

Sygn. akt I ACa 67/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 kwietnia 2020 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Tomasz Sobieraj (spr.)
Sędziowie:	SA Tomasz Żelazowski SA Dariusz Rystał

po rozpoznaniu w dniu 22 kwietnia 2020 roku na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa: E. D.

przeciwko: Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w P.

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 18 grudnia 2019 roku, sygn. akt I C 391/19

oddala apelację.

Tomasz Żelazowski Tomasz Sobieraj Dariusz Rystał

Sygn. akt I ACa 67/20

UZASADNIENIE

Powódka E. D. wniosła o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 2 marca 2019 roku pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) w sprawie przyjęcia regulaminu rozliczeń ciepłej wody oraz centralnego ogrzewania.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w P. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Wyrokiem z 5 listopada 2019 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie po rozpoznaniu sprawy z powództwa E. D. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowa przy ul. (...) w P. o uchylenie uchwały

- w punkcie pierwszym uchylił uchwałę numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P. w zakresie § 1 ust. 2 w części dotyczącej ust. 2 Rozdziału IIA Regulaminu Rozliczeń Ciepłej Wody i Centralnego Ogrzewania stanowiącego załącznik do uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P.;

- w punkcie drugim oddala powództwo w pozostałej części;

- w punkcie trzecim zniósł wzajemnie między stronami koszty postępowania.

Sąd Okręgowy powyższe rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Powódka E. D. jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w P..

W pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej funkcjonuje trzyosobowy zarząd – od dnia 22 czerwca 2009 roku w osobach E. N., E. M. oraz M. J..

Od 2005 roku nieruchomością wspólną pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej administruje M. C. prowadząca działalność gospodarczą pod firmą (...).

W dniu 27 marca 2012 roku pomiędzy pozwaną Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w P. jako Zamawiającym a M. C. jako Wykonawcą zawarta została umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną, przedmiotem której jest wykonywanie usługi zarządzania budynkami mieszkalnymi pozwanej na łącznej powierzchni lokali mieszkalnych 936,28 m⁽²⁾. Zgodnie z § 2 umowy wykonawca zobowiązany jest do:

1. prowadzenia ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną w formie książki przychodów i rozchodów,
2. dokonywania rozliczeń i zapłaty za usługi świadczone na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, a zamawiający upoważnia wykonawcę do merytorycznej akceptacji rachunków i faktur z tych tytułów,
3. obsługi administracyjno-biurowej mieszkańców nieruchomości,
4. obsługi czynszowej nieruchomości,
5. obsługi eksploatacyjnej nieruchomości i terenu otaczającego nieruchomość:
 - zapewnienia usług kominiarskich, konserwacyjnych i innych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej,
 - zapewnienia dostaw energii elektrycznej, wody, gazu, odprowadzania ścieków i wywozu śmieci,
6. wykonywania remontów nieruchomości zgodnie z podjętymi uchwałami właścicieli lokali,
7. ubezpieczenia budynku, uiszczania innych opłat publicznoprawnych przypadających do zapłaty od nieruchomości wspólnej, a nie pokrywanych bezpośrednio przez właścicieli lokali,
8. wykonywania, za zgodą i wiedzą zamawiającego innych czynności niezbędnych do prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, w tym opracowania i przedkładania Zamawiającemu planów zarządzania nieruchomością i projektów uchwał,
9. wykonywania na polecenie zamawiającego wszelkich czynności związanych ze zwoływaniem zebrań właścicieli lokali,
10. przygotowywania informacji rocznych o poniesionych kosztach i przychodach nieruchomości i przedstawiania zamawiającemu do zaakceptowania w terminie do końca marca każdego roku sprawozdania z działalności merytorycznej i finansowej za ostatni rok,
11. reprezentowania ogółu właścicieli przed Sądem Powszechnym z prawem ustanowienia dalszych pełnomocnictw w sprawach, w których strona jest Wspólnota.

W § 3 ww. umowy przewidziano, że za wykonanie przedmiotu umowy Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie w wysokości 0,60 złotych /m² powierzchni użytkowej lokali, które wypłacane będzie po wystawieniu rachunku przez

wykonawcę z konta zamawiającego do 10 dnia każdego miesiąca. W § 9 umowy przewidziano, że jej zmiana wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną została zawarta na czas nieoznaczony i wiąże strony od dnia 1 kwietnia 2012 roku

Uchwałą Zarządu Nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w P. zarząd pozwanej udzielił M. C. pełnomocnictwa do reprezentowania ogółu właścicieli przed Sądem Powszechnym z prawem ustanawiania dalszych pełnomocnictw w sprawach, w których stroną jest Wspólnota.

Aktualnie wynagrodzenia M. C. jako administratora pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej wykonującego czynności określone § 2 umowy z dnia 27 marca 2012 roku wynosi 0,65 złotych/m² powierzchni użytkowej lokali.

W okresie od 1 sierpnia 2007 roku do 31 lipca 2015 roku każdy z członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej miał zawartą indywidualną umowę na dostarczanie ciepła do lokalu z dostawcą (...) Sp. z o.o. w P.. W ramach tych indywidualnych umów dostawca ciepła dokonywał odrębnie dla każdego członka pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej indywidualnych rozliczeń kosztów c.o. na koniec każdego sezonu grzewczego. Rozliczeń tych (...) Sp. z o.o. w P. dokonywała na podstawie obowiązującego Regulaminu rozliczeń ciepłej wody oraz c.o., ustalającego koszty rozliczenia na poziomie 0,10 złotych/m² powierzchni użytkowej lokalu.

W 2015 roku (...) Sp. z o.o. w P. wypowiedziała indywidualne umowy na dostawę ciepłej wody i c.o., a w konsekwencji indywidualne rozliczenie członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej i z dniem 1 sierpnia 2015 roku zawarła jedną zbiorczą umowę o dostawę tych mediów z pozwaną Wspólnotą Mieszkaniową. Wówczas obowiązek indywidualnych rozliczeń członków Wspólnoty Mieszkaniowej za każdy kolejny sezon grzewczy przejęła administrująca nieruchomością wspólną M. C..

W związku z przejęciem obowiązku indywidualnego rozliczania kosztów zużycia c.o. i ciepłej wody poszczególnych członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przez administratora została podjęta uchwała nr (...) z dnia 17 marca 2015 roku w sprawie przyjęcia Regulaminu rozliczeń ciepłej wody oraz centralnego ogrzewania. Zgodnie z tą uchwałą oraz stanowiącym do niej załącznik Regulaminem rozliczeń ciepłej wody oraz c.o. z dnia 17 marca 2015 roku miesięczną zaliczkową opłatę z tytułu dostarczenia energii cieplnej dla celów c.o. i podgrzewania wody ustalał zarządca (czyli M. C. prowadząca działalność gospodarczą pod firmą (...)) na podstawie zużycia ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym, uwzględniając wzrost ceny ciepła (Rozdział IIA ust. 1), a stawki opłat zaliczkowych ogrzewania uwzględniają również koszty prowadzenia przez zarządcę bezpośrednich rozliczeń w wysokości 0,10 złotych/m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokalu (Rozdział IIA ust. 2). Powyższe zapisy regulaminu stanowiły powtórzenie zapisów Regulaminu rozliczeń ciepłej wody oraz c.o. obowiązującego do 31 lipca 2015 roku u dostawcy energii cieplnej (...) Sp. z o.o. w P.. W oparciu o powyższą uchwałę nr (...) i stanowiący załącznik do niej Regulamin rozliczeń ciepłej wody oraz c.o. z dnia 17 marca 2015 roku zostały rozliczone sezony grzewcze od 1 sierpnia 2015 roku do 31 lipca 2016 roku, od 1 sierpnia 2016 roku do 31 lipca 2017 roku oraz od 1 sierpnia 2017 roku do 31 lipca 2018 roku

Koszty dostawy ciepłej wody i c.o. w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej są rozliczane na podstawie miesięcznych faktur wystawianych przez dostawcę energii i wody po odczytaniu zużycia z licznika głównego. Każdy z członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej co miesiąc uiszcza zaliczkę na poczet kosztów zużycia ciepłej wody i c.o. Raz w roku administrator pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej na podstawie zestawienia faktur dostawcy c.o. (...) Sp. z o.o. w P. oraz własnych faktur za usługę indywidualnego rozliczania tych kosztów, rozlicza faktycznie poniesione koszty zużycia ciepłej wody i c.o. z zaliczkami uiszczonymi przez właścicieli mieszkań. Każdy z członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej otrzymuje indywidualne rozliczenie kosztów zużycia ciepłej wody i c.o. wg stanu na dzień 31 lipca bieżącego roku za sezon grzewczy przypadający od 1 sierpnia poprzedniego roku. W rozliczeniu tym ujęte są zbiorczo pod pozycją koszty rzeczywiste koszty dostawcy energii cieplnej (...) Sp. z o.o. w P. oraz koszty administratora pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej z tytułu dokonywania indywidualnych rozliczeń w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej lokalu. Administrator pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej na żądanie jej członków

udostępnia faktury za usługę rozliczenia c.o. oraz zestawienie kosztów dostawy energii cieplnej wraz z zestawieniem własnych kosztów rozliczenia.

