

Sygn. akt V ACa 463/(...)

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 września 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Artur Lesiak
Sędziowie:	SA Roman Kowalkowski (spr.) SA Jacek Grela
Protokolant:	st. sekr. sąd. Magdalena Tobiasz - Ignatowicz

po rozpoznaniu w dniu 23 września 2014 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa J. Ż. (1) i K. L. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej położonej w B. przy ul. (...)

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda J. Ż. (1)

od wyroku Sądu Okręgowego w B.

z dnia 8 lutego 2014 r. sygn. akt I C 7/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 2. (drugim) w ten sposób, że uchyla uchwałę numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w B. przy ul. (...) w zakresie w jakim wprowadza artykuł 23 punkt 10 Regulaminu Rozliczeń Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w B. przy ul. (...);

II. oddala powództwo i apelację J. Ż. (1) w pozostałej części;

III. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

VACa 463/(...)

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 18 lutego 2014r. Sąd Okręgowy w B. rozpoznając sprawę z powództwa J. Ż. (1) i K. L. (1) przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej położonej w B. przy ul. (...) oraz ul. (...) o uchylenie uchwały, uchylił art. 23 pkt 9 oraz art. 24 Regulaminu Rozliczeń Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) oraz ul. (...) przyjętego uchwałą (...) z dnia (...) Wspólnoty Mieszkaniowej i oddalił powództwa w pozostałym zakresie oraz orzekł o kosztach postępowania.

Uzasadniając swoje rozstrzygnięcie ustalił, że powódka K. L. (1) jest właścicielką lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w B., zaś powód J. Ż. (1) jest współwłaścicielem lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w B.. Budynki te wchodzą w skład Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w B. przy ul. (...) oraz ul. (...).

W dniu (...) odbyło się zebranie właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) oraz ul. (...). Uchwałę (...) w sprawie przyjęcia Regulaminu Rozliczeń Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) oraz ul. (...), podjęto częściowo na w/w zebraniu, a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Regulamin zawierał m.in. artykuły o następującej

treści:

(...)

2. Przez koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej należy rozumieć koszty związane bezpośrednio z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stanie niepogorszonym, w szczególności koszty dostawy energii elektrycznej. Ciepłej, wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba, że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, koszty przeglądów technicznych nieruchomości, konserwacji bieżącej, wynagrodzenia Administratora. Wspólnota Mieszkaniowa może w drodze uchwały rozszerzyć katalog kosztów eksploatacji nieruchomości wspólnej.

(...)

Wyodrębniony w ewidencji pozaksięgowej fundusz inwestycyjno-remontowy, służy regulowaniu zobowiązań Wspólnoty Mieszkaniowej z tytułu kosztów inwestycji i remontów nieruchomości wspólnej.

(...)

1. Okresem rozliczeniowym zużycia energii ciepłej jest rok kalendarzowy, lub okres jednego sezonu grzewczego.
2. Całkowite koszty energii ciepłej dostarczonej do budynku ustalane są na podstawie faktur dostawcy energii ciepłej.
3. Zaliczki tytułem zużycia energii ciepłej płatne są do dnia 10 każdego miesiąca za dany miesiąc.

(...)

1. Koszty zużytej energii ciepłej rozliczane są odrębnie dla budynków lub węzłów zgodnie z miejscem zainstalowania układów pomiarowo-rozliczeniowych zastosowaną taryfą.

2. Koszty całkowite dostawy ciepła dzielą się na koszty centralnego ogrzewania oraz koszty podgrzania wody użytkowej.

3. Koszty centralnego ogrzewania i koszty podgrzania wody dzielą się na koszty stałe i koszty zmienne;

a koszty stałe stanowią wszystkie koszty niezależne od ilości otrzymanej energii ciepłej i są klasyfikowane (określane) na podstawie faktur dostawcy, w szczególności są to opłaty za zamówioną moc cieplną stała opłata przesyłowa i opłata abonamentowa,

b. koszty zmienne związane z ilością zużytego ciepła i klasyfikowane (określane) są na podstawie faktur dostawcy, w szczególności stanowią je opłaty za ilość ciepła, zmienna opłata przesyłowa, opłata za nośnik ciepła.

