

**Sygn. akt: I C 836/20**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 marca 2021 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Renata Żak
Ławnicy:	
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Barbara Pająk

po rozpoznaniu w dniu 23 lutego 2021 r. w Kielcach

na rozprawie

sprawy z powództwa: K. M. i W. M.

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

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

I. uchyła uchwały nr 8/2020 i 10/2020 Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w K.

II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w K. na rzecz K. M. i W. M. solidarnie kwotę 777 zł ( siedemset siedemdziesiąt siedem złotych ) tytułem zwrotu kosztów procesu

**I C 836/20**

## UZASADNIENIE

K. oraz W. małżonkowie M. wnieśli o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. podjętych w trybie mieszanym na zebraniu w dniu 17.02.2020r. oraz częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów: nr (...) w przedmiocie planu remontów na rok 2020 r. tj. wykonania ocieplenia ściany z balkonami i uchwały nr 10/2020 w przedmiocie rozliczeń zaliczek na centralne ogrzewanie i wodę . Nadto wnieśli o zasądzenie na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie wskazali, że są członkami pozwanej Wspólnoty, która tworzy 26 wyodrębnionych lokali mieszkalnych. Wspólnota w trybie mieszkalnym podjęła dwie uchwały, które są wadliwe. Uchwale nr 8/2020 zarzucili, iż narusza ich interes oraz zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz art. 22 ust. 2 w zw. z ust 3 pkt ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali z uwagi na to, iż wybór podmiotu mającego wykonać prace został pozostawiony do swobodnej i nieograniczonej, także finansowo, decyzji zarządu Wspólnoty. Wskazali, że nie kwestionują konieczności wykonania ocieplenia ściany zewnętrznej z balkonami, ale istnieje ryzyko, iż zarząd pozwanej Wspólnoty wybierze wykonawcę, którego wynagrodzenie będzie wygórowane i nieuzasadnione gospodarczo. Spowoduje to konieczność gromadzenia dodatkowych środków w ramach funduszu remontowego, a

zatem obciążenia ich finansowo. Powodowie są zaś osobami o ograniczonych możliwościach finansowych, utrzymują się z emerytur i nie mają możliwości pozyskiwania dodatkowych kwot. Ponadto, z treści uchwały nie wynika, aby mieszkańcom przysługiwało uprawnienie do kontroli oferty potencjalnego wykonawcy remontu, nie został określony w sposób precyzyjny zakres prac. Przeprowadzenie remontu ściany z balkonami -jako czynność wymagająca znacznego nakładu finansów- jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Uchwała członków Wspólnoty w tym zakresie powinna być bardziej szczegółowa, tak aby mieszkańcy mieli sposobność dokonywania kontroli czy zarząd Wspólnoty działa w granicach podjętej uchwały.

W odniesieniu do uchwały nr 10/2020 powodowie zarzucili naruszenie ich interesów, a także art. 13 ust 1 w/w ustawy z uwagi na to, iż nie została zwrócona nadwyżka z tytułu zaliczek uiszczanych na poczet c.o. i wody, nadto kwota ta nie została przeznaczona na tożsame cele.

Podnieśli, że środki te nie stają się środkami Wspólnoty, którymi może ona swobodnie rozporządzać, jest ona jedynie pośrednikiem między właścicielami, a dostawcą mediów. Tymczasem na mocy uchwały środki te zostały przekazane na fundusz remontowy. Wskazali, że do czasu przyjęcia uchwały uiszczali zaliczki na poczet w/w mediów w formie ryczałtu, zatem jej wysokość była uwarunkowana powierzchnią lokalu oraz liczbą mieszkańców. Nadto uchwała przewiduje rozliczenie nadwyżki dla właścicieli, którzy zamontują wodomierze, taka treść uchwały faktycznie prowadzi do narzucenia obowiązku jego montażu pod rygorem braku zwrotu nadwyżki – stanowi to naruszenie swobody właściciela lokalu w decydowaniu i założeniu wodomierza. Powodowie dopiero w dniu 12.03.2020r. w następstwie wydania przedmiotowej uchwały na własny koszt i we własnym zakresie założyli w swoim lokalu wodomierz. Dodatkowo sposób rozliczenia nadwyżki przewiduje możliwość zwrotu wyłącznie kosztów montażu wodomierza. – uchwała pozbawia zatem właścicieli prawa otrzymania nadwyżki za wodę, nadto nie został sprecyzowany sposób pokrycia kosztów założenia wodomierza. Brak precyzji oznacza potencjalne ryzyko, iż Wspólnota będzie finansowała założenie wodomierza na różnych zasadach dla różnych osób bądź narzuci wszystkim jednolite rozwiązanie wbrew ich woli. Podnieśli także, iż w otrzymanym przez nich zawiadomieniu o podjętych uchwałach treść uchwały została przedstawiona w sposób odmienny od faktycznej albowiem wynika z niej iż sposób rozliczenia nadwyżki został wskazany alternatywnie podczas gdy przedmiotowa uchwała przewiduje wyłącznie jeden sposób rozliczenia. (pozew - k.1-7).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów procesu.