E. D. po otrzymaniu rozliczenia kosztów c.o. za sezon grzewczy 2015/2016 zorientowała się, iż do kosztów dostawcy c.o. (...) Sp. z o.o. w P. dopisana jest kwota 1123,56 złotych, którą administrator pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej pobiera jako swoje dodatkowe wynagrodzenie na podstawie uchwały nr (...) z dnia 17 marca 2015 roku w sprawie przyjęcia regulaminu rozliczeń ciepłej wody oraz c.o.. Zainicjowała wówczas przed Sądem Rejonowym w S. spór z M. C. o zapłatę kwot z tytułu usługi za rozliczenie c.o. za sezon grzewczy 2015/2016 i 2016/2017.

Sąd Rejonowy w S. w sprawie o sygn. akt I C 3680/17 wyrokiem z dnia 30 stycznia 2019 roku uwzględnił powództwo, ustalając że uchwała nr (...) z dnia 17 marca 2015 roku jest uchwałą nieistniejącą z uwagi na niezyskanie wymaganej prawem większości głosów.

Po wydaniu wyroku Sądu Rejonowego w S. w sprawie o sygn. akt I C 3680/17 na spotkaniu zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej z administratorem ustalono, że wobec uznania za nieistniejącą uchwały nr (...) z dnia 17 marca 2015 roku, należy usankcjonować wniesione w uprzednich sezonach grzewczych 2015/2016, 2016/2017 i 2017/2018 oraz ponoszone w bieżącym sezonie grzewczym 2018/2019 przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej na rzecz administratora comiesięczne opłaty z tytułu indywidualnego rozliczania c.o.

W związku z powyższym w marcu 2019 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa poddała pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia regulaminu rozliczeń ciepłej wody oraz centralnego ogrzewania. W §1 uchwały Wspólnota Mieszkaniowa uchwaliła, że:

1. Postanawia przejść na umowę zbiorową na dostawę ciepła do budynku z (...) Sp. z o.o. z dniem 1 sierpnia 2015 roku
2. Przyjmuje regulamin rozliczeń ciepłej wody oraz centralnego ogrzewania dla Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w P. stanowiący załącznik do uchwały.
3. Jednocześnie tracą moc wszystkie obowiązujące dotychczas regulaminy i uchwały w zakresie rozliczeń ciepłej wody oraz centralnego ogrzewania.

Projekt uchwały został przygotowany przez M. C.. Głosowanie nad uchwałą przeprowadzono zgodnie z art. 23 ustawy o własności lokali – głosy poszczególnych właścicieli liczone według udziałów.

Podpisy na karcie do głosowania zbierała osobiście E. N. (członek zarządu pozwanej), chodząc po lokalach. Do listy do głosowania załączony był projekt uchwały wraz z Regulaminem rozliczeń ciepłej wody oraz c.o., który przewidywał miesięczną zaliczkową opłatę z tytułu dostarczenia energii cieplnej dla celów c.o. i podgrzewania wody ustalaną przez zarządcę (czyli M. C.) na podstawie zużycia ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym, uwzględniając wzrost ceny ciepła (Rozdział IIA ust. 1) oraz stawkę opłat zaliczkowych ogrzewania uwzględniającą również koszty prowadzenia przez zarządcę bezpośrednich rozliczeń w wysokości 0,10 złotych/m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokalu (Rozdział IIA ust. 2). Zliczanie głosów przerwano z chwilą osiągnięcia większości głosów i w dniu 2 marca 2019 roku listę do głosowania przekazano administratorowi pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

E. D. zawiadomienie o podjęciu uchwały nr (...) z dnia 2 marca 2019 roku wraz z załączonym egzemplarzem uchwały nr (...) z dnia 2 marca 2019 roku oraz Regulaminem rozliczeń ciepłej wody oraz c.o. z dnia 2.03.2019 roku, otrzymała w dniu 18 marca 2019 roku Zawiadomienia te administrator pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej doręczył jej członkom za pośrednictwem R. S., świadczącej na terenie nieruchomości usługi porządkowe. R. S. osobiście udawała się do poszczególnych lokali, a jeśli nie zastała właściciela w domu, wrzucała korespondencję do indywidualnej skrzynki pocztowej, co odnotowywała na liście. Odbiór zawiadomienia wraz z wyżej wymienionymi załącznikami członkowie wspólnoty potwierdzali podpisem na liście. Powódka oraz J. Ź. po zapoznaniu się treścią uchwały i regulaminu odmówiły odebrania korespondencji i pokwitowania na liście. W związku z tym R. S. korespondencję tę umieściła w ich skrzynkach pocztowych, o czym uczyniła adnotację na liście.

Sąd Okręgowy na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego uznał powództwo okazało się częściowo uzasadnione.

Sąd Okręgowy przywołał treść art. 25 ustawy o własności lokali. Wskazał, że powódka

wniosła pozew w terminie przewidzianym w tym przepisie, co zostało też przyznane przez stronę pozwaną w odpowiedzi na pozew. Zaznaczył również, że na gruncie niniejszej sprawy nie budzi wątpliwości kwestia legitymacji biernej i czynnej

Sąd Okręgowy wskazał, że skuteczne wytoczenie powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej jest uzależnione od spełnienia jednej z czterech przesłanek wskazanych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, do których należą:

- niezgodność uchwały właścicieli lokali z przepisami prawa,
- niezgodność uchwały z umową właścicieli lokali,
- naruszenie uchwałą zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną,
- naruszenie uchwałą interesu właściciela lokalu w inny sposób.

Po przeanalizowaniu zgromadzonego materiału dowodowego, Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że powódka zdołała wykazać, że wobec zaistniałych okoliczności sprawy jej powództwo powinno zostać częściowo uwzględnione w zakresie zgłoszonego żądania.

W niniejszej sprawie powódka po ostatecznym sprecyzowaniu pozwu domagała się uchylenia uchwały nr (...) z dnia 2 marca 2019 roku pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) w sprawie przyjęcia regulaminu rozliczeń ciepłej wody oraz centralnego ogrzewania - z uwagi na sprzeczność z zasadami prawidłowego gospodarowania nieruchomością oraz interesem powódki oraz ogółu członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Powódka przede wszystkim argumentowała, że jej zdaniem w rocznych rozliczeniach kosztów c.o. pod pozycją kosztów rzeczywistych administrator pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej - M. C. ukrywa wynagrodzenie za usługę rozliczenia tych kosztów c.o., wprowadzając właścicieli lokali w błąd co do tego, że do kosztów rzeczywistych dostawcy energii cieplnej dolicza swoje dodatkowe wynagrodzenie w stawce określonej w Rozdziale IIA ust. 2 ww. Regulaminu. Podkreśliła, że zaskarżona uchwała narusza jej interes, jak i interes pozostałych członków Wspólnoty Mieszkaniowej poprzez obciążenie dodatkowymi opłatami i to z mocą wsteczną od dnia 1 sierpnia 2015 roku, o czym członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nie byli informowani. Nadto powódka argumentowała, że nie wiadomo, kiedy skarżona uchwała została podjęta, gdyż na liście do głosowania nie ma przy podpisach dat ich złożenia.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że powódka już po wniesieniu pozwu, w szczególności w toku przesłuchania w dniu 5 grudnia 2019 roku (k. 98v) formułowała nowe zarzuty, podnosząc w szczególności kwestie: braku podania podstawy prawnej wydania uchwały, nieczytelność dwóch podpisów głosujących członków Wspólnoty Mieszkaniowej, błąd rachunkowy w zliczeniu udziałów (suma udziałów z listy do głosowania wynosi 625 a nie 653 udziały jak twierdzi pozwana) oraz faktu, że uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów, jednak nie wszyscy członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej mieli możliwość oddania głosu, a część z nich, w tym powódka została tego prawa pozbawiona. Sąd Okręgowy oceniając tego rodzaju zarzuty, uznał je za gołosłowne i nieoparte dowodami, a nadto jako spóźnione.