4. Koszty stałe centralnego ogrzewania rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali

5. Koszty zmienne centralnego ogrzewania dzielą się na:

a. koszty zmienne centralnego ogrzewania wszystkich lokali,

b. koszty wspólne centralnego ogrzewania stanowiące koszt ogrzewania nieruchomości wspólnej, do których zalicza się w szczególności ogrzewanie korytarzy, klatek schodowych oraz straty ciepła powstałe na instalacji centralnego ogrzewania.

6. Koszty zmienne centralnego ogrzewania wszystkich lokali w budynku wyposażonym w ciepłomierze ustalane są na podstawie odczytów ciepłomierzy lokalowych przy zastosowaniu jednostkowych stawek zgodnych z cennikiem dostawcy ciepła. Koszty wspólne centralnego ogrzewania w budynku wyposażonym w ciepłomierze stanowią różnicę pomiędzy kosztami zmiennymi centralnego ogrzewania a sumą kosztów centralnego ogrzewania poszczególnych

lokali budynku.

7. W budynkach wyposażonych w podzielniki ciepła udział kosztów wspólnych w kosztach zmiennych centralnego ogrzewania określa się na podstawie uśrednionego udziału tych kosztów w pozostałych budynkach wspólnoty wyposażonych w ciepłomierze.

(...)

Ilość energii cieplnej, która przypada na przygotowanie c.w.u. określana jest na podstawie zużycia tej energii w miesiącach letnich lub na podstawie opomiarowania. Ilość energii na potrzeby c.o. stanowi różnicę pomiędzy całkowitym zużyciem energii

i zużyciem jej na potrzeby c.w.u.

(...)

1. Jeżeli właściciele lokali, w drodze uchwały, nie postanowili inaczej, wymiana lub legalizacja przez właściciela lokalu urządzeń pomiarowych (ciepłomierzy lub podzielników) odbywa się na jego koszt i wymaga odbioru technicznego oraz zaplombowania.

2. Jeżeli właściciele lokali, w drodze uchwały, nie postanowili inaczej, za dokonanie procedury ponownej legalizacji indywidualnych ciepłomierzy lub podzielników mieszkaniowych odpowiedzialny jest właściciel ciepłomierza.

3. Odczytu wskazań ciepłomierzy lub podzielników dokonuje uprawniony podmiot, upoważniony...

(...)

1. Całkowity koszt centralnego ogrzewania stanowi sumę wyliczonych kosztów stałych i zmiennych określonych na potrzeby centralnego ogrzewania. Suma tych kosztów stanowi podstawę do określenia zaliczkowych opłat dla użytkowników lokali.

2. Całkowity koszt podgrzania wody stanowi sumę wyliczonych kosztów zmiennych określonych na potrzeby podgrzania wody. Suma tych kosztów stanowi podstawę do określenia zaliczkowych opłat za podgrzanie wody dla użytkowników lokali.

3. Stawki opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody ustala się w oparciu o koszty energii cieplnej za rok poprzedni. Zmiany opłat zaliczkowych dokonuje się w przypadku zmian warunków dostawy energii cieplnej, mających wpływ na wielkość kosztów, lub zmiany cen u dostawcy ciepła.

4. Właściciel lokalu jest obciążany miesięcznie, w postaci zaliczki płatnej do (...)każdego miesiąca za centralne ogrzewanie w kwocie stanowiącej iloczyn stawki zaliczkowej i powierzchni użytkowej mieszkania.

5. Za podgrzanie wody właściciel jest obciążany miesięcznie, w postaci zaliczki płatnej do 10 każdego miesiąca, w kwocie stanowiącej iloczyn stawki i przewidywanej ilości zużywanego w miesiącu wody.
6. Suma zaliczkowych wpłat z tytułu centralnego ogrzewania i podgrzania wody stanowi łączne wpływy na pokrycie kosztów energii cieplnej.
7. Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej do budynku dokonywane jest do dnia 30 września danego roku za okres od 01 lipca roku poprzedniego do 30 czerwca roku bieżącego.
8. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej do budynku składane są do 15 listopada danego roku.
9. Rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej w oparciu o wskazania ciepłomierzy lub podzielników ciepła dokonuje specjalistyczna firma.
10. Jeżeli właściciele, w drodze uchwały, nie postanowili inaczej wartość współczynników wyrównawczych przyjmuje się w wielkościach wyliczonych na podstawie projektu co. budynków.
11. W przypadku nadwyżki kosztów nad należnościami zaliczkowymi z tego tytułu, właściciele lokali są zobowiązani do uiszczenia niedopłat w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia.

