

Sygn. akt I ACa 906/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lutego 2021 roku

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Ewa Mierzejewska (spr.)
Sędzia:	SA Ewa Popek
Sędzia:	SA Magdalena Kuczyńska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 16 lutego 2021 roku w L.

sprawy z powództwa Gminy L., E. G.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w L.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 23 lipca 2019 roku, sygn. akt IC 537/18

I. oddala apelację:

II. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w L. na rzecz powódki E. G. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

Sygn. akt I ACa 906/19

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 23 lipca 2019 roku Sąd Okręgowy w Lublinie uchylił w całości uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w L.: o numerze (...) w sprawie zobowiązania mieszkańców lokali nadbudowanych do ponoszenia ryczałtowej opłaty za grzanie wszystkich części nieruchomości wspólnej i nadbudowanej kondygnacji w wysokości 3 złotych od m² powierzchni lokali od 1 kwietnia 2018 roku oraz o numerze (...) w sprawie zobowiązania mieszkańców czwartej kondygnacji do złożenia całej dokumentacji dotyczącej nadbudowy na budynku przy ul (...); zasądził od pozwanej na rzecz powodowej Gminy L. kwotę 577 złotych i na rzecz powódki E. G. kwotę 777 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

W pozwie z dnia 18 czerwca 2018 roku Gmina L. wniosła o uchylenie wskazanej wyżej uchwały nr (...), podjętej w wyniku indywidualnego zbierania głosów w dniu 14 marca 2018 roku, podnosząc, że jako właściciel lokalu nr (...), powstałego w wyniku nadbudowy została obciążona opłatą ryczałtową za CO w wysokości 3 zł za m², podczas

gdy właściciele lokali nienadbudowanych zobowiązani są do uiszczania stałej opłaty w wysokości 0,70 za m². Z kolei powódka E. G. w pozwie z dnia 27 czerwca 2018 roku wniosła o uchylenie zarówno uchwały nr (...), jak i uchwały nr (...), podnosząc, że obie uchwały są sprzeczne z przepisami prawa, naruszają jej interes prawny i zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Postanowieniem z dnia 5 listopada 2018 roku Sąd Okręgowy połączył sprawy z obu powództw, celem wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia, a w toku postępowania ustalił, że właściciele lokali przy ul. (...) w L. tworzą Wspólnotę Mieszkaniową, a członkiem jej zarządu jest W. M.. Gmina L. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), zaś E. G. lokalu nr (...). Lokale te są usytuowane na czwartej kondygnacji budynku i powstały w wyniku nadbudowy. Ogrzewane są indywidualnymi instalacjami CO, zasilanymi z pieców dwufunkcyjnych. W drodze indywidualnego zbierania głosów w dniu 14 marca 2018 roku doszło do podjęcia przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwał, w tym między innymi uchwały nr (...) w sprawie opłat za ogrzewanie części wspólnych budynku i nadbudowanej kondygnacji od 1991 roku do chwili obecnej na współwłasności przymusowej o treści: „Wspólnota Mieszkaniowa uchwała i postanawia: Zobowiązać mieszkańców wszystkich lokali nadbudowanych do ryczałtowej opłaty za grzanie wszystkich części nieruchomości wspólnej i nadbudowanej kondygnacji w wysokości 3 zł od m² powierzchni lokali od 1 kwietnia 2018 roku – wnoszonej na konto opłat za CO istniejące w budynku, w którym niedopuszczalne jest wprowadzenie drugiego innego systemu grzewczego. Za znaczną utratę ciepła płacili dotychczas, przez ponad 26 lat tylko właściciele lokali – nieruchomości, która jest naszą współwłasnością od 1974 roku” oraz uchwały nr (...) w sprawie dokumentacji technicznej i powykonawczej, ze wszystkimi instalacjami i obliczeniami wytrzymałościowymi, wykonanej czwartej kondygnacji na budynku (...) w L. o treści: „Wspólnota Mieszkaniowa uchwała i postanawia: Zobowiązać mieszkańców czwartej kondygnacji do złożenia całej dokumentacji, dotyczącej nadbudowy na budynku przy ul. (...) w L. w A. w L. ul. (...), z jednoczesnym powiadomieniem o tym zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, który reprezentuje właściciel lokalu nr (...) Pani W. M. – niezwłocznie”. Za podjęciem przedmiotowych uchwał głosowało 19 właścicieli (posiadających 65.744 % udziałów), a przeciw ich podjęciu 1 właściciel (posiadający 2.437%). Od czasu wejścia w życie uchwały nr (...) właściciele lokali nienadbudowanych w dalszym ciągu uiszczają opłatę stałą za CO w wysokości 0,70 zł za m², natomiast właściciele lokali nadbudowanych są zobowiązani uiszczać opłatę ryczałtową w wysokości 3 złote za m². Przed wejściem w życie przedmiotowej uchwały właściciele lokali nadbudowanych uiszczali opłatę stałą za OC w tej samej wysokości co pozostali właściciele lokali mieszkalnych.