Sąd Okręgowy wyjaśnił nadto, że wspólnocie mieszkaniowej pozostawiono sporą swobodę w zakresie przeprowadzenia głosowania. Ustawa o własności lokali nie przewiduje żadnych kategorii uchwał, które musiałyby zostać poddane pod głosowanie wyłącznie na zebraniu wspólnoty. Wszystkie podejmowane przez wspólnotę mieszkaniową uchwały mogą być zatem przedmiotem głosowania na zebraniu, w trybie indywidualnego zbierania głosów, bądź częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania (art. 23 ust. 1 u.w.l.). Ustawa przewiduje natomiast kategorie uchwał, nad którymi głosowanie powinno być chociażby rozpoczęte na zebraniu

rocznym. Są to wskazane w art. 30 ust. 2 u.w.l. sprawy objęte porządkiem zebrania rocznego wspólnoty, tj. uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu; ocena pracy zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 oraz sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium. W przypadku braku uzyskania większości głosowanie może być kontynuowane w drodze indywidualnego zbierania głosów. Skarżona uchwała nie mieści się w żadnej z wymienionych w art. 30 ust. 2 u.w.l. kategorii.

Sąd Okręgowy wskazał, że uchwały co do zasady zostają podjęte w momencie, gdy uzyskają pod daną opcją więcej niż 50 % głosów. Wprawdzie należy umożliwić głosowanie wszystkim członkom wspólnoty, ale w sytuacji, gdy za lub przeciw uchwale opowiedziało się ponad 50 % głosów dodatkowe głosy pozostają już bez wpływu na wynik głosowania. Ustawa nie wskazuje okresu, w którym powinno trwać głosowanie nad uchwałą. Okres ten nie powinien być nadmiernie długi, albowiem może zdezaktualizować się cel, w jakim uchwałę poddano pod głosowanie bądź głosujący mogą zmienić pogląd na dany temat. Sąd Okręgowy uznał, że materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie pozwala na przyjęcie twierdzeń powódki, że skarżona uchwała (...) nie została podjęta, gdyż nie wszyscy członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej oddali głos, bądź że o jej wadliwości przesądza brak wskazanej podstawy prawnej. Co do tego ostatniego zarzutu zaznaczono, że stosownie do uregulowań ustawy o własności lokali uchwała winna być jednoznaczna, zrozumiała dla ogółu właścicieli i podmiotów mających uchwałę wykonać, winna być zgodna z zasadami racjonalnej gospodarki oraz być zgodna z prawem i nie wkraczać w interesy poszczególnych właścicieli a dotyczyć nieruchomości wspólnej. Brak przy tym obowiązku przywoływania w treści uchwały konkretnej podstawy prawnej. W tym aspekcie Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że treść czynności prawnej, którą jest także uchwała wspólnoty mieszkaniowej, powinna być tak tłumaczona, jak tego wymagają okoliczności, w których została dokonana, a także zasady współżycia społecznego (art. 65 § 1 k.c.). Te przemawiają za tym, aby od treści uchwał podejmowanych przez nieprofesjonalnych uczestników obrotu nie wymagać profesjonalizmu właściwego prawnikom w doborze odpowiednich do celu uchwał określeń.

Sąd Okręgowy wskazał, że strona powodowa zasadność swojego żądania opierała także częściowo na twierdzeniu, że uchwała nie została podjęta, gdyż nie osiągnięto jednomyślności w głosowaniu nad uchwałą, która była niezbędna do jej podjęcia. W tym kontekście podkreślono, że uchwały wyrażające zgodę na podjęcie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu (a taką niewątpliwie jest zaskarżona uchwała) podejmowane są w trybie art. 23 ust. 2 u.w.l., czyli większością głosów. Twierdzenia powódki jakoby koniecznym było podjęcie uchwały jednomyślnie byłoby uzasadnione jedynie w przypadku tzw. małej wspólnoty, składającej się do 7 lokali (art. 19 u.w.l. w związku z art. 199 k.c.), co jednak nie odnosi się do pozwanej. Jednocześnie uznano, że wbrew odmiennym sugestiom powódki uchwałę podjęto większością głosów. Powódka nie naprowadziła żadnych dowodów, które mogłyby podważyć dokumenty przedstawione w tym zakresie przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową. Wprawdzie rację ma strona powodowa, że na dzień 2 marca 2019 roku „za” uchwałą nie oddano 653/1000 głosów. Powódka wskazywała tu na błąd matematyczny podnosząc, że ze zliczenia udziałów wynika, że za uchwałą oddano 625/1000 głosów, a nie 653/1000. W odpowiedzi na postawiony zarzut strona pozwana wyjaśniła, że ten błąd matematyczny w zliczaniu głosów powstał w wyniku pierwotnie błędnie przyjętej wielkości udziału przypadającego na E. B. (1) – 56/1000 zamiast 28/1000, co zostało przyznane w toku przesłuchania przez członka zarządu pozwanej E. N.. Jednocześnie E. N. wskazała, że jeśli chodzi o udział związany z lokalem E. B. (2) pozostaje nieuregulowana sprawa spadkowa. W ocenie Sądu Okręgowego w zaistniałej sytuacji głos oddany przez E. B. (2) w ogóle nie powinien zostać uwzględniony, jednak nie przesądza to o wadliwości formalnej uchwały. Pomimo bowiem tego błędu „za” uchwałą głosowała wymagana większość udziałów. Z tego też względu powódka nie udowodniłaby, że na dzień wniesienia powództwa uchwała nie została podjęta większością głosów. Nadto w świetle zgromadzonego materiału dowodowego za gołosłowne uznać należałoby twierdzenia powódki, kwestionujące część podpisów członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej na liście do głosowania. Powódka na żadnym etapie postępowania zarzutu w tym zakresie nawet nie sprecyzowała, które ze złożonych podpisów kwestionuje.

Sąd Okręgowy uznał, że również zarzut powódki, że członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej głosujący za przyjęciem uchwały, składając podpis, nie oznaczyli daty złożenia podpisu, nie podważa jej ważności, ponieważ ustawa

o własności lokali nie wskazuje daty jako istotnej dla ważności, a nadto uchwała została określona przez zarząd jako uchwała nr (...) z dnia 2 marca 2019 roku. Zatem należy uznać, iż członkowie pozwanej za przyjęciem uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów, głosowali do 2 marca 2019 roku. Okoliczności procedowania w tym zakresie zostały szczegółowo wyjaśnione w toku przesłuchania członków zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej – E. N. oraz D. M., a nadto potwierdzone zeznaniami świadka M. C.. Powódka poza własnymi, dość lakonicznymi twierdzeniami w tym zakresie, nie zdołała podważyć wiarygodności zeznań świadka i członków zarządu pozwanej.

Sąd Okręgowy uznał, że w niniejszej sprawie w oparciu o zaofiarowany przez strony postępowania materiał dowodowy można ustalić, że zaskarżona uchwała w części, w której odnosi się do nałożenia na członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej dodatkowej opłaty z tytułu indywidualnego rozliczania kosztów c.o. przewidzianej w ust. 2 Rozdziału IIA Regulaminu rozliczeń ciepłej wody i c.o. z dnia 2 marca 2019 roku stanowiącego załącznik nr 1 do skarżonej uchwały narusza przepisy prawa, zasady prawidłowego zarządu nieruchomości oraz indywidualne interesy członków Wspólnoty Mieszkaniowej w znaczeniu obiektywnym, w tym interesy powódki.

Sąd Okręgowy przede wszystkim zważył, że dnia 2 marca 2019 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...) i zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały Regulaminem rozliczeń ciepłej wody oraz c.o. z dnia 2 marca 2019 roku wprowadzona została z mocą obowiązującą od dnia 1 sierpnia 2015 roku opłata za rozliczanie kosztów ciepłej wody oraz c.o., do pobierania której uprawniony jest zarządca (Rozdział IIA ust. 2). W związku z powyższym zarządcy przyznano wynagrodzenie liczone w wysokości 0,10 złotych/m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokali, poczynając od dnia 1 sierpnia 2015 roku.

Sąd Okręgowy podkreślił, że w pozwanej Wspólnocie nie funkcjonuje i w okresie od 1 sierpnia 2015 roku nigdy nie funkcjonował zarządca w rozumieniu art. 18 ust. 1 u.w.l. Sąd Okręgowy podkreślił, że pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową reprezentuje trzyosobowy zarząd, zaś na mocy zawartej w formie pisemnej umowy cywilnoprawnej o administrowanie nieruchomością wspólną z dnia 27 marca 2012 roku, usługi w zakresie zarządzania, o zakresie określonym w § 2 ww. umowy na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej świadczy administrator, który jednak nie jest zarządcą, o którym mowa w art. 18 u.w.l. Tym samym ustanowienie wynagrodzenia dla zarządcy, który nie został de facto ustanowiony, jest sprzeczne z art. 18 u.w.l. w zw. z art. 58 k.c.