(...)

1. W terminie odpowiednio do okresu rozliczeniowego tj. do 30 czerwca właściciele mają obowiązek udostępnienia lokalu, w celu dokonania odczytów liczników lub podzielników ciepła.
2. Data przeprowadzenia odczytów podawana jest do wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty, poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach informacyjnych z tygodniowym wyprzedzeniem.
3. Brak możliwości dokonania odczytu lub braku urządzeń w lokalu, powoduje rozliczenie jego właściciela na podstawie zryczałtowanego kosztu zużycia energii cieplnej w danym budynku.
4. Do wyznaczenia zryczałtowanego kosztu zużycia energii cieplnej przyjmuje się koszt 1 m powierzchni lokalu o najwyższym zużyciu energii cieplnej, pomnożony przez ilość m² lokalu dla którego wyznacza się koszt zryczałtowany powiększony o 50%.
5. W przypadku braku urządzeń umożliwiających zdalny odczyt zużycia energii cieplnej w lokalach odczyt taki dokonywany jest w obecności właściciela lokalu lub w obecności innej osoby pełnoletniej, która potwierdza czytelnym podpisem dokonanie odczytu i prawidłowy stan urządzenia.
6. W przypadku niedostępności lokalu w podanym terminie wyznaczony zostanie termin dodatkowy. W przypadku jeśli odczyty w dwukrotnie ustalonym terminie nie dojdą do skutku z winy właściciela lokalu, rozliczenia dokonuje się według zasad określonych w art. 25 pkt, 3.
7. Przyjmuje się, że dla użytkowników lokali, zużycie ciepła których było niższe niż 70% wartości zużycia średniego dla budynku w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali wskazania urządzeń pomiarowo-rozliczeniowych zostaną powiększone do wartości odpowiadającej 70% wartości średniego jednostkowego kosztu centralnego ogrzewania.
8. W przypadku stwierdzenia niemierności urządzenia pomiarowego w lokalu, polegającej na występowaniu znacznej dysproporcji wskazań urządzenia pomiarowego w stosunku do lokali o zbliżonej powierzchni użytkowej i zbliżonym położeniu w budynku, potwierdzone przez jednostkę posiadającą stosowne uprawnienia, rozliczenie

zużycia energii cieplnej dla lokalu nastąpi wg średniego zużycia energii na potrzeby co. w budynku przypadającego na Im powierzchni użytkowej.

9. Za wszelkie uszkodzenia i szkody powstałe w wyniku samowolnej ingerencji w instalacje centralnego ogrzewania i wodnokanalizacyjną właściciel lokalu ponosi odpowiedzialność finansową.

Powódka K. L. (1) została zawiadomiona o treści uchwały w dniu 26 listopada 2012 roku, natomiast powód J. Ż. (1) - w dniu 2 stycznia 2013 roku. Okoliczność bezsporna.

Czyniąc procesowe ustalenia Sąd uznał za wiarygodne dowody z dokumentów zebrane w sprawie, albowiem zostały sporządzone we właściwej formie, przewidzianej dla tego typu dokumentów. Były przejrzyste i jasne. Ich autentyczność nie budziła wątpliwości.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka M. J. - zarządcy pozwanej wspólnoty, oraz zeznaniom P. W. zajmującego się dokonywaniem odczytów urządzeń mierzących pobór ciepła. Świadczenie ci przyznali, iż budynki należące do wspólnoty mają ciepłomierze i podzielniki ciepła.

Sąd dał wiarę zeznaniom powoda J. Ż. (1) przesłuchanego w charakterze strony. Powód przyznał, iż rozliczenie według nowego regulaminu jest dla niego korzystniejsze, ale zdaniem powoda wynika to z błędnych zapisów Regulaminu. Powód przyznał, iż zaproponował projekt Regulaminu, w którym także należało lokatorów obciążać, ale wartością niższą niż średnia zużycia w całym budynku. Zeznania powoda opierały się na jego spostrzeżeniach i ocenach Regulaminu, który zdaniem powoda zawiera pojęcia niedookreślone i niedoprecyzowane.