Powyższy stan faktyczny nie był sporny i znalazł potwierdzenie w złożonych w sprawie zeznaniach świadków i dokumentach. Równocześnie Sąd Okręgowy oddalił wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z zeznań L. J. oraz A. G., bowiem fakty, które miały być uwodnione za pomocą zeznań tych świadków były nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Oceniając zaistniałe w sprawie okoliczności faktyczne Sąd Okręgowy stwierdził, że powodowie wykazali, iż są właścicielami lokali w budynku przy ul. (...) w L., a Gmina L., że Zarząd (...) w L. jest uprawniony do reprezentowania jej w niniejszej sprawie. Ponadto wykazali, że sześciotygodniowy termin dla zaskarżenia uchwały został w przypadku każdego z powodów zachowany. Zaskarżone uchwały zostały bowiem podjęte w drodze indywidualnego zbierania głosów, które zakończone zostało dnia 14 marca 2018 roku. Zarząd (...) dowiedział się o ich podjęciu w dniu 15 maja 2018 roku, a powództwo wytoczone przez Gminę L. zostało wniesione w dniu 18 czerwca 2018 roku. Z kolei E. G. uzyskała informację o podjęciu uchwał w dniu 17 maja 2018 roku, a pozew wniosła w dniu 26 czerwca 2018 roku.

W odniesieniu do uchwały nr (...) Sąd Okręgowy uznał, że narusza ona art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, zgodnie z którym pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Wskazał, że zawarte w tym przepisie określenie "wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej" mieści w sobie wszelkie koszty, zarówno te o charakterze cywilnoprawnym (remonty, opłaty za dostarczone media, wywóz śmieci itp.), jak i publicznoprawnym (podatki). Właściciel lokalu obowiązany jest ponosić w odpowiednim stosunku koszty zarządu nieruchomością wspólną, uiszczając zaliczki w formie bieżących opłat, których wysokość ustala wspólnota w formie uchwały, a o proporcji podziału tych obciążeń decyduje wyłącznie wartość udziału w nieruchomości wspólnej. Podstawową zasadą jest równość obciążeń w ponoszeniu kosztów zarządu nieruchomością wspólną w stosunku do udziałów w niej przysługujących, natomiast sposób ustalania wartości wydatków i obciążeń w stosunku

do udziałów w nieruchomości wspólnej, ale na podstawie innych mierników i wskaźników, jest niedopuszczalny w świetle przywołanej regulacji. Jedynie bowiem właściciele lokali użytkowych na podstawie art. 12 ust. 3 cytowanej ustawy mogą zostać zobowiązani do ponoszenia kosztów wyższych, aniżeli właściciele lokali mieszkalnych, co jednak powinno być uzasadnione sposobem korzystania z nieruchomości wspólnej przez właścicieli tego rodzaju lokali. Lokale nadbudowane na nieruchomości przy ul. (...) w L. są lokalami mieszkalnymi, a nie użytkowymi, brak więc było jakichkolwiek podstaw do zobowiązania ich właścicieli do ponoszenia kosztów wyższych za CO, aniżeli ponoszą właściciele lokali mieszkalnych na pozostałych kondygnacjach budynku. Tymczasem uchwała nr (...), zobowiązuje mieszkańców lokali nadbudowanych do uiszczania wyższej ryczałtowej opłaty za ogrzewanie w stosunku tej, którą obciążeni są pozostali właściciele lokali mieszkalnych. Różnicuje zatem sytuację właścicieli poszczególnych lokali bez należycie uzasadnionej podstawy. Nakłada jedynie na właścicieli lokali nadbudowanych dodatkowe koszty, bez należytego uzasadnienia dla takiego zróżnicowania. Uchwała ta narusza interes właścicieli lokali nadbudowanych i jest niezgodna z art. 12 ust 2 cytowanej wyżej ustawy. Z tych względów została przez Sąd Okręgowy uchylona.