Zdaniem Sądu Okręgowego powódka zasadnie podniosła, że z tytułu zarządzania nieruchomością wspólną, w tym za rozliczania mediów, administrator otrzymuje wynagrodzenie określone umownie. Zgodnie z § 2 pkt 2) umowy z dnia 27 marca 2012 roku administrator zobowiązany jest do dokonywania rozliczeń i zapłaty za usługi świadczone na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, a zgodnie z § 2 pkt 4 do obsługi czynszowej nieruchomości. Dlatego nie można podzielić argumentacji pozwanej, że wyżej wymieniona umowa nie uwzględnia czynności indywidualnego rozliczania kosztów c.o. poszczególnych członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Niewątpliwie podmiot zewnętrzny, jakim jest (...) Sp. z o.o. w P. świadczy usługę zbiorowego dostarczania energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody i c.o., a poszczególni członkowie pozwanej w formie comiesięcznych zaliczek czynszowych uiszczają należności za te media, zaś obowiązkiem administratora jest rozliczenie tych usług z uiszczonymi zaliczkami, w czym mieści się także rozliczenie indywidualne c.o. na poszczególne lokale. Powyższe rodziło w ocenie Sądu Okręgowego taką konsekwencję, że wprowadzenie dodatkowej opłaty, o której mowa w Rozdziale IIA ust.2 Załącznika nr 1 do skarżonej uchwały nr (...) z dnia 2 marca 2019 roku, należnej administratorowi jest jednoznaczne z modyfikacją umowy o administrowanie nieruchomością wspólną z dnia 27 marca 2012 roku w zakresie wynagrodzenia przysługującego administratorowi, a więc kwot, które zaliczają się do kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Przy tym Sąd pragnie podkreślić, że a priori nie neguje możliwości podwyższenia wynagrodzenia, o którym mowa w § 3 umowy z dnia 27 marca 2012 roku. Tyle, że wprowadzenie takiej modyfikacji winno przybrać formę właściwą, a nie być kosztem wynikającym jedynie z Regulaminu rozliczeń ciepłej wody i c.o. z dnia 2 marca 2019 roku stanowiącego załącznik nr 1 do skarżonej uchwały. Zgodnie bowiem z art. 22 ust. 2 u.w.l. 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. Jednocześnie zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l. czynnością przekraczającą zakres

zwykłego zarządu jest ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu. Tym samym modyfikacja rzeczowej umowy o administrowanie w zakresie wynagrodzenia należnego administratorowi pozwanej w związku z rozliczeniem kosztów ciepłej wody i c.o. poszczególnych członków Wspólnoty Mieszkaniowej winna przybrać formę bądź uchwały wprost odnoszącej się do podwyższenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną (o 0,10 złotych/m⁽²⁾ powierzchni użytkowej każdego lokalu), bądź uchwały upoważniającej zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej do zawarcia aneksu do umowy z dnia 27 marca 2012 roku w części dotyczącej jej § 3 regulującego stawkę wynagrodzenia łącznie z upoważnieniem do podwyższenia tej stawki o 0,10 złotych/m⁽²⁾ powierzchni użytkowej każdego lokalu.

Zasadnie w tym kontekście wywodzi zdaniem Sądu powódka, że przeniesienie opłaty, o której mowa w Rozdziale IIA ust.2 Załącznika nr 1, będącej częścią kosztów zarządu nieruchomością wspólną do regulaminu, bez wyraźnego uregulowania tej kwestii w skarżonej uchwale (...) może jawić się jako nieczytelne i wprowadzające w błąd. § 1 ust. 2 skarżonej uchwały ma bowiem brzmienie: „Przyjmuje się regulamin rozliczeń ciepłej wody oraz centralnego ogrzewania dla Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w P. stanowiący załącznik do Uchwały”. Jakkolwiek w treści uchwały znajduje się odesłanie do regulaminu stanowiącego załącznik, brak jest jednak jednoznacznego wskazania, że skutkiem podjęcia skarżonej uchwały jest obciążenie członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej dodatkową opłatą na rzecz administratora z tytułu dokonywania przez niego indywidualnych rozliczeń c.o. Jest to o tyle istotne, na co zwracała w toku postępowania konsekwentnie uwagę także powódka, że koszty te nie wynikają z indywidualnych rozliczeń, jakie poszczególni właściciele otrzymują po rozliczeniu sezonu grzewczego. Jak ustalił Sąd Okręgowy, każdy z członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej otrzymuje raz w roku indywidualne rozliczenie kosztów zużycia ciepłej wody i c.o. wg stanu na dzień 31 lipca bieżącego roku za sezon grzewczy przypadający od 1 sierpnia poprzedniego roku. W rozliczeniu tym ujęte są zbiorczo pod pozycją koszty rzeczywiste koszty dostawy energii cieplnej (...) Sp. z o.o. w P. oraz koszty administratora pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej z tytułu dokonywania indywidualnych rozliczeń w przeliczeniu na m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokalu. Koszty administratora z tytułu najprościej rzecz ujmując księgowej i administracyjnej obsługi w związku z usługą dostarczania ciepła do nieruchomości nie są ujęte odrębnie. Jakkolwiek administrator pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej na żądanie jej członków każdorazowo udostępnia faktury za usługę rozliczenia c.o. oraz zestawienie kosztów dostawy energii cieplnej wraz z zestawieniem własnych kosztów rozliczenia, niemniej nie można założyć a priori, że każdy z właścicieli ma świadomość, że takie koszty zarządu nieruchomością wspólną ponosi, na co słusznie zwracała uwagę powódka. Skarżona uchwała nr (...) z dnia 2 marca 2019 roku w zakresie § 1 ust. 2 nie jest więc jednoznaczna i precyzyjna, a tym samym nie ma gwarancji, że każdy z członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w pełni świadomie wyraził swoją wolę, aby ponosić dodatkowe koszty zarządu nieruchomością wspólną z tytułu dokonywanych przez administratora rozliczeń kosztów c.o.

Sąd Okręgowy wskazał także, że na kanwie rozpoznawanej sprawy nie można tracić z pola widzenia szerszego kontekstu podjętej uchwały nr (...) z dnia 2 marca 2019 roku, na który uwagę zwracała konsekwentnie strona pozwana. W postępowaniu zainicjowanym przez powódkę przed Sądem Rejonowym w S. w sprawie o sygn. akt I C 3680/17 w dniu 30 stycznia 2019 roku zapadł wyrok, na mocy którego poprzednio regulująca kwestię rozliczeń z tytułu c.o. na rzecz administratora pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej uchwała nr (...) została uznana za nieistniejącą. Załącznikiem do tej uchwały był Regulamin rozliczeń ciepłej wody oraz centralnego ogrzewania z dnia 17 marca 2015 roku, o takiej samej treści jak w skarżonej uchwale nr (...) z dnia 2 marca 2019 roku. Bezsprzeczne w zasadzie jest, że konsekwencją ww. wyroku było otwarcie drogi do domagania się zwrotu nienależnego wynagrodzenia, jakie pobrane zostało przez administratora w latach 2015-2018 z uwagi na brak podstawy prawnej dla jego uzyskania, a podjęcie skarżonej w niniejszym postępowaniu uchwały, miało na celu „przywrócenie” podstawy prawnej do zachowania pobranej kwoty za rozliczanie kosztów c.o. oraz ciepłej wody za lata ubiegłe oraz na przyszłość.

Co do zasady Sąd Okręgowy podzielił pogląd, że podjęcie uchwały z mocą wsteczną zmierza do obejścia art. 3 k.c. poprzez naruszenie zasady *lex retro non agit*, albowiem zakaz retroakcji wyrażony w art. 3 k.c. znajduje zastosowanie nie tylko do wszystkich stosunków prawnych wynikających z przepisów kodeksu cywilnego, ale także do stosunków prawnych prawa handlowego, spółdzielczego oraz prawa pracy, w tym również do uchwał wspólnoty, gdyż czynność taka wywołuje skutki nie tylko w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, zasad współżycia społecznego

i ustalonych zwyczajów. Uchwały właścicieli lokali jako czynność prawną należy oceniać na gruncie przepisów Kodeksu cywilnego, w szczególności nie mogą one naruszać przepisów bezwzględnie obowiązujących. Tym samym przyjęcie, iż zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną (a taki charakter ma zdaniem Sądu opłata, o której mowa w ust. 2 Rozdziału IIA Regulaminu rozliczeń ciepłej wody oraz centralnego ogrzewania z dnia 2 marca 2019 roku) mają być rozliczone z datą wsteczną za lata ubiegłe, poczynając od 1 sierpnia 2015 roku jest sprzeczna z przepisami ustawy o własności lokali. Sąd Okręgowy uznał, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa, poszukując drogi dla „przywrócenia” podstawy prawnej do zachowania pobranej kwoty za rozliczanie kosztów c.o. za trzy sezony grzewcze 2015/2016, 2016/2017 i 2017/2018 obrała niewłaściwą formę, nadając Regulaminowi rozliczeń ciepłej wody oraz centralnego ogrzewania z dnia 2 marca 2019 roku w części odnoszącej się do ust. 2 Rozdział IIA moc wsteczną. Skoro kwoty z tytułu rozliczania kosztów c.o. za lata ubiegłe, poczynając od 1 sierpnia 2015 roku zostały już pobrane przez administratora i rozksięgowane, a wolą członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej jest zachowanie status quo w tym zakresie, nic nie stoi na przeszkodzie, aby o kwestii tej zdecydowali w formie odrębnej uchwały.