Podniosła, że zaskarżone uchwały podjęte zostały bez uchybień formalnych i większością głosów członków Wspólnoty, bo 77,45 %

Zaprzeczyła twierdzeniom powodów jakoby ocieplenie ściany z balkonami zostało pozostawione swobodnej i nieograniczonej decyzji zarządu Wspólnoty. Wskazała, że remont tej ściany był przedmiotem obrad członków Wspólnoty w 2019 r., która wyraziła zgodę na jego przeprowadzenie za maksymalną kwotę 130.000 zł. Nie został on jednak wykonany z uwagi na brak środków. Problem powrócił w 2020 r. i na zebraniu sprawozdawczym 17.02.2020r. podjęto uchwałę nr 8/2020. o wykonaniu remontu ściany z balkonami przez wykonawcę, którego wybierze zarząd, biorąc pod uwagę, że szacunkowy koszt remontu wyniesie 150.000 zł. Na dzień podjęcia uchwały na funduszu remontowym Wspólnota posiadała środki w wysokości 58.767,78 zł, wobec czego zarządca zaproponował zaciągnięcie kredytu w wysokości 80.000 zł. Członkowie Wspólnoty nie wyrazili na to zgody, decydując ostatecznie o udzieleniu zarządowi Wspólnoty pełnomocnictwa do wybrania najkorzystniejszej oferty na realizację remontu ściany z balkonami. Podniosła, że zarząd Wspólnoty prowadził negocjacje z firmą, która wykonała ocieplenie pozostałych ścian budynku i uzyskał zapewnienie, że brakującą do zapłaty kwotę (ponad zgromadzoną na funduszu remontowym) Wspólnota będzie spłacać w ratach bez odsetek w wysokości miesięcznego wpływu na fundusz remontowy. Pozwana zaprzeczyła też, aby właściciele lokali nie byli informowani o ofertach wykonawców, a co do konieczności wykonania ekspertyzy w zakresie prac niezbędnych do przeprowadzenia zarzuciła, że była ona zbędna wobec wykonania ocieplenia pozostałych trzech ścian budynku.

W zakresie uchwały nr 10/2020 podała, że część lokali nie ma zamontowanych urządzeń pomiarowych, a zatem stanowią one przedmiot współwłasności przymusowej. Pozostałe, po rozliczeniu z dostawcami mediów, środki pochodzące z zaliczek stanowiły majątek Wspólnoty, która mogła podjąć uchwałę o przeznaczeniu nadwyżki na fundusz remontowy. Wspólnota powinna rozliczyć się z nadwyżki z właścicielami lokalu, ale może to zostać zrealizowane w różny sposób – nie tylko przez fizyczny zwrot, ale także poprzez przeznaczenie nadwyżki na zasilenie funduszu remontowego. Podjęcie uchwały o rozliczeniu nadwyżki z tytułu zaliczek uiszczonych na koszty zarządu przez zaliczenie jej na poczet funduszu remontowego może pozostawać w interesie wszystkich właścicieli lokali, nadto takie przeznaczenie nadwyżki pozwala uniknąć zwracania poszczególnym członkom Wspólnoty niewielkich kwot, które w dłuższej perspektywie mogą się okazać potrzebne na pokrycie wydatków z funduszu remontowego. Pozwana wskazała, że tylko część lokali nie posiada wodomierzy, wobec czego, aby uniknąć sporów sądowych i związanych z tym kosztów, nadwyżka z tytułu rozliczenia zimnej wody została zwrócona właścicielom takich lokali, w tym powodom, zatem trudno mówić o jakimkolwiek ich pokrzywdzeniu. Z kolei zaliczka z tytułu rozliczenia c.o. została przekazana na fundusz remontowy co jest jednoznaczne z wolą Wspólnoty (odpowiedź na pozew –k. 59-67, w/w pismo procesowe pozwanej –k.171-172)