Sąd dał wiarę zeznaniom D. J. (1), która pełni funkcję przewodniczącej zarządu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, a przesłuchanej w charakterze strony za pozwaną wspólnotę. Przewodnicząca szczegółowo wyjaśniła, iż koszty wspólne dotyczące centralnego ogrzewania i zużycia wody są zawarte w planie gospodarczym wspólnoty mieszkaniowej, w kosztach eksploatacji znajduje się taka pozycja. Ponadto zaliczki na ogrzewanie są identyczne w zależności od metrażu, później następują zwroty. Wprowadzono elastyczny sezon grzewczy, bowiem ustalenie konkretnej daty mija się z celem. Następnie wyjaśniła, iż o wszystkich dużych remontach i naprawach decydują właściciele w drodze uchwały, planu gospodarczego. Dodatkowo podjęta została uchwała, zgodnie z którą o drobnych pracach remontowych do 15 tysięcy zł zarząd decyduje sam. Przewodnicząca zarządu wspólnoty wskazała, iż zarząd występował o stworzenie 5 odrębnych wspólnot mieszkaniowych, jednak decyzją sędziego komisarza i syndyka okazało się, że nie da się podzielić tej nieruchomości na 5 odrębnych wspólnot. Przewodnicząca zarządu nie potrafiła odpowiedzieć czy w celu wprowadzenia metody wyliczenia kosztów zużycia energii cieplnej zarząd uzyskiwał świadectwo energetyczne oraz czy mierzone były wskaźniki przenikalności ciepła, przy czym wskazała, iż wspólnota posiada dwa systemy pomiarowe - liczniki i podzielniki ciepła.

Sąd również dał wiarę zeznaniom pozostałych członków zarządu, tj. K. Ś. i J. K., które współgrały i wzajemnie uzupełniały się z zeznaniami D. J. (2).

Pełnomocnik pozwanej wniósł o przesłuchanie pełnomocnika powódki W. L. w charakterze świadka. Sąd postanowił pominąć dowód z zeznań W. L. w charakterze świadka jako dowód spóźniony.

Pełnomocnik pozwanej wniósł o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka P. P.. Sąd postanowił pominąć ten dowód jako dowód spóźniony.

Oceniając zasadność powództwa odwołał się do treści art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm., dalej u.w.l.) stanowiącego, że 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. Zaskarżanie do sądu uchwały właścicieli lokali w oparciu o ww. przepis będzie skuteczne, jeśli zostanie spełniona któraś z określonych w tym przepisie przesłanek: 1) uchwała nie jest zgodna z prawem; 2) uchwała nie jest zgodna z umową właścicieli

lokali; 3) uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną; 4) uchwała w inny sposób (niż poprzez naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną) narusza interesy właściciela lokalu, który składa skargę. Zarzut niezgodności z prawem może dotyczyć zarówno braków merytorycznych, jak i proceduralnych.

Wskazał, że wspólnota mieszkaniowa wyraża swoje stanowisko w sprawach jej dotyczących przez podejmowanie uchwał w trybie określonym w art. 23 ust. 1 u.w.l. Uchwała może być podjęta na zebraniu właścicieli, w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, określanego także jako tryb obiegowy (per currendam), albo w wyniku głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Tryb indywidualnego zbierania głosów jest typowy dla każdej dużej wspólnoty mieszkaniowej, wprowadzony po to, aby mogła sprawnie funkcjonować nawet w sytuacji, gdy większość właścicieli lokali nie uczestniczy w zebraniu.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo o uchylenie uchwały zasługiwało na uwzględnienie w części zaskarżającej art. 23 pkt 9 Regulaminu Rozliczeń Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) oraz ul. (...) przyjętego uchwałą (...) z dnia (...) Wspólnoty Mieszkaniowej. Treść tego artykułu dotyczyła rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej w oparciu o wskazania ciepłomierzy lub podzielników ciepła, którego dokonuje specjalistyczna firma. W ocenie Sądu zapis ten należało uchylić, z uwagi na fakt, iż sformułowanie „specjalistyczna firma” jest niedookreślone, natomiast ze względu na wagę dokonywanych odczytów Regulamin powinien wyraźnie wskazywać jakiego rodzaju działalność winna prowadzić jednostka dokonująca takich rozliczeń, oraz wskazywać, iż jednostka z którą wspólnota, jako zleceniodawca, zawrze umowę na dokonywanie rozliczeń powinna posiadać stosowne uprawnienia oraz jako podmiot profesjonalny dokonywać będzie rozliczeń w sposób zgodny ze sztuką, z przyjętymi w Regulaminie wspólnoty zasadami oraz stosując się do zaleceń i uchwał wspólnoty. A zatem zapis ten wymaga dopracowania i uściślenia.