W odniesieniu do uchwały nr (...) Sąd Okręgowy uznał za zasadne zarzuty powódki E. G.. Wykreowane w zaskarżonej uchwale zobowiązanie obligujące mieszkańców czwartej kondygnacji do złożenia całej dokumentacji dotyczącej nadbudowy na budynku, nie znajduje podstawy w przepisach ustawy o własności lokali. Zgodnie z jej art. 6 Wspólnota Mieszkaniowa, czyli ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, ma tylko tyle praw w zakresie decydowania o wspólnej nieruchomości oraz świadczeniach poszczególnych właścicieli lokali, ile przewiduje to prawo. Podejmuje ona decyzje w formie uchwał w granicach wyznaczonych prawem, w szczególności ustawą z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, która określa precyzyjnie prawa i obowiązki członków wspólnoty i zakres zarządu nieruchomością wspólną i tylko w takim zakresie wspólnota może podejmować uchwały wiążące jej członków. Zgodnie z art. 22 ust.2 i 3 ustawy, Wspólnota Mieszkaniowa została powołana do sprawowania zarządu nieruchomością wspólną i reprezentowania interesów właścicieli lokali w zakresie spraw związanych z tą nieruchomością i do tego ograniczają się jej uprawnienia. Istnieje ona po to, aby wykonywać czynności faktyczne i prawne konieczne do utrzymania nieruchomości wspólnej. Nie posiada zaś uprawnień do ingerowania w formie uchwały, w tym także w postaci tzw. regulaminów, w sferę wykonywania przez właściciela jego praw do wyodrębnionego lokalu, pomimo posiadania także uprawnienia czy raczej obowiązku rozstrzygnięcia konfliktów powstających na tle stosunków własnościowych i współzycia sąsiedzkiego. Wspólnota Mieszkaniowa nie może nakładać na poszczególnych członków obowiązków naruszających notabene ich prawo własności, nie wynikających z przepisów ustawy, którym członkowie ci musieliby się podporządkować. Wspólnota nie posiada bowiem żadnych władczych uprawnień względem swoich członków. Z tych względów uchwała więc o nr (...), zobowiązująca właścicieli lokali nadbudowanych do złożenia bliżej nieokreślonej dokumentacji dotyczącej nadbudowy, podjęta poza zakresem kompetencji Wspólnoty Mieszkaniowej, jako niezgodna z przepisami prawa, nie wywołuje skutków prawnych i jako taka podlega uchyleniu w związku z jej zaskarżeniem.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy, na podstawie wskazanych wyżej przepisów orzekł jak w sentencji. O kosztach procesu orzekł zgodnie z art. 98 § 1 i 3 kpc obligując pozwaną do zwrotu na rzecz każdego z powodów poniesionych przez nich kosztów obrony swych praw.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana.

Zaskarżyła wyrok w całości, zarzucając pominięcie przez Sąd istotnych dowodów i przesłanek uzasadniających podjęcie przez Wspólnotę Mieszkaniową zaskarżonej uchwały i niedopuszczenie do zeznań zgłoszonych świadków w osobach inż. L. J. i inż. A. G., którzy w tej bardzo skomplikowanej sprawie nadbudowy trzeciej kondygnacji budynku (...), mogli przedstawić Sądowi istotne przesłanki-dowody w sprawie konieczności podjęcia wymienionych uchwał. Sąd rozpatrując treści podjętych uchwał ograniczył się wyłącznie do elementów formalnych, całkowicie pominał istotę problemów, które dla właścicieli budynku przez jego nadbudowę są bardzo uciążliwe i bardzo niesprawiedliwe. Skarżąca podniosła, że w roku 1993 Zarząd Gminy L. rażąco naruszając prawo, udzielił pozwolenia Miejskiemu Zarządowi Budynków Mieszkalnych na dokonanie nadbudowy trzeciego piętra dla z góry przygotowanych właścicieli, wybranych nie z listy oczekujących na mieszkania komunalne lecz ustosunkowanych „kolesiów”. Sąd Najwyższy w składzie siedmiu sędziów uznał, że Zarząd Gminy nie miał i nie ma prawa udzielania takich pozwoleń.