Pismem z dnia 20 maja 2020r. członek zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej A. G. uznał powództwo stwierdzając iż podjęte uchwały naruszają jego interes jak i interes części mieszkańców ( w/w pismo – k. 152)

### **Sąd ustali następujący stan faktyczny:**

Małżonkowie K. i W. M. są współwłaścicielami na zasadach wspólności ustawowej nieruchomości lokalowej położonej w budynku nr (...) przy ul. (...) w K., dla której Sąd Rejonowy w Kielcach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Wspólnotę Mieszkaniową w budynku, w którym znajduje się lokal powodów, tworzy 26 wyodrębnionych lokali, zaś dla nieruchomości wspólnej Sąd Rejonowy w Kielcach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). We wspólności część lokali ma zamontowane wodomierze – ich właściciele rozliczają się z faktycznego zużycia zimnej wody według stanu liczników, pozostali członkowie Wspólnoty odprowadzają zaliczki na poczet zimnej wody w formie ryczałtu.

Zaliczki na fundusz remontowy uiszczane przez członków Wspólnoty w skali jednego wynoszą ok. 40.000 zł.

W marcu 2017 r. pozwana Wspólnota podjęła uchwałę o wyborze obecnego składu osobowego zarządu Wspólnoty, w tym i o przyjęciu rezygnacji powoda W. M. z zarządu, oraz o zawarciu umowy o zarządzaniu z B. K. (1), zlecając zarządcy wykonywanie czynności zwykłego zarządu.

Wspólnota w ostatnich latach zleciła i sfinansowała prace polegające na dociepleniu trzech ścian budynku. Konieczne jest przeprowadzenie remontu balkonów i docieplenia ostatniej ściany. Domagają się tego m.in. właściciele, w lokalach których w okresach zimowych dochodzi do obniżenia temperatury, a którzy ponieśli już koszty remontu pozostałych ścian budynku, które nie przylegają do ich mieszkań. Zarząd pozwanej Wspólnoty dokonywał rozeznania co do kosztów inwestycji u potencjalnych wykonawców i otrzymał trzy kosztorysy różniące się ceną oraz zakresem wykonywanych prac. W lutym 2019 r. na zebraniu Wspólnoty została podjęta uchwała nr 8/2019 w przedmiocie planu remontów na 2019r. obejmująca ocieplenie zewnętrznej ściany balkonowej, która nie została zrealizowana z uwagi na brak środków..

W dniu 17.02.2020r. odbyło się kolejne zebranie sprawozdawcze Wspólnoty, na którym stawiło się 13 z 26 właścicieli reprezentujących udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 44,94%. Na zebraniu podjęto szereg uchwał, nad którymi głosowanie odbywało się w trybie mieszanym – częściowo na zebraniu sprawozdawczym, częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Uchwała nr 8/2020 dotyczyła ustalenia planu remontów na 2020r. obejmującego ocieplenie ściany z balkonami przez wybraną firmę, którą miał wybrać zarząd Wspólnoty. Uchwała została przyjęta większością 73,74% udziałów. Przewodnicząca zebrania – B. K. (1) w toku zebrania przedstawiła ofertę kredytu

bankowego w celu dokapitalizowania inwestycji, wobec niewystarczających środków zgromadzonych na funduszu remontowym. Za takim rozwiązaniem początkowo opowiedziała się większość właścicieli obecnych na zebraniu, za wyjątkiem A. G., jednego z członków zarządu, który optował za wykonaniem modernizacji budynku wówczas, gdy środki zgromadzone na funduszu remontowym pozwolą na jej wykonanie. Po przedstawieniu informacji, iż są oferenci gotowi na rozłożenie płatności w ratach na okres dwóch lat przeprowadzono głosowanie w wyniku którego postanowiono wstrzymać się w zakresie zaciągnięcia kredytu.