Ponadto Sąd Okręgowy wskazał, iż art. 24 Regulaminu podlegał uchyleniu w całości. Zaskarżony został cały artykuł, choć główne zastrzeżenia dotyczyły ustępów

3, 4 i 7, jednakże zapisy tego artykułu są na tyle ze sobą powiązane, stanowią integralną całość, iż nawet jeżeli niektóre z zapisów tego artykułu mogłyby się ostać, z uwagi na powyższe należało uchylić artykuł w całości. W ocenie Sądu uchwała w tym zakresie nie jest zgodna z prawem, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz narusza słuszny interes powodów. Wskazać bowiem należy, iż zastosowana metoda prowadzi do obciążenia właścicieli lokali kosztami energii, której nie zużyli oraz nadmiernego ograniczenia prawa własności, poprzez nałożenie na właściciela obowiązku uiszczania opłat za niewykorzystywaną energię cieplną. W efekcie właściciele ci ponoszą koszty wygenerowane przez pozostałych właścicieli lokali, wbrew zasadzie wyrażonej w art. 13 ust. 1 u.w.l., iż każdy właściciel winien ponosić wydatki związane ze swoim lokalem.

Ponadto założenie przez pozwaną, iż właściciele lokali zużywających mniej niż średni koszt ogrzewania wszystkich lokali winni płacić 70 % średniego zużycia ciepła we wszystkich lokalach nie zostało niczym uzasadnione, przy czym jest to sposób dowolny i krzywdzący dla właścicieli lokali mających zużycie zerowe lub mniejsze niż średnia zużycia, a tym samym sprzeczny z treścią w/w art. 13 u.w.l. Zastosowanie przez właściciela lub zarządcę budynku konkretnej metody obwarowane zostało warunkami wymienionymi w ust. (...), artykułu 45 a ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne. Metoda ta ma m.in. uwzględnić współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła wynikające z położenia lokalu w bryle budynku, stymulować energooszczędne zachowania użytkowników lokali, zapewnić ponoszenie opłat w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej.

Stosownie do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2013 r. (IICSK 347/12, Lex nr 1311774) wskazał, że w razie sporu dotyczącego prawidłowości wyboru przez zarządcę określonej metody rozliczeń kosztów zakupu ciepła, właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego powinien przedstawić przyczyny wyboru jednej z metod rozliczeń przewidzianych w art. 45a ust. 8 ustawy Prawo energetyczne. Pozwana natomiast w żaden sposób nie wykazała

dlatego przyjęty iloczyn 70% jest zasadny, poza tym nie zostały przeprowadzone przez pozwaną żadne obliczenia lub badania, które uzasadniałyby przyjęcie takiej metody.

Jak w dalszej części uzasadnienia w/w wyroku wskazał Sąd Najwyższy, jeżeli jednak decyzja dotycząca wyboru jednej z metod rozliczeń nie została podjęta przez właściciela lub zarządcę budynku, a jedynie został zaaprobowany wybór metody dokonany przez użytkowników lokali, właściciela lub zarządcę budynku obciąża ciężar dowodu, że metoda ta jest zgodna z kryteriami określonymi w art. 45a ust. 9 p.e. W takim przypadku, kierując się zarówno zasadami doświadczenia życiowego, jak również określoną kolejnością metod rozliczeń przyjętą przez samego ustawodawcę w art. 45a ust. 8 p.e., należy wyjść z założenia, że energooszczędne zachowania oraz określenie opłat odpowiadających zużyciu ciepła za ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody zapewniają najlepiej metody na podstawie wskazań ciepłomierzy oraz wodomierzy. A zatem, przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wyjaśnił, że jeżeli zarządca, właściciel budynku wielolokalowego nie przedstawił wyliczeń, którymi kierował się przy wprowadzaniu takiego zapisu do Regulaminu, przyjęć należy, iż najlepszą metodą określenia opłat odpowiadających zużyciu ciepła za ogrzewanie zapewni metoda oparta na podstawie wskazań ciepłomierzy i podzielników ciepła. Taki zapis Regulaminu narusza więc także art. 23 ustawy o własności lokali, bowiem zgodnie z ugruntowaną wykładnią art. 23 u.w.l., znajdującą potwierdzenie np. w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 r., sygn. akt II CSK 600/08, (LEX nr 500188) uchwały właścicieli lokali nie mogą ingerować w prawa odrębnej własności lokali.