Była to akcja aferalna, która wyrokiem Sądu Najwyższego została wstrzymana, a mimo to nadbudowa budynku (...) była kontynuowana. Rzeczą karygodną była budowa mieszkań dla „wybrańców” o powierzchni do 100m², niepowtarzalnych konstrukcyjnie z mieszkaniami drugiego i pierwszego piętra oraz nienależycie wyciszonych. W trakcie prowadzonej budowy Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych, bojąc się katastrofy budowlanej, tj. zawalenia się budynku, dokonał cesji budowlanej poszczególnym przyszłym właścicielom do czego nie miał prawa. Do dzisiaj nie wiadomo, kto jest posiadaczem dokumentacji budowlanej nadbudowanej części budynku (...), której realizacja zniszczyła wieniec betonowy spinający wszystkie ściany budynku. Poszczególne ściany zewnętrzne trzeba było „anklować”, to znaczy łączyć metalowymi sztabami. Wskutek tej wady budowlanej znacznie zmniejszył swoją wartość. W świetle ustawy o własności lokali wszystkie „pożytki”, w tym także wybudowane mieszkania stały się własnością wspólnoty. Nadbudowa w budynku (...), jako działanie aferalne, dawała „wytypowanym” osobom pięciokrotną „przebitkę” kapitałową. Mieszkaniec nadbudowy pokrywał jedynie koszty materiałowe, a więc za mieszkanie o wartości np. 300 tys. złotych zapłacił Gminie tylko około 20% tej sumy. Skutek jest taki, że większość wytypowanych mieszkańców sprzedała wybudowane mieszkania. W tej sytuacji Wspólnota Mieszkaniowa zmuszona była, dla egzystencji pozostałych mieszkańców, podjąć Uchwałę (...) Sąd analizując Uchwałę (...) ocenił błędnie koszty związane z ogrzewaniem budynku. Rachunki wystawiane przez (...) Przedsiębiorstwo (...) składają się z dwóch pozycji: opłaty stałej, obejmującej moc zamówioną, przesył i itp. oraz opłaty zmiennej dotyczącej poboru ciepła grzewczego z sieci LPEC. Mieszkańcy z nadbudowy załatwili sobie także „fikcyjną” dostawę ciepła z innego źródła. Tak robić nie wolno. W budynku o określonej budowie stanowiącej jedną bryłę dla jego ogrzania ma być jedno źródło ciepła. Ciepła nie można zamknąć tylko w ścianach dwóch pięter. Ciepło jest medium, które przenika. Można więc mówić tylko o „dogrzewaniu” mieszkań z innego źródła ciepła. Statystyki grzewcze z okresu sprzed nadbudowy pokazują, że kondygnacja nadbudowana pobiera sporą ilość ciepła z sieci LPEC. Tej ilości nie można zmierzyć, ale zwiększona moc zamówiona wskazuje, że taki proces ogrzewania budynku (...) istnieje. Skarżąca zarzuciła, że we Wspólnocie (...) do chwili obecnej nie określono udziałów po dokonanej nadbudowie, co świadczy o bałaganie prawnym. Podobnie mieszkańcy nadbudowy do chwili obecnej nie mają zgody Wydziału Architektury na „użytkowanie” wybudowanych lokali. Mieszkają w sensie prawnym „na dziko”. Sąd Okręgowy w uzasadnieniu wyroku przywołuje zbytecznie różne opinie znawców prawa, że „niedopuszczalne są sposoby ustalenia wartości wydatków na podstawie innych mierników, itp.”