Uchwała nr 10/2020 dotyczyła rozliczenia mediów komunalnych i wyniku finansowego na zaliczce – w jej treści postanowiono, że „wynik finansowy pozostawić na zaliczce na 2020r., nadwyżkę z zaliczek przekazywanych na poczet c.o. przeksięgować na fundusz remontowy, zaś nadwyżkę z tytułu zaliczek przekazywanych na zimną wodę zawiesić i rozliczyć dla właścicieli, którzy zamontują wodomierze na wodę (pokryć koszt założenia wodomierzy)”.

W toku zebrania członkowie uzyskali informację, iż rozliczenie z tytułu nadwyżki za zimną wodę powinno zostać na osoby, które odprowadzają zaliczki z tego tytułu w formie ryczałtowej – pozostali właściciele rozliczają faktyczne zużycie zimnej wody według stanu wodomierzy. W przypadku zaś gdyby któryś z właścicieli żądał zwrotu swojej części nadwyżki trzeba będzie ją takiej osobie zwrócić.

Na zebraniu w dn. 17.02.2020r. nie stawili się powodowie, nie głosowali oni także nad treścią uchwał. O ich podjęciu zostali zawiadomieni w dn. 06.03.2020r. pismem wrzuconym, w sposób zwyczajowo przyjęty we Wspólnocie, do oddawczej skrzynki pocztowej .

Powodowie po uzyskaniu wiadomości o podjętych uchwałach zamontowali w swoim lokalu na własny koszt wodomierz. W połowie roku właściciele lokali, którzy wpłacali zaliczki na zimną wodę w formie ryczałtu, otrzymali od zarządcy zwrot nadpłaconych kwot za okres od 01.10.2018r. do 31.12.2019r. Zaliczki na c.o. nie zostały rozliczone.

***Powyższy stan faktyczny ustalono w oparciu o następujące dowody:*** wydruki z ksiąg wieczystych nr (...) - k. 11-26, odpis uchwały nr 6/2017 z 14.03.2017r. z załącznikami – k. 27 -29, odpis umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną z dn. 01.10.2018r. – k. 30-32, odpis uchwały nr 8/2020 z listą podpisów – k. 34-36, odpis uchwały nr 10/2020 z listą podpisów - k.37-39, odpis protokołu zebrania sprawozdawczego z dn. 17.02.2020r. z załącznikami – k. 40-43, odpis protokołu okresowej kontroli – k. 44-49, odpis zawiadomienia – k. 50, kopie kosztorysów - k.68-87, 103-110, dokumentacja fotograficzna –k.88-102, zawiadomienia z dn. 12.05.2020r. – k. 118-129, kopia uchwały nr 8/2019 z 5.2.2019r. - k. 133, wyjaśnień A. B. (1) – protokół rozprawy z dn. 02.11.2020r. – k.179, zeznań świadków: T. G. , E. M., M. G., J. M. protokół rozprawy z dn. 02.11.2020r. – k. 179v, , zeznań świadka B. K. (2)- protokół rozprawy z dn. 23.02.2021r.- k. 185, zeznań powódki - protokół rozprawy z dn. 23.02.2021r.– k. 185v, zeznań powoda - protokół rozprawy z dn. 23.02.2021r. –k.185v-186, zeznań A. N. - protokół rozprawy z dn. 23.02.2021r.– k. 186, zeznań A. G. - protokół rozprawy z dn. 23.02.2021r.– k. 186, zeznań E. B. - protokół rozprawy z dn. 23.02.2021r.– k. 186

Sąd dał wiarę dowodom z dokumentów bądź ich odpisów, gdyż ich wiarygodność nie była co do zasady kwestionowana przez żadną ze stron i nie budziła wątpliwości Sądu.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków: T. G., E. M. oraz zeznaniom powodów A. G. i E. B. oraz częściowo zeznaniom A. N. albowiem korelowały one ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, zwłaszcza z dowodami z dokumentów, nie zawierają sprzeczności, są logiczne i przekonujące.