Jednocześnie pozostając w nurcie rozważań dotyczących wstecznej mocy obowiązującej skarżonej uchwały, Sąd Okręgowy zauważył, że określenie daty wstecznej obowiązywania uchwały, jest sprzeczne z przepisem art. 61 § 1 zd. pierwsze k.c., zgodnie z którym oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego, treścią. Tym samym, modyfikacja stosunku umownego łączącego pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową z administratorem, nie mogła nastąpić ze skutkiem przypadającym ponad 3,5 roku przed podjęciem uchwały. Ze względu natomiast na specyfikę działania Wspólnoty Mieszkaniowej w tym zakresie (podejmowanie decyzji i wyrażanie woli w formie uchwał właścicieli), nie sposób jest przyjąć, że pomiędzy pozwaną Wspólnotą Mieszkaniową a jej administratorem (w osobie M. C. prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą (...)) zawarta była umowa w formie ustnej, która zaskarżoną uchwałą miałaby zostać potwierdzona. Jak nadmieniono bowiem we wcześniejszej części rozważań zgodnie z art. 22 ust. 2 u.w.l. 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, przy czym do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu ustawa wprost zalicza ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu (art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l.). Wskazano, że czynność prawna dokonana przez zarząd wspólnoty bez udzielenia na jego rzecz zgody w trybie przepisu art. 22 ust. 2 u.w.l. jest bezwzględnie nieważna. Nie ma możliwości potwierdzenia takiej czynności (na podobieństwo regulacji zawartych choćby w przepisach art. 18 § 1-2, art. 103 § 1 k.c. oraz art. 37 § 2 k.r.o.). Tego rodzaju konstrukcja musiałaby wynikać z wyraźnej woli ustawodawcy, a takowej w ustawie o własności lokali brak. Tym bardziej przemawia to za częściową zasadnością stanowiska powódki co do uchylenia skarżonej uchwały nr (...) z dnia 2 marca 2019 roku

Sąd Okręgowy wziął pod uwagę, że § 1 ust. 1 skarżonej uchwały także zawiera zapis, z którego wynika, iż uchwała ta działa wstecz, stanowiąc że Wspólnota Mieszkaniowa: „Postanawia przejść na umowę zbiorową na dostawę ciepła do budynku z (...) Sp. z o.o. od dnia 1 sierpnia 2015 roku”. Zdaniem Sądu orzekającego stosowanie zasady *lex retro non agit* należy odnieść indywidualnie do okoliczności konkretnego przypadku. W ocenie Sądu Okręgowy analizowany § 1 ust. 1 uchwały nr (...) jedynie sankcjonuje stan, jaki obowiązuje w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej w relacjach z podmiotem trzecim (dostawcą ciepła (...) Sp. z o.o. w P.). Bezsporne jest, że stan ten jest spowodowany faktem, że ze skutkiem na dzień 31 lipca 2015 roku spółka (...) wypowiedziała wszystkim odbiorcom energii cieplnej na terenie P. dotychczasowe indywidualne umowy na dostarczanie ciepłej wody i c.o., zastępując je z dniem 1 sierpnia 2015 roku umowami zbiorowymi na dostawę tych mediów, zawieranymi już nie z poszczególnymi odbiorcami, a ze Wspólnotami Mieszkaniowymi. Okoliczności w tym zakresie nie były kwestionowane przez żadną ze stron, w tym przez powódkę, która w żadnym razie sprzeczności skarżonej uchwały nr (...) nie dopatrywała się w zawarciu umowy na zbiorowe dostarczanie ciepła do budynku przy ul. (...) w P. z dniem 1 sierpnia 2015 roku. Co więcej powódka nie podnosiła żadnych zarzutów co do przyjętych zasad rozliczeń z tytułu dostarczonej energii cieplnej dla celów c.o. i podgrzania wody, o których stanowi ust. 1 Rozdziału IIA Regulaminu rozliczeń ciepłej wody oraz centralnego ogrzewania z dnia 2 marca 2019 roku. Jednocześnie Sąd Okręgowy uznał, że jakkolwiek § 1 ust. 1 stanowi o nałożeniu na poszczególnych członków wspólnoty mieszkaniowej, w tym i na powódkę pewnych obciążeń, niemniej obciążenia

te są podyktowane interesem wyższej wagi (konieczność dostarczenia c.o. i ciepłej wody), a obowiązek ich ponoszenia został przez członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przyjęty w pełni świadomie. Tym samym nie można twierdzić, aby skarżona uchwała także i w tej części naruszała zasady prawidłowego zarządu nieruchomości lub indywidualne interesy członków Wspólnoty Mieszkaniowej w znaczeniu obiektywnym, w tym jakiegokolwiek interesy strony powodowej, skoro jedynie potwierdza pewien status quo.

W konsekwencji powyższego Sąd Okręgowy orzekł, jak w pkt I sentencji wyroku, uchylając zaskarżoną uchwałę nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w P. z dnia 2 marca 2019 roku jedynie w zakresie § 1 ust. 2 i to w części dotyczącej ust. 2 Rozdziału IIA Regulaminu rozliczeń ciepłej wody oraz centralnego ogrzewania z dnia 2 marca 2019 roku stanowiącego załącznik do uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w P. z dnia 2 marca 2019 roku (tj. w zakresie obciążenia członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej dodatkową opłatą na rzecz administratora z tytułu dokonywania przez niego indywidualnych rozliczeń c.o.), oddalając powództwo w pozostałej części.

Sąd Okręgowy wskazał, że rozstrzygnął sprawę w oparciu o dokumenty szczegółowo powołane przy stanie faktycznym, których prawdziwości strony nie kwestionowały, wywodząc z nich jedynie odmienne skutki prawne. Nadto Sąd Okręgowy uwzględnił zeznania przesłuchanych w sprawie świadków – M. C. (administrator pozwanej) oraz R. S. (doręczającej zawiadomienie o podjęciu skarżonej uchwały), ponieważ okazały się one logiczne, spójne, wyczerpujące, a przez to dla sądu w pełni weryfikowalne. Sąd Okręgowy także uwzględnił twierdzenia powódki oraz przesłuchanych za stronę pozwaną członków zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej w osobach E. N. oraz D. M., którym co do zasady dał wiarę.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 zdanie pierwsze k.p.c., mając na uwadze, że roszczenie pozwu zostało uwzględnione jedynie w części. Na koszty postępowania poniesione przez powódkę złożyła się opłata od pozwu w kwocie 200 złotych, zaś na koszty poniesione przez pozwaną wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika procesowego w wysokości 360 złotych (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) wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa, czyli łącznie 377 złotych. Sąd, kierując się tym, że dla zastosowania art. 100 k.p.c. i wzajemnego zniesienia kosztów procesu nie jest konieczne, aby idealnie się równoważył stosunek wygranej do przegranej i zakres poniesionych przez strony kosztów podlegających rozliczeniu oraz tym, że stosunek wygranej do przegranej powinien być zbliżony i w takim samym zakresie zbliżone powinny być poniesione koszty każdej ze stron orzekł jak w pkt III sentencji wyroku.

Od powyższego wyroku apelację wniosła strona pozwana, zaskarżając go w zakresie punktów I i III.