. Polska jest państwem praworządnym, którego celem nadrzędnym jest szanowanie sprawiedliwości dla wszystkich obywateli i tych ustosunkowanych i tych zwyczajnych uczciwych ludzi. Skoro powodowie uznali, że chcą uczestniczyć w kosztach stałych poboru ciepła, podobnie jak inni mieszkańcy w wysokości 0,70 zł/m⁽²⁾, to dlaczego nie chcą uznać opłat zmiennych w żadnej wysokości. Jest to niesprawiedliwe. Urządzenia grzewcze jakie posiadają, dostarczają tylko część energii cieplnej. Gro ciepła, którego nie można zmierzyć miernikami otrzymują od sąsiadów z sieci LPEC. Tę wartość można tylko wyliczyć porównując ilość zużytego ciepła grzewczego przed nadbudową i po nadbudowie. Podjęta Uchwała (...) określa tę ilość opłatą ryczałtową. Być może jest to opłata za duża. Żądaniem Sądu w oparciu o dane Zarządcy budynku, tę wartość należało zweryfikować. Jest sprawą nieuczciwą żądać od mieszkańców sprzed nadbudowy, aby koszty tej energii pokrywali tylko dlatego, że nie ma mierników, bo taką oszukańczą procedurę grzewczą wymyślił sobie powodowie. Dopuszczenie świadków z uprawnieniami zawodowymi na pewno pomogłoby Sądowi tę sprawę sprawiedliwie osądzić. Biorąc pod uwagę jako naczelną zasadę sprawiedliwości społecznej Uchwała (...) nie jest sprzeczna z przepisami prawa bo traktuje uczciwie interesy wszystkich mieszkańców Wspólnoty Mieszkaniowej (...). Natomiast uchylenia przez Sąd Uchwały Nr 6 dotyczącej dokumentacji wykonanej nadbudowy jest całkowicie niezrozumiałe. Każdy obiekt budowlany musi posiadać „Książkę obiektu”, której podstawową częścią jest dokumentacja techniczna. W tym budynku w czasie nadbudowy omal nie doszło do katastrofy budowlanej, bo ściany budynku zaczęły pękać pionowo i są żelaznymi „ankłami” złączone, usztywnione. Każdy obiekt budowlany jest poddawany obowiązkowym przeglądom technicznym. Wykonawcami nadbudowy byli kolejno: Miejski Zarząd (...) (obecnie Zarząd (...)), następnie wytypowani przez Zarząd mieszkańcy nadbudowy także powódka E. G. i jej mąż, a na końcu Gmina L., która nadbudowę kończyła w zakresie niedostatecznym szantażując mieszkańców o podpisanie zobowiązania o przyjęcie nadbudowy. Nieprawda jest, że zarząd Wspólnoty nie „posiada uprawnień władczych”, bo ustawa o własności lokali jest ustawą złożoną, co nie oznacza, że nie ma prawa żądać dokumentacji budowlanej do czego jest zobowiązany innymi ważniejszymi aktami prawnymi, którymi są m.in. posiadanie „Książki obiektu”, od czego zależy bezpieczeństwo mieszkańców (obowiązkowe przeglądy). Nieprawdą jest, że jest to żądanie „bliżej