Podejmowane w trybie art. 23 ustawy o własności lokali dotyczyć mogą jedynie nieruchomości wspólnej i spraw z nią związanych. Kwestionowane przez powodów postanowienie Regulaminu ingerują w prawa odrębnej własności lokali, skoro narzucają sposób rozliczania dostarczanej do lokali energii cieplnej w oparciu o wskazania średniego zużycia ciepła w innych lokalach.

Przechodząc do dalszej części rozważań wyjaśnił, że w pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu jako nieudowodnione i nieuzasadnione. Powodowie nie wykazali bowiem, iż uchwała narusza obiektywny interes właściciela lokalu, mimo, że to na nich spoczywał ciężar dowodowy w tym zakresie.

W pierwszej kolejności wskazał, iż zarówno art.(...) Regulaminu, jak i art. (...) Regulaminu nie zasługiwały na uchylenie. Art. (...)Regulaminu dotyczy kosztów zarządu nieruchomością wspólną, wyjaśnia jak na potrzeby danej wspólnoty należy rozumieć pojęcie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. W Regulaminie wskazano, iż w szczególności są to koszty dostawy energii elektrycznej, cieplnej, wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej. Zapisy tego artykułu zasadniczo pokrywają się z zapisami art. (...) ustawy o własności lokali. Przepisy ustawy o własności lokali w art. (...) u.w.l. nie przewidują jednak katalogu zamkniętego kosztów zarządu nieruchomością wspólną, kosztów eksploatacji. Wspólnota przyjęła taką, a nie inną definicję na swoje potrzeby, co nie narusza przepisów ustawy o własności lokali, która nie nakłada w żaden sposób na wspólnotę obowiązku używania konkretnej legalnej definicji kosztów eksploatacji, tym bardziej, że ustawa takiej definicji nie zawiera. Te rodzaje kosztów zostały w art. (...) u.w.l. wymienione jedynie przykładowo (w szczególności). Tymczasem do obowiązków właścicieli lokali należy, zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l, ponoszenie wszelkich wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (E.Bończyk -Kucharczyk. Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz. Komentarz do art. (...), art. 15 ustawy o własności lokali. Lex 2012).

Pojęcie funduszu remontowego nie jest wprost określone w przepisach ustawy o własności lokali, lecz wypracowane na kanwie doktryny prawniczej i praktyki funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych. To wspólnota przyjmuje taką definicję funduszu remontowego lub też remontowo- inwestycyjnego dla swoich potrzeb, jako uregulowanie jej wewnętrznych spraw, właściciele w drodze uchwały mogą rozszerzać lub ograniczać katalog spraw objętych kosztami zarządu nieruchomością wspólną. Ponadto powodowie nie wykazali w jaki sposób ta definicja miałaby godzić w zasady gospodarowania nieruchomością lub w interes obiektywny właścicieli. Tym bardziej, że o wszystkich dużych remontach i naprawach decydują właściciele w drodze uchwały, konkretne inwestycje i remonty zawsze określone są w planie gospodarczym na kolejny rok, który jest zatwierdzany w uchwałach rocznych właścicieli. Ponadto podjęta została uchwała właścicieli, zgodnie z którą o drobnych pracach remontowych do 15 tysięcy zł zarząd decyduje sam.