Sąd odmówił wiary zeznaniom świadków: J. M., B. K. (1), M. G., A. N. oraz wyjaśnieniom A. B. (2) w tej części, w jakiej zeznały, że zakresu prac modernizacyjnych był szczegółowo omawiany i uwzględniał on również remontu balkonów. Zeznania świadków w tej części nie znajdują jednak odzwierciedlenia ani w treści uchwały nr 8/2020 , protokołu z zebrania sprawozdawczego, a nadto pozostają w sprzeczności z zeznaniami powodów oraz przede wszystkim z zeznaniami A. G., A. N. i E. B.. W. M. zeznał, iż z informacji uzyskanej od zarządu dowiedział się, iż na balkonach miały zostać położone nowe płytki, co w swoich zeznaniach potwierdziła także A. N.. A. G. zeznał zaś, iż zakres prac dotyczących ocieplenia ściany z balkonami nie był omawiany, A. N. i E. B. zeznały z kolei, że zakres prac miał zostać

ustalony dopiero w przyszłości i na zabranie nie zostało ustalone, iż remont balkonów będzie faktycznie wykonany. Walorem wiarygodności nie można także obdarzyć wyjaśnień A. B. (1) w zakresie w jakim wskazywała, iż powodowie mieli wiedzę odnośnie zakresu oraz kosztów prac modernizacyjnych, albowiem nie zostało to wykazane w toku postępowania. Wyjaśnienia te były także wewnętrznie sprzeczne w części w jakiej stwierdziła, iż została wybrana oferta od wykonawcy na kwotę 150.000 zł, gdy kwota taka w dacie podjęcia uchwały nie była aktualna, a nadto nie znalazło to odzwierciedlenia w treści uchwały skoro wykonawca prac miał zostać dopiero wybrany.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo jest zasadne i zasługuje na jego uwzględnienie.

W myśl art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2020.1910 t.j.) 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. Z ustępu 1a w/w artykułu wynika natomiast, że powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Przepis ten nie zawiera jednak terminu do wytoczenia przedmiotowego powództwa w stosunku do uchwały podjętej trybie mieszanym. W ocenie Sądu, termin 6 tygodni należy tym przypadkiem liczyć od dnia zawiadomienia właściciela lokalu o treści podjętych uchwał, co w niniejszej sprawie miało miejsce w dniu 6 marca 2020r.(por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 14 lutego 2017 r., sygn. akt I ACa 1289/16).

Zgodnie z brzmieniem art. 22 ust. 1 i 2 czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie, zaś do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Ustęp 3 niniejszego artykułu wymienia przykładowe czynności jakie należy uznać za czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, przy czym katalog ten nie jest zamknięty. W ocenie Sądu, niewątpliwie przeprowadzenie remontu jednej ze ścian budynku przekracza tenże zakres, zwłaszcza w sytuacji gdy środki gromadzone corocznie przez wspólnotę na funduszu remontowym wynoszą ok. 40.000 zł, zaś koszt zakładanej modernizacji z dużą dozą prawdopodobieństwa mógłby kilkukrotnie przekroczyć tę wysokość.

Powodowie zaskarżając uchwałę w przedmiocie planu remontowego wskazywali, że nie zostały w niej określone koszty takiej inwestycji, w ich ocenie koniecznym było wykonanie ekspertyzy, która określiłaby zakres niezbędnych prac i ich koszt.

Sąd nie podziela twierdzeń powodów, że przed podjęciem decyzji w sprawie przeprowadzenia ocieplenia ostatniej ściany budynku koniecznym było wykonanie ekspertyzy co do zakresu niezbędnych prac jak i ich kosztów. Uwzględniając okoliczność, że pozostałe trzy ściany bloku zostały już ocieplone w określonej technologii ekspertyza taka zwiększałaby tylko koszty inwestycji. Planowany remont nie był skomplikowany, polegał jedynie na ociepleniu ściany ( tak jak odbyło się to co do pozostałych ścian), a więc możliwe było nawiązanie przez wykonawcę do zastosowanej już technologii. Przyznał racje powodom, że zarząd Wspólnoty – przed poddaniem pod głosowanie uchwały - powinien zapoznać jej członków z przewidywanymi kosztami tej inwestycji. Analiza zeznań członków zarządu Wspólnoty prowadzi do wniosku, że dopiero po podjęciu uchwały przez współwłaścicieli , podjęte zostały przez nich czynności, które zmierzały do znalezienia najbardziej korzystnej oferty i wykonawcy oraz zakresu prac koniecznych do wykonania. Prawidłowy sposób zarządzania nieruchomością powinien czynności te w czasie odwrócić tj po znalezieniu wykonawcy i ustaleniu przewidywanych kosztów – uchwała w sprawie wykonania remontu powinna zostać poddana pod głosowanie.