niekreślonej dokumentacji”, gdyż zarząd Wspólnoty żąda i prosi o dokumentację techniczną dotyczącą. Udzielone pozwolenie było rażącym naruszeniem prawa, co stwierdził Sąd Najwyższy. Nadbudowa była prowadzona bez należytego nadzoru, co groziło katastrofą budowlaną. Jest to jedyna taka inwestycja, na którą mieszkańcy nie mieliśmy żadnego wpływu. Była urzędniczym prezentem dla grupy ustosunkowanych ludzi, którzy traktowali tę inwestycję jako „przejściowy interes” do budowy własnego domu korzystając z niedozwolonych przywilejów, zaś dla stałych mieszkańców jest ciągłą udręką i nadmiernych strat majątkowych.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżąca wniosła „o ponowne rozpatrzenie skargi przez Sąd Okręgowy, który starannie rozważy podjęte uchwały”

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Sąd Okręgowy rozpoznając sprawę dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w zakresie okoliczności istotnych dla jej rozstrzygnięcia, a także przeprowadził prawidłową subsumpcję ustalonych faktów pod odpowiednie normy prawne. Sąd Apelacyjny ustalenia te i ich ocenę prawną podziela, przyjmując je za własne.

Skarżąca Wspólnota nie sformułowała w apelacji żadnych konkretnych zarzutów dotyczących naruszeń przepisów prawa materialnego lub procedury, jakich przy wydaniu zaskarżonego wyroku miałyby dopuścić się Sąd I instancji, wskazując jedynie na „pominięcie istotnych dowodów i przesłanek uzasadniających podjęcie przez Wspólnotę Mieszkaniową cytowanej wyżej uchwały”. Z uzasadnienia apelacji wynika natomiast jakimi motywami kierowała się pozwana podejmując zaskarżone uchwały. Polegają one na przekonaniu skarżącej, że wykonanie w 1993 roku nadbudowy budynku mieszkalnego przy ulicy (...) było nielegalne, przeprowadzone bez należytego nadzoru, groziło katastrofą budowlaną, zaś mieszkańcy tej nadbudowy wymyślili sobie oszukańczą procedurę grzewczą, która jest źródłem ciągłej udreki i nadmiernych strat dla „stałych” mieszkańców. Z tych przyczyn skarżąca, dla egzystencji pozostałych mieszkańców, zmuszona była podjąć uchwałę zobowiązującą mieszkańców nadbudowy do uiszczania opłaty „za grzanie” w wysokości 3 złote za 1 m² oraz zobowiązującą tych mieszkańców do „złożenia całej dokumentacji dotyczącej nadbudowy”. Należy stwierdzić, że wywody skarżącej przedstawiają jedynie subiektywne rozumienie zakresu uprawnień i kompetencji, jakie zdaniem apelującej przysługują zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej. Nie odpowiadają one jednak zakresowi praw i obowiązków wynikających z przepisów ustawy o własności lokali, które zostały prawidłowo omówione przez Sąd Okręgowy w motywach zaskarżonego wyroku, co skutkowało zasadnym uznaniem, że zaskarżone uchwały podjęte zostały z naruszeniem tych przepisów.

Stanowisko skarżącej pomija dwie zasadnicze dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy zasady, wynikające z przywołanych przez Sąd I instancji przepisów ustawy o własności lokali, a mianowicie zasadę przewidzianą w art.12 ust.1, w myśl której właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach w stosunku do ich udziałów i poza możliwością zwiększenia obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnione jest to sposobem korzystania z tych lokali, brak podstawy do innego rodzaju zróżnicowania obciążeń właścicieli, a także w art. 22 i art. 23, zgodnie z którą przedmiotem uchwał właścicieli lokali mogą być jedynie takie sprawy, które dotyczą nieruchomości wspólnej. Nie mogą to być zatem sprawy, które nie są zaliczone ani do czynności zwykłego zarządu tą nieruchomością, ani też do czynności przekraczających zwykły zarząd.

Wbrew stanowisku apelującej, obciążenie właścicieli lokali położonych w tzw. nadbudowie opłatami za energię ciepłą dostarczaną do części wspólnych budynku w wyższej stawce, aniżeli właściciele mieszkań zlokalizowanych na innych kondygnacjach budynku, pozostaje w sprzeczności z przywołaną regulacją zawartą w art. 12 ust 1 ustawy o własności lokali. Nie uzasadnia takiej decyzji ani podnoszona przez skarżącą okoliczność jakoby mieszkania w nadbudowie były „dogrzewane” z innego źródła ciepła, kosztem sąsiadów, ani też fakt, że mieszkania na czwartej kondygnacji budynku, powstałej w wyniku tzw. nadbudowy, ogrzewane są indywidualnymi instalacjami CO, zasilanymi z pieców dwufunkcyjnych, zaś mieszkania na pozostałych kondygnacjach zasilane są ciepłem dostarczanych przez LPEC. Opłata