Pozwana zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi:

1. naruszenie prawa materialnego poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności:

a/ art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, że ustęp 2 Rozdziału II A Regulaminu rozliczeń ciepłej wody i centralnego ogrzewania z dnia 2 marca 2019 roku stanowiący załącznik numer 1 do zaskarżonej uchwały narusza przepisy prawa, zasady prawidłowego zarządu nieruchomością oraz indywidualne interesy członków wspólnoty mieszkaniowej w znaczeniu obiektywnym, w tym interesy powódki;

b/ art. 18 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, że zarządcą nieruchomości może być wyłącznie osoba fizyczna lub prawna powołana jako zarządca w trybie art. 18 tejże ustawy, nie biorąc pod uwagę, że w zarządzaniu nieruchomościami uczestniczą również profesjonalni zarządcy, o których stanowi art. 185 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, i w związku z tym przyjęcie, że ustanowienie wynagrodzenia dla M. C. jako zarządcy jest sprzeczne z art. 18 ustawy o własności lokali w związku z art. 58 k.c., a nadto błędne określenie M. C. mianem administratora;

c/ art. 14 punkt 5 w związku z art. 22 ust. 3 pkt. 1 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, iż przepisy te stanowią wyłącznie o wynagrodzeniu zarządcy powołanym w trybie art. 18 ustawy o własności lokali;

d/ błędne przyjęcie przez sąd, że wprowadzenie dodatkowej opłaty, o której mowa w ustępie 2 Rozdziału II A Regulaminu rozliczeń ciepłej wody i centralnego ogrzewania z dnia 2 marca 2019 roku stanowiący załącznik numer 1 do zaskarżonej uchwały należnej administratorowi jest jednoznaczne z modyfikacją umowy z dnia 27 marca 2012 roku o administrowanie nieruchomością wspólną w zakresie wynagrodzenia przysługującego administratorowi – zdaniem powódki skarżona uchwała mogła być podstawą do zmiany umowy z dnia 27 marca 2012 roku w formie aneksu do umowy o podwyższenie wynagrodzenia administratora;

e/ błędne przyjęcie przez sąd, że brak jest jednoznacznego wskazania, że skutkiem podjęcia zaskarżonej uchwały jest obciążenie członków pozwanej wspólnoty mieszkaniowej dodatkową opłatą na rzecz administratora/zarządcy z tytułu dokonywania przez niego indywidualnych rozliczeń energii cieplnej do podgrzania wody i centralnego ogrzewania;

f/ art. 3 przez przyjęcie, iż zaskarżona uchwała została podjęta z naruszeniem zasady *lex retro non agit*;

g/ art. 61 k.c. poprzez przyjęcie, że zaskarżona uchwała z mocą obowiązywania od 1 sierpnia 2015 roku jest sprzeczna z tym przepisem;

2. naruszenie normy prawa procesowego: art. 233 ust. 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i błędne przyjęcie przez sąd, iż zarządca M. C. na podstawie umowy z dnia 27 marca 2012 roku o administrowanie uzyskuje wynagrodzenie za usługi rozliczania poszczególnego członka wspólnoty za dostawę energii cieplnej do podgrzania wody i c.o., które poprzednio rozliczała (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P., a która nie dokonuje tych czynności od sezonu grzewczego 2015/2016, po przejściu na umowę zbiorową z pozwaną o dostarczenie energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody i c.o.

Mając na uwadze powyższe zarzuty, uszczegółowione w treści uzasadnienia apelacji, pozwana wniosła o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w zaskarżonej oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja wywiedziona przez pozwaną, jako niezasadna, podlegała oddaleniu w całości.

Na wstępie, uwzględniając treść przepisu art. 387 § 2¹ pkt 1 k.p.c., wskazać należy, że Sąd Apelacyjny, dokonując własnej oceny przedstawionego pod osąd materiału procesowego, stwierdził, że Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe, a poczynione ustalenia faktyczne (zawarte w wyodrębnionej redakcyjnie części uzasadnienia zaskarżonego wyroku) nie są wadliwe i znajdują odzwierciedlenie w treści przedstawionych w sprawie dowodów. Sąd odwoławczy ustalenia Sądu Okręgowego czyni częścią uzasadnienia własnego wyroku, nie znajdując potrzeby ponownego ich szczegółowego przytaczania. Odnosząc się zaś do zarzutów apelujących oraz oceniając prawidłowość zastosowania przez sąd pierwszej instancji norm prawa materialnego, Sąd Apelacyjny ponowi motywy Sądu Okręgowego jedynie w zakresie niezbędnym dla podkreślenia istotnych w sprawie kwestii.

W pierwszej kolejności odnieść się należało do zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego. Z treści apelacji wynika bowiem, że wadliwość wydanego rozstrzygnięcia, zdaniem strony pozwanej, stanowiła między innymi skutek błędów sądu pierwszej instancji przy dokonywaniu oceny dowodów, co miało wpłynąć na błędne ustalenia faktyczne poczynione w niniejszej sprawie. Zaznaczyć zaś trzeba, że o prawidłowości zastosowania norm prawa materialnego należy rozstrzygać po stwierdzeniu, że nie miały miejsca uchybienia przy ustalaniu istotnych dla rozstrzygnięcia faktów. Wskazać przy tym trzeba, że sąd odwoławczy, niezależnie od tego, czy prowadzi sam postępowanie dowodowe, czy jedynie weryfikuje ustalenia faktyczne dokonane przez sąd pierwszej instancji, ma obowiązek samodzielnej oceny materiału dowodowego zebranego w sprawie. W tym zakresie pozwana podniosła w apelacji zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. mający polegać na „przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów i błędnym przyjęciu przez sąd, iż

zarządca M. C. na podstawie umowy z dnia 27 marca 2012 roku o administrowanie uzyskuje wynagrodzenie za usługi rozliczania poszczególnego członka wspólnoty za dostawę energii cieplnej do podgrzania wody i c.o., które poprzednio rozliczała (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P., a która nie dokonuje tych czynności od sezonu grzewczego 2015/2016, po przejściu na umowę zbiorową z pozwaną o dostarczenie energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody i c.o.”.

Rozważając zasadność zarzutu naruszenia przywołanego wyżej przepisu, przypomnieć należy, że tak sformułowany zarzut wadliwej, bo przeprowadzonej przez sąd pierwszej instancji z przekroczeniem zasad przewidzianych w art. 233 § 1 k.p.c., oceny materiału dowodowego, uchyła się od kontroli instancyjnej. Pozwana, reprezentowana w toku postępowania przez zawodowego pełnomocnika, nie wskazała bowiem, których konkretnie dowodów rzeczony zarzut dotyczy, a tym samym, już tylko z tego względu jej stanowisko nie poddaje się jakiegokolwiek analizie Sądu Apelacyjnego. Nie sposób bowiem zweryfikować zarzutu, który nie został skonkretyzowany, nie został osadzony w realiach tej konkretnej sprawy, nie został odniesiony do zaoferowanego przez strony i przeprowadzonego przez sąd postępowania dowodowego.

Co więcej, apelująca w istocie rzeczy poprzestała na gołosłownym, ogólnym zaprzeczeniu wersji oceny materiału procesowego przedstawionej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, nie poddając krytycznej analizie stanowiska sądu pierwszej instancji z punktu widzenia zasad logiki i doświadczenia życiowego. Jak zaś wielokrotnie wskazywano już w judykaturze i nauce prawa, dla skutecznego postawienia zarzutu naruszenia normy art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza samo twierdzenie strony skarżącej o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który jej zdaniem odpowiada rzeczywistości (przedstawienie przez skarżącego odmiennej oceny materiału procesowego i poszczególnych dowodów). Skuteczny zarzut naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów musi prowadzić do podważenia podstaw tej oceny z wykazaniem, że jest ona rażąco wadliwa lub oczywiście błędna (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2004 roku IV CK 274/03, Lex nr 164852). Konieczne jest przy tym wskazanie przez skarżącego konkretnych przyczyn dyskwalifikujących wywody sądu I instancji w tym zakresie. W szczególności strona skarżąca winna wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd analizując materiał dowodowy, uznając brak wiarygodności i mocy dowodowej poszczególnych dowodów lub niesłusznie im ją przyznając (vide wywody Sądu Najwyższego m.in. w orzeczeniach z 23 stycznia 2001 roku, IV CKN 970/00, Lex nr 52753; z 12 kwietnia 2001 roku, II CKN 588/99, Lex nr 52347; z 10 stycznia 2002 roku, II CKN 572/99, Lex nr 53136). Jako zasadnicze kryteria tej oceny wyróżnia się zgodność wniosków sądu z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oraz komplementarność (spójność) argumentacji polegającą na wyprowadzaniu poprawnych wniosków z całokształtu materiału procesowego. Spójność ta będzie więc naruszana w przypadku nieuzasadnionego pominięcia przez Sąd wniosków przeciwnych wynikających z części dowodów.

Dostrzec należy również, iż w myśl wskazanego przepisu sąd, w ramach kompetencji jurysdykcyjnych, posiada ustawową swobodę w ocenie wiarygodności i mocy dowodów według własnego przekonania powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia się z dowodami. Jeżeli więc z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów nie narusza art. 233 § 1 k.p.c. i będzie uznana za prawidłową, choćby nawet w równym stopniu, na podstawie tego samego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne.