Uchwała, choć co prawda nie musi zawierać precyzyjnego określenia kosztów prac modernizacyjnych, których nie sposób szczegółowo określić przed przystąpieniem do ich realizacji (choćby z uwagi na nieprzewidywalne czynniki, tj.

jak np. wzrost cen towarów i usług) to w swej treści powinna określać co najmniej szacunkowy koszt wykonania tychże czynności, względnie maksymalną kwotę do jakiej zarząd wspólnoty uprawniony będzie w tym zakresie do zaciągania zobowiązań.

Jest to o tyle istotne, że członkowie pozwanej Wspólnoty w przeważającej części są emerytami, których nie stać na ponoszenie nieprzewidzianych wydatków. Ponadto określenie maksymalnej kwoty wykonania prac na nieruchomości wspólnej przez podmiot, który wybierze zarząd niewątpliwie umożliwi wykonywanie przez członków wspólnoty uprawnień kontrolnych w stosunku do zarządu, a określonych w przepisach art. 29 ust. 3 (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2019 r., sygn. akt I CSK 197/18, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 6 lutego 2020 r., sygn. akt I ACa 523/19)

Tej oceny nie zmienia podnoszona przez pozwaną okoliczność, że w 2019r. została podjęta uchwała o wykonaniu ocieplenia zewnętrznej ściany budynku z balkonami również bez określania kwoty zobowiązania Wspólnoty. Z protokołu zebrania właścicieli lokali wynika, że przewidywana kwota remontu wynosiła 130.000 zł i miała być płacona w ratach. Podniosła, że powodowie uczestniczyli w tym zebraniu i zagłosowali za przyjęciem takiej uchwały, nie była ona nadto przez nich skarżona, jak również nie została uchylona. Powodowie tej okoliczności nie kwestionowali. Podnieść jednak należy, że okoliczność głosowania w 2019 r. przez powodów za podobną w swej treści uchwałą nie przekłada się automatycznie na kwestię wadliwości bądź jej braku innej uchwały podjętej w innym terminie nawet tożsamym zakresie. Uchwała taka pod względem jej zgodności z art. 25 ustawy o własności lokali nie była przedmiotem oceny Sądu .

Pozwana Wspólnota zarzuciła, że na zebraniu sprawozdawczym w dniu 17.02.2020r. przedstawiono szacunkowy koszt remontu na kwotę 150.000 zł. Podkreślić jednak należy, że nie został on wskazany w protokole zebrania jak również odzwierciedlenia w treści zaskarżonej uchwały. Pozwana podnosiła również, iż kwota 150.000 zł była znana powodom, wynikała ona bowiem z kosztorysu potencjalnego wykonawcy z 2018r., jednakże jak sama wskazała, kwota ta w dniu podejmowania uchwały była już nieaktualna. Zarząd wspólnoty w latach 2018-2020 otrzymał także 2 inne oferty, przy czym jedna z nich na kwotę ponad 170.000 zł była datowana na 18.02.2020r., a więc już po przeprowadzeniu zebrania – niemożliwym jest zatem, aby członkowie Wspólnoty posiadali o niej wiedzę w dniu zebrania bądź toku indywidualnego zbierania głosów. Trzecia zaś oferta wynosiła ponad 200.000 zł. Abstrahując od różnicy w zakresie kosztów prac, wszystkie oferty różniły się między sobą także zakresem mających być wykonanych modernizacji.