ryczałtowa, którą ustalono w uchwale nr (...) dotyczyła należności z tytułu dostarczania ciepła do „wszystkich części nieruchomości wspólnej i nadbudowanej kondygnacji”, a jej wysokość miała być uzależniona od powierzchni lokalu mieszkalnego. Koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, zarówno tej jej części, która fizycznie usytuowana jest na czwartej kondygnacji budynku, jak i na pozostałych kondygnacjach, muszą być ponoszone zgodnie z przytoczoną wyżej zasadą, wyrażoną w art. 12 ust.1 ustawy o własności lokali i sposób ogrzewania samych lokali mieszkalnych nie może wpływać na jej modyfikację. Tymczasem zaskarżona uchwała nr (...) wprowadza takie właśnie nieuprawnione zróżnicowanie obciążenia poszczególnych właścicieli lokali w zależności od tego na jakiej kondygnacji znajduje się stanowiący ich własność lokal. Jako zatem sprzeczna z powołanym przepisem, a także rażąco naruszająca zasadę równego traktowania wszystkich właścicieli lokali w danej wspólnocie, zasadnie została wyeliminowana z obrotu prawnego poprzez jej uchylenie.

Rozstrzygając w odniesieniu do zaskarżonej pozwem uchwały nr (...), Sąd Okręgowy zasadnie wskazał w pierwszej kolejności na fakt, że materia, której dotyczy ta uchwała, a mianowicie zobowiązania mieszkańców czwartej kondygnacji budynku do złożenia dokumentacji dotyczącej nadbudowy, pozostaje bez związku z zarządzeniem nieruchomości wspólną, a tym samym nie należy do kompetencji członków wspólnoty mieszkaniowej podejmowanie uchwał w takich sprawach. To zaś, zasadnie prowadziło do wniosku, że podjęcie uchwały w sprawie nie należącej do kompetencji właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej jest niezgodne z przepisami prawa, tj. z przepisami art. 22 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali, a uchwała jako niezgodna z prawem podlega w wyniku jej zaskarżenia uchyleniu.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa, żądając od właścicieli lokali usytuowanych na czwartej kondygnacji złożenia dokumentacji dotyczącej nadbudowy, a więc także dotyczącej budowy lokali stanowiących ich własność, nie tylko w sposób nieuprawniony ingeruje w sferę wykonywania przez właścicieli ich praw do wyodrębnionego lokalu, ale równocześnie przyznaje okoliczności, które wprawdzie nie mają istotnego znaczenia dla oceny zgodności rzeczony uchwały z prawem, jednakże dodatkowo dowodzą bezzasadności motywów, jakimi kierowała się skarżąca podejmując zaskarżoną uchwałę. Skarżąca mianowicie przyznała, iż nie wiadomo czy w ogóle taka dokumentacja istnieje, jak również potwierdziła, że obecni właściciele lokali nie uczestniczyli w procesie ich budowy, gdyż nabyli je na rynku wtórnym. Oznacza to, że skarżąca ma świadomość nieposiadania przez właścicieli lokali rzeczony dokumentacji, a co za tym idzie, również świadomość niemożności jej złożenia. Z tych przyczyn za zasadne należy uznać pominięcie przez Sąd Okręgowy dowodu z zeznań świadka, który miałby zeznać na okoliczność, „że nadbudowa była budowana bez żadnej dokumentacji” (k.162). Jak bowiem wyżej wskazano, jest to okoliczność pozostająca bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Podobnie bez znaczenia pozostawało wyjaśnienie kwestii czy i w jaki sposób zwiększyły się opłaty za dostarczane ciepło w okresie po wybudowaniu czwartej kondygnacji. Ustalenia w tym zakresie nie byłyby bowiem pomocne dla uznania, że właściciele lokali położonych na tej kondygnacji mieliby ponosić większe opłaty z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej, aniżeli właściciele pozostałych lokali.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny stwierdził, że apelacja nie zawiera uzasadnionych podstaw faktycznych ani prawnych i oddalił ją, orzekając zgodnie z art. 385 kpc.

O kosztach postępowania odwoławczego orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, przewidzianą w art. 98 kpc w związku z art. 391 §1 kpc, obciążając pozwaną Wspólnotę obowiązkiem zwrotu na rzecz powódki E. G. poniesionych przez nią kosztów procesu. Obejmują one wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika powódki, w związku z wniesieniem odpowiedzi na apelację (k.209-212) w kwocie 270 złotych, ustalone zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 1 w związku z §10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2018 roku, poz. 265).