Celem jednak wyczerpania zarzutów związanych z poczynionymi przez sąd pierwszej instancji ustaleniami faktycznymi zaznaczyć trzeba, że na podstawie uzasadnienia apelacji należy wywnioskować, że skarżąca w tym zakresie skupia się na zanegowaniu stanowiska Sądu Okręgowego, iż wykonywanie przez administratora wspólnoty czynności związanych z rozliczeniem ciepłej wody i centralnego ogrzewania mieści się w ramach czynności zleconych mu na podstawie umowy z dnia 27 marca 2012 roku o zarządzanie nieruchomością wspólną i tym samym przysługuje za nie wynagrodzenie przewidziane w powyższej umowie. Wbrew zarzutom apelacji sąd pierwszej instancji dokonał w tym zakresie prawidłowej wykładni postanowień umowy z dnia 27 marca 2012 roku, zwłaszcza regulujących zakres obowiązków administratora. Uznać trzeba bowiem, że w pojęciu obsługi czynszowej nieruchomości mieści się również dokonywanie czynności indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania poszczególnych członków pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, skoro opłaty z tego tytułu są elementem kosztów obciążających właścicieli lokali

i pobieranych przez wspólnotę mieszkaniową. Nie zmienia tego wniosku podnoszony przez skarżącą argument, iż w dacie zawarcia umowy z dnia 27 marca 2012 roku czynności związane z rozliczeniem ciepłej wody i centralnego ogrzewania wykonywane były przez dostawcę mediów, to jest (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w P., w ramach umów zawieranych indywidualnie z poszczególnymi właścicielami lokali. Jest bowiem oczywiste, że poszczególne elementy składające się na opłaty „czynszowe” mogą ulegać zmianie w poszczególnych okresach czasu – w zależności od tego, jakiego rodzaju usługi są wykonywane w ramach zarządu nieruchomością wspólną. Z tego względu okoliczność, że w chwili zawarcia umowy z dnia 27 marca 2012 roku wspólnota mieszkaniowa nie uczestniczyła w dostarczaniu centralnego ogrzewania i ciepłej wody do poszczególnych lokali, mógł powodować jedynie to, że przy kalkulowaniu wysokości wynagrodzenia należnego administratorowi wspólnoty nie uwzględniano nakładu pracy związanego z indywidualnym rozliczeniem kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody wobec poszczególnych członków pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, skoro czynności te miał wykonywać inny podmiot. Jednakże z chwilą, gdy odbiorcą mediów dostarczanych przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w P. stała się wspólnota mieszkaniowa, to dokonywanie rozliczeń pomiędzy nią a właścicielami lokali z tytułu ciepłej wody i centralnego ogrzewania musiało odbywać w ramach zarządu nieruchomością wspólną, a tym samym również czynności zleconych administratorowi. Jest zresztą znamienne, że żadna ze stron nie uznała za konieczne zawarcie w tym zakresie nowej umowy ani dokonywania zmian w umowie z dnia 27 marca 2012 roku, natomiast administrator wspólnoty faktycznie przystąpił do dokonywania indywidualnych rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody w stosunku do poszczególnych członków pozwanej wspólnoty. To wskazuje jednoznacznie, że zgodnym zamiarem stron umowy z dnia 27 marca 2012 roku było zlecenie administratorowi wspólnoty dokonywanie całościowej obsługi rozliczeń w ramach wspólnoty mieszkaniowej, chociażby dotyczyło kategorii opłat nieistniejących jeszcze w chwili zawierania umowy. W konsekwencji słuszne jest stanowisko sądu pierwszej instancji, że z chwilą przejęcia przez wspólnotę mieszkaniową w ramach zarządu nieruchomością wspólną dokonywania rozliczeń za dostarczoną właścicielom lokali ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, czynności te powinien wykonywać zarządca nieruchomości w ramach umowy z dnia 27 marca 2012 roku i w zamian za przewidziane w tej umowie wynagrodzenie, aczkolwiek zwiększenie nakładu pracy administratora z tego tytułu mogło uzasadniać podwyższenie należnego mu wynagrodzenia.

Sąd Okręgowy słusznie jednocześnie zauważył, że zmiana wysokości wynagrodzenia należnego administratorowi wspólnoty prowadzi do zmiany kosztów zarządu nieruchomością wspólną i jako taka wymaga zachowania trybu przewidzianego w ustawie o własności lokalu. Analiza przepisów powyższej ustawy [przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, które sąd odwoławczy w pełni podziela] prowadzi do wniosku, że podwyższenie wynagrodzenia administratora stanowiłoby czynności przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną i tym samym wymagałoby zawarcia umowy pomiędzy wspólnotą mieszkaniową reprezentowaną przez zarząd a administratorem wspólnoty mieszkaniowej, poprzedzonej uzyskaniem zgody właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwały.

W tym kontekście rozważenia wymaga, czy wystarczające w tym zakresie było podjęcie zaskarżonej uchwały zatwierdzającej Regulamin Rozliczeń Ciepłej Wody i Centralnego Ogrzewania, stanowiącej załącznik do powyższej uchwały, w ramach którego w Rozdziale II A ust. 2 przewidziano, że stawki opłat zaliczkowych ogrzewania uwzględniają również koszty prowadzenia przez zarządcę bezpośrednich rozliczeń w wysokości 0,10 zł/m² powierzchni użytkowej lokali.

Sąd Okręgowy w powyższym zakresie dokonując wykładni powyższego postanowienia umownego wskazał, że w istocie powyższe postanowienie regulaminu nakłada na właścicieli lokali dodatkową opłatę z tytułu kosztów rozliczeń centralnego ogrzewania i ciepłej wody przeznaczoną na wynagrodzenie administratora wspólnoty mieszkaniowej. Zaznaczyć trzeba, że skarżąca w istocie nie kwestionowała ustaleń sądu pierwszej instancji w tej mierze, a jedynie wskazała, że powyższa opłata nie była uiszczana bezpośrednio przez członka wspólnoty mieszkaniowej na rzecz zarządcy jako wynagrodzenie, lecz była ponoszona na rzecz wspólnoty w ramach kosztów zarządu. Jednocześnie jednak pozwana nie zanegowała, że wprowadzenie powyższej uchwały zwiększyło wysokość kosztów zarządu nieruchomością w zakresie wynagrodzenia zarządcy. Zauważyć należy, że ze swej istoty opłaty na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w tym służące pokryciu wynagrodzenia zarządu lub administratora, są uiszczane

na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, która następnie z tych środków uiszcza wynagrodzenie zarządowi, zarządcy lub administratorowi wspólnoty. Nie zmienia to jednak istoty powyższego składnika kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Sąd odwoławczy co do zasady akceptuje stanowisko sądu pierwszej instancji, że w okolicznościach niniejszej sprawy analizowane postanowienie pozostawało w sprzeczności z przepisami prawa, a zarazem naruszało zasady prawidłowego zarządu i interesy właścicieli lokali, aczkolwiek nie wszystkie argumenty zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku okazały się trafne.

Wbrew wywodom Sądu Okręgowego - nie można się zgodzić, iż ust. 2 Rozdziału IIA Regulaminu Rozliczeń Ciepłej Wody i Centralnego Ogrzewania stanowiącego załącznik do uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P. narusza art. 18 ustawy o własności lokali. Powyższe stanowisko oparte było na założeniu, że w pozwanej wspólnocie mieszkaniowej nie został powołany zarządca nieruchomości w rozumieniu przywołanego wyżej przepisu, a tym samym sprzeczne z prawem było ustanowienie wynagrodzenia dla tego zarządcy. W istocie sąd pierwszej instancji ma rację, iż ustawa o własności lokali posługuje się pojęciem zarządcy w sposób autonomiczny dla tego aktu prawnego i należy przez niego rozumieć osobę trzecią, której powierzono zarząd wspólnoty w trybie określonym w art. 18 ustawy o własności lokali. W tym zakresie Sąd Okręgowy podziela w całości wywody zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, co czyni zbędnym ich ponowne przytaczanie. Jest bezsporne, że tego rodzaju zarządca w pozwanej wspólnocie mieszkaniowej nie został powołany. Należy jednak zwrócić uwagę, że dopuszcza się, aby zarząd lub zarządca nieruchomości w drodze umowy z innym podmiotem powierzył mu wykonywanie określonych czynności z zakresu zarządu nieruchomości wspólnej. Taki podmiot z reguły jest określany mianem administratora wspólnoty mieszkaniowej, aczkolwiek w umowach lub uchwałach wspólnoty mieszkaniowej często używa się pojęcia zarządcy wspólnoty. W badanej sprawie – biorąc pod uwagę kontekst sytuacyjny – wydaje się oczywiste, że sformułowanie zarządca użyte w ust. 2 Rozdziału IIA Regulaminu Rozliczeń Ciepłej Wody i Centralnego Ogrzewania stanowiącego załącznik do uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P. odnosi się nie do pojęcia zarządcy nieruchomości w rozumieniu ustawy o własności lokali, lecz funkcjonującego w tej wspólnocie administratora wspólnoty działającego na podstawie umowy z dnia 27 marca 2012 roku. Tym samym bezzasadne jest stanowisko sądu pierwszej instancji o sprzeczności tego postanowienia umownego z art. 18 ustawy o własności lokali.