Niezależnie od podniesionych wyżej okoliczności wskazać należy, że podjęta uchwała nr 2/2020 była tak ogólna, że nie można było z niej wywnioskować zakresu prac modernizacyjnych, które miały zostać wykonane. Jest to o tyle istotne, że postępowanie dowodowe w sprawie wykazało, że treść uchwały był różnie rozumiana przez poszczególnych członków Wspólnoty, a nawet członków jej zarządu oraz zarządcę. Dla jednych z nich oczywistym było ( A. B. (3) ), że remont obejmował również modernizacje balkonów, inni mieli wątpliwości, że zakresem remontów objęte zostaną balkony , czy też opaska wokół budynku .

Wskazane wyżej nieprawidłowości zdaniem Sądu uzasadniają uchylenie uchwały nr 8/2020 z uwagi na jej nieprecyzyjność, która uniemożliwia skontrolowanie przez członków Wspólnoty prawidłowości jej wykonania przez zarząd , a tym samym wyeliminowania ponoszenia nieuzasadnionych kosztów przez właścicieli lokali

Odnosząc uchwałę nr 10/2020.

Przepis art. 14 powoływanej ustawy o własności lokali zawiera przykładowy katalog kosztów zarządu nieruchomością wspólną, do których zalicza się między innymi opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, zaś zgodnie z przepisem art. 15 ust. 1 ustawy na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat. Określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez zarząd lub zarządcę ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej stanowi- zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt 10 powoływanej ustawy -czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu.

Zaliczki uiszczane przez właścicieli lokali za dostawę wody i energii elektrycznej do ich mieszkań nie stanowią kosztów zarządu nieruchomością wspólną, do których rozliczenia miałby zastosowanie art. 22 ust 3 pkt 10 ustawy o własności lokali. Środki wpłacane na ten cel nie stają się środkami wspólnot mieszkaniowe, którymi może ona swobodnie rozporządzać. Wspólnota jest jedynie pośrednikiem pomiędzy dostawcami mediów, a właścicielami lokali, do których media te są dostarczone

W tym kontekście twierdzenia pozwanej, że środki te stanowią majątek Wspólnoty, która mogła podjąć uchwałę o jej przeznaczeniu na fundusz remontowy, zaś rozliczenie nadpłaty może zostać zwrócone także w formie jej zaliczenia na fundusz remontowy, co pozostaje w interesie ogółu właścicieli ( pozwala uniknąć zwrotu niewielkich kwot) jest nieuprawnienie

Jakkolwiek orzecznictwo sądowo w tym zakresie nie jest jednolite to Sąd rozpoznający niniejszą sprawę stoi na stanowisku, że różnica pomiędzy zaliczkami uiszczane przez właścicieli lokali za dostawę wody i ciepła do ich mieszkań, a rzeczywistymi kosztami zużycia tych mediów nie stanowią kosztów zarządu nieruchomością wspólną, a więc Wspólnota mieszkaniowa nie jest uprawniona do podejmowania uchwał w przedmiocie przeznaczenia nadwyżki uzyskanych na ten cel środków na potrzeby zarządu nieruchomością wspólną ( w tym i remonty ) . Zdaniem Sądu środki te stanowią wyłączny majątek właściciela lokalu, który ma swobodę decydowania o ich przeznaczeniu – może je przeznaczyć na fundusz remontowy, ale nie jest do tego zobligowany. Wola zaś Wspólnoty wyrażona w uchwale nie może zastępować decyzji właściciela tym zakresie (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 lutego 2001 r., sygn. akt I ACa 1309/00).

Niezależnie od tego podnieść trzeba, iż nadpłata z tytułu rozliczenia zaliczek na zimną wodę została zwrócona powodom jak i innym członkom Wspólnoty już po wniesieniu powództwa. Tym samym zarząd pozwanej podjął czynności sprzeczne z treścią uchwały, przyznając się pośrednio do jej wadliwości tym zakresie.

Z uwag na powyższe Sąd orzekł jak w pkt I wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 oraz 99 kpc zasądzając od pozwanej, jako strony przegrywającej solidarnie na rzecz powodów kwotę 777 zł., obejmującą opłatę od pozwu w wysokości 400 zł, 360 zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2018.265 t.j.) oraz 17 zł z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

## ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełn. pozwanej – r.pr. D. K.