieproporcjonalności tak wyliczonych zaliczek do przewidywanych kosztów wydatkowanych przez wspólnotę i przewidywalnego zakresu refakturowania na mieszkańców czy też przewidywalnego wyniku końcowego zużycia. W sytuacji bowiem gdy ostateczne rozliczenia wskazywałyby na istotną dysproporcję pomiędzy zaliczkami a ostatecznie ponoszonymi kosztami w tym wynikającymi z rozliczeń mediów może dojść do pokrzywdzenia jednego z właścicieli lokali. Koszty wynikające z rozliczenia mediów są w przybliżeniu przewidywalne na podstawie zużycia i rozliczeń z lat poprzednich. To jednak nie było przedmiotem wniosków dowodowych i szczegółowych ustaleń i nie wykazano, że ten interes został naruszony. Powołanie przez powodów w toku procesu orzeczenia wydanego w sprawie II Ca 1450/10 nie jest rozstrzygające dla sprawy niniejszej, ponadto Sąd Okręgowy wydając wyrok w dniu 14 stycznia 2011r. w sprawie sygn. akt II Ca 1450/10 nie przesądził definitywnie wadliwości zasad ponoszenia zaliczek, skoro stwierdził, że są wątpliwości co do wysokości kosztów w planach gospodarczych. W zaskarżonym zaś wyroku Sąd Okręgowy wadliwie a limine przyjął, że wspólnota nie ma żadnych kosztów związanych z dostawą mediów. Zwrócić ponadto trzeba uwagę, że z ustaleń wynika, że powódka nie ponosiła zaliczkowo opłat związanych ze zużyciem mediów z lat poprzednich. Oznacza to, że to właśnie wspólnota kredytowała powódkę i ponosiła jako strona umowy o dostawę cały ciężar dostaw co jak wyżej wskazano stanowiło element kosztów zarządu. Nie wykazano też by łączne koszty wskazane w planie gospodarczym wykraczały poza ogólne koszty ponoszone przez wspólnotę. Z wiarygodnych zeznań świadka W. M. k-141 wynika że zaliczki były ustalane w wysokości odpowiedniej do wysokości kosztów wspólnoty mieszkaniowej. Zmiana sposobu dostarczania mediów w tym sposobu ogrzewania wymaga zgody wspólnoty (zob. 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) i do momentu jej uzyskania poprzednio obowiązujące zasady zaliczkowego ponoszenia kosztów nie mogą być kwestionowane li tylko w oparciu o przedłożoną fakturę czy też zawartą przez właściciela lokalu umowę z dostawcą. Z zeznań W. M. wynika, że dopiero w marcu 2011r. na zebraniu określono nowe zasady rozliczania mediów. Trudno więc przyjąć naruszenie prawa czy interesu skarżącej.

Nie uzasadnia także uchylenia uchwały nr (...)fakt nieznanomości treści uchwały przez powodów. Uchybienia formalne mogą być podstawą uchylenia przez sąd uchwały, jeżeli zostanie wykazane, że uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść (tak Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r. IV CKN 1351/00 OSNC 2004/3/40, Biul.SN 2003/6/9, M.Prawn. 2003/15/69). Powodowie głosowali przeciwko uchwale i ich nieświadomość treści uchwały nie miała żadnego wpływu na wynik głosowania. Powodowie nie wykazali bowiem, by pozostali właściciele, którzy oddali głosy za przyjęciem uchwały, pozostawali w błędzie co do tego, nad jaką kwestią głosują. Powódka mogła zaskarżyć uchwałę w terminie 6 tygodni od dnia jej podjęcia na zebraniu (art. 25 ust.1 a u.w.l.) co uczyniła. Podzielając zasadniczo pogląd, że termin wskazany w tym przepisie dotyczy także prekluzji zarzutów, należy jednak wskazać, że wyjątkowo dopuszczalne jest nieuwzględnienia upływu terminu zawitego, z powołaniem się na zasady współżycia społecznego (tak Sąd Najwyższy, w postanowieniu z dnia 9 kwietnia 2010 r. III CZP 15/10, Lex nr 583852). W tym przypadku taka sytuacja zachodziła skoro wykazano, że powodowie nie znali dokładnie treści uchwały. Zgodzić się można ze skarżącą, że powodowie znali przedmiot głosowania tj wiedzieli, że jej przedmiotem jest plan gospodarczy na 2010r. Z

uwagi jednak , że częścią uchwały był załącznik określający wysokość przewidywanych wydatków i z uwagi na dyskusję na zebraniu mogły u powodów powstać wątpliwości co do ostatecznej treści całości przedmiotu głosowania . Skoro więc powodowie zwracali się o udostępnienie treści uchwały, który otrzymali dopiero w toku procesu to nie można uwzględnić stanowiska pozwanej o sprekludowaniu zarzutów.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżone orzeczenie na podstawie art. 386§1 k.p.c., oddalając powództwo także w odniesieniu do uchwały nr (...). Konsekwencją była także zmiana orzeczenia o kosztach procesu , które winni ponieść powodowie według zasady odpowiedzialności za wyniki sprawy. Na koszty procesu złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika strony pozwanej określone na podstawie przy zastosowaniu §2 ust. 1, 3 ust. 1 i §11 ust 1 pkt 1 pkt rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn. Dz. U. 2013r. poz. 461) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa. Kumulacja roszczeń jednorodzących w jednym pozwie nie uzasadnia jednak mechanicznego zwielokrotnienia wynagrodzenia przez liczbę uchwał, szczególnie gdy sprawa dotyczy uchwał podjętych na jednym zebraniu, a jedynie pozwala na uwzględnienie zwiększonego nakładu pełnomocnika (zob. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2009 r. III CZP 40/09 OSNC 2010/2/26, Biul.SN 2009/6/9, M.Prawn. 2010/3/172-173). Wynagrodzenie podwyższono więc do kwoty 240zł co zsumowane z kwotą 17zł dało zasądzoną kwotę 257zł.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98§1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391§1k.p.c., przy zastosowaniu §2 ust. 1, 3 ust. 1 i §11 ust 1 pkt 1 pkt oraz §13.1 pkt2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn. Dz. U. 2013r. poz. 461).