Zaznaczyć jednocześnie trzeba, że skarżąca nie ma racji twierdząc, że art. 14 punkt 5 w związku z art. 22 ust. 3 pkt. 1 ustawy o własności lokali nie dotyczą wyłącznie zarządcy powołanego w trybie art. 18 ustawy o własności lokali, skoro pojęcie zarządcy na gruncie powyższego aktu prawnego należy wyklądać jednolicie. Tym niemniej wynagrodzenie administratora wspólnoty należy do kosztów zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 ustawy o własności lokali. W konsekwencji ustalenie opłat na poczet powyższego wynagrodzenia mieści się w dyspozycji art. 22 ust. 3 pkt. 3 ustawy o własności lokali, stanowiąc czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Z tego punktu widzenia Sąd Okręgowy zasadnie przyjął, że postanowienie zawarte w ust. 2 Rozdziału IIA Regulaminu Rozliczeń Ciepłej Wody i Centralnego Ogrzewania stanowiącego załącznik do uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P. prowadzi do obciążenia członków wspólnoty dodatkową opłatą z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, a zarazem w istocie podwyższa wynagrodzenie należne administratorowi wspólnoty przewidziane w umowie z dnia 27 marca 2012 roku.

Sąd Okręgowy w konsekwencji prawidłowo przyjął, że wprowadzenie tego rodzaju postanowienia umownego narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, albowiem zgoda na podwyższenie wynagrodzenia powinna zostać wyrażona w formie bądź uchwały wprost odnoszącej się do podwyższenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną (o 0,10 złotych/m² powierzchni użytkowej każdego lokalu), bądź uchwały upoważniającej zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej do zawarcia aneksu do umowy z dnia 27 marca 2012 roku w części dotyczącej jej § 3 regulującego stawkę wynagrodzenia łącznie z upoważnieniem do podwyższenia tej stawki o 0,10 złotych/m² powierzchni użytkowej każdego lokalu. Tymczasem nastąpiło to poprzez wprowadzenie mało czytelnego i mogącego budzić wątpliwości interpretacyjnego postanowienia w ramach Regulaminu Rozliczeń Ciepłej Wody i Centralnego Ogrzewania – co więcej bez dokonania jakiegokolwiek kalkulacji w zakresie wysokości powyższej opłaty.

Podstawowe znaczenie ma jednak okoliczność, że przedmiotowa uchwała miała obowiązywać z mocą wsteczną, to jest od dnia 1 sierpnia 2015 roku. Sąd Okręgowy zasadnie przyjął, że nie jest dopuszczalne nałożenie na właścicieli lokali jakichkolwiek opłat na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną za okres poprzedzający podjęcie uchwały. Sąd pierwszej instancji – wbrew zarzutom skarżącej – trafnie odwołał się w tej mierze do art. 3 k.c. Jakkolwiek przepis ten odnosi się wprost do przepisów prawa powszechnie obowiązującego [wyrażając zasadę, że ustawa nie ma mocy wstecznej, chyba że wynika to z jej brzmienia lub celu], to jednak przyjęć trzeba, że reguła w nim zawarta ma ona odpowiednie zastosowanie także do uchwał wspólnoty mieszkaniowej jako aktów kształtujących stosunki prawne pomiędzy wspólnotą mieszkaniową a jej członkami. Dotyczy to zwłaszcza uchwał nakładających na członków wspólnoty opłaty na poczet kosztów zarządu nieruchomości wspólnej. Wydaje się oczywiste, że tego rodzaju obciążenia nie powinny być nakładane z mocą wsteczną, albowiem prowadzą do zmiany już ukształtowanego układu stosunków prawnych. Co więcej, tego rodzaju uchwały z reguły naruszają interesy majątkowe członków wspólnoty mieszkaniowej, gdyż prowadzą do nałożenia na nich obowiązków majątkowych za okres wcześniejszy niż podjęta uchwała. Dodatkowo w tej mierze należy zwrócić uwagę na treść art. 15 ustawy o własności lokali, z którego wynika, że koszty zarządu nieruchomością wspólną są pokrywane przez właścicieli lokali zaliczkowo w formie bieżących opłat płatnych miesięcznie z góry. Taki sposób ponoszenia opłat na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną wskazuje, że w chwili uiszczania opłat ich wysokość musi być znana, co wskazuje na niedopuszczalność ich ustalenia w uchwale z datą wsteczną. Oczywiście, może zaistnieć przypadek, że tak określone opłaty okażą się niewystarczające na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, co uzasadnia nałożenie na właścicieli lokali obowiązku pokrycia różnicy, jednak wymaga to podjęcia uchwały działającej na przyszłość w tym znaczeniu, że ustali obowiązek członków wspólnoty mieszkaniowej uiszczenia jednorazowo lub okresowo dodatkowego świadczenia. W badanej sprawie mamy zaś do czynienia z podjęciem uchwały, która tworzy z mocą wsteczną całkowicie nowy rodzaj opłaty na poczet kosztów zarządu nieruchomością w postaci dodatkowego wynagrodzenia na rzecz administratora wspólnoty – pomimo tego, że wspólnota nie zawarła z tym podmiotem żadnej ważnej umowy przewidującej tego rodzaju świadczenie. Sąd odwoławczy wziął pod uwagę, że powyższa opłata była faktycznie pobierana w ramach wspólnoty mieszkaniowej od 1 sierpnia 2015 roku na podstawie uchwały numer (...) z dnia 17 marca 2015 roku, która okazała się uchwałą nieistniejącą, jednak oznacza to, że była ona świadczeniem nienależnym w rozumieniu art. 410 k.c. Nie można zaś przyjąć, że wadliwość działania zarządu wspólnoty polegająca na pobieraniu opłaty bez podstawy prawnej powinna być konwalidowana poprzez podjęcie uchwały tej samej treści mającej obowiązywać z mocą wsteczną, gdyż – jak wskazano wyżej - oznaczałoby to obciążenie członków wspólnoty mieszkaniowej obowiązkiem uiszczenia opłat za okres wcześniejszy.

W tym kontekście zbędne było odwoływanie się przez sąd pierwszej instancji do dyspozycji art. 61 § 1 zd. pierwsze k.c. określającego chwilę skutecznego złożenia oświadczenia woli. Na marginesie zaznaczyć jednak trzeba, że należy odróżnić złożenie oświadczenia woli przez właściwy organ wspólnoty mieszkaniowej od jego ważności wynikającej z zachowania lub niezachowania trybu przewidzianego w art. 22 ustawy o własności lokali dla podejmowania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. W badanej sprawie Sąd Okręgowy zasadnie przyjął, że nie doszło do podjęcia uchwały właścicieli lokali tworzącej wspólnotę mieszkaniową wyrażającej zgodę na zawarcie umowy pomiędzy wspólnotą mieszkaniową a administratorem wspólnoty, z której wynikałoby zobowiązanie do uiszczania dodatkowego wynagrodzenia na rzecz tego ostatniego podmiotu z tytułu rozliczenia kosztów energii cieplnej dostarczanej do poszczególnych lokali, a tym bardziej – aby zgoda ta obejmowała okres wcześniejszy niż badana uchwała. W konsekwencji nie było podstawy do wprowadzenia w ramach kosztów zarządu nieruchomością wspólną powyższej opłaty, skoro wspólnota mieszkaniowa żadnych kosztów z tego tytułu nie poniosła i nie była w istocie do tego zobowiązana na podstawie żadnego ważnego tytułu prawnego.

Konkludując, z omówionych wyżej przyczyn sąd odwoławczy uznał, że nie doszło do wyspecyfikowanych w apelacji naruszeń prawa procesowego ani prawa materialnego mających wpływ na wynik postępowania. Zważywszy na to, że sąd drugiej instancji nie stwierdził również z urzędu innego rodzaju naruszenia norm prawa materialnego ani uchybień procesowych prowadzących do nieważności postępowania, apelacja pozwanej jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Sąd odwoławczy obowiązany jest wskazać, że dowody z dokumentów zawnioskowane w apelacji jako spóźnione podlegały pominięciu, ponadto nie dotyczyły one okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

W tym stanie rzeczy na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

Dariusz Ryszał Tomasz Sobieraj Tomasz Żelazowski