Podobnie należy odnieść się do postulatu oddzielnego rozliczania remontów i utworzenia kilku funduszy remontowych w jednej wspólnocie, a tym samym zwolnienia niektórych właścicieli z obowiązku partycypowania w kosztach remontów, Zgodnie z przepisem art. 3 ust. 5 u.w.l. nieruchomości, z której wyodrębnia się własność lokali, stanowić może grunt zabudowany kilkoma budynkami. Zatem wszystkie te budynki tworzą jedną wspólnotę mieszkaniową a stosownie do treści art. (...) u.w.l. koszty zarządu nieruchomością wspólną obciążają wszystkich właścicieli lokali - każdego w odpowiedniej ułamkowej części. Nieodłączną cechą współwłasności jest obowiązek partycypowania w wydatkach na remonty i bieżącą konserwację części wspólnych nieruchomości,

Następnie, także zapis art. (...) Regulaminu jest zgodny z przepisami prawa, zasadami gospodarowania nieruchomością wspólną oraz interesem właścicieli lokali. Wskazać należy, że właściciele nie muszą określać wprost w jakich terminach trwać będzie sezon grzewczy, bowiem mogą przyjąć, iż jest to kwestia umowna. Zgodnie z zasadami prawidłowego gospodarowania nieruchomością wskazana jest elastyczność w tym zakresie. Istotny jest natomiast sezon rozliczeniowy, a za taki przyjmuje się dany rok kalendarzowy, dodatkowo w Regulaminie wskazano, iż całkowite koszty energii cieplnej dostarczonej do budynku ustalane są na podstawie faktur dostawcy energii elektrycznej. Słusznie wskazywała pozwana, iż sezon grzewczy winien być uzależniony od potrzeb właścicieli, można włączać grzejniki w zależności od potrzeb lokatorów, bowiem warunki pogodowe są zmienne. Ogrzewanie włącza się wówczas, gdy jest taka potrzeba, natomiast rozliczenia dokonuje się za dany rok kalendarzowy lub okres sezonu grzewczego, jednak podstawą tego rozliczenia i tak jest faktura, wystawiona za dany okres.

Kolejno, w art. (...) Regulaminu Sąd nie dostrzegł nieprawidłowości. Przede wszystkim wskazał, że skoro właściciele przyjęli zapis, zgodnie z którym koszty stałe centralnego ogrzewania rozliczane będą proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali, a możliwość taka wprost wynika z treści art. 45a ust. 8 pkt 1 lit. b ustawy Prawo energetyczne to jest to zapis zgodny z prawem. Zarządowi przysługują uprawnienie wyboru metody rozliczania kosztów bądź proporcjonalnie do powierzchni lokali bądź do kubatury lokali, powodowie nie wykazali, w jaki sposób miałyby godzić w ich interesy wybrana metoda. Ponadto stosownie do tego uregulowania wszyscy właściciele płacą tyle samo, to jest proporcjonalnie, a zatem jest to metoda słuszna i niegodząca w interesy właścicieli lokali. Niesłusznie zatem próbują powodowie narzucać wspólnocie mieszkaniowej sposób rozliczania kosztów stałych według kubatury lokali.

Następnie art. (...) Regulaminu w ustępach (...) szczegółowo określa co składa się na koszty zmienne centralnego ogrzewania stanowiące koszt ogrzewania nieruchomości wspólnej oraz koszt ogrzewania wszystkich lokali. Zgodnie z praktyką przyjętą w tej wspólnocie koszty wspólne dotyczące centralnego ogrzewania i zużycia wody są zawarte w planie gospodarczym wspólnoty mieszkaniowej, w kosztach eksploatacji. Ponadto zaliczki na ogrzewanie są identyczne w zależności od metrażu, a po rozliczeniu następują zwroty. Taka praktyka jest zgodna z zasadami prawidłowego gospodarowania nieruchomością i w niczym nie narusza interesów właścicieli. Ponadto należy wskazać, iż zgodnie z przepisem art. 206 Kodeksu cywilnego współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną w stosunku do wielkości posiadanych udziałów, a zatem nawet bez szczegółowej regulacji rozliczania kosztów wspólnych w przedmiotowym Regulaminie jest możliwe rozliczenie tych opłat. Dodatkowo należy zauważyć, iż brak regulacji w sposób kazuistyczny nie uzasadnia żądania uchylenia uchwały, skoro pewne luki w Regulaminie można uzupełnić przepisami prawa powszechnie obowiązującego w tym zakresie. Odnosząc się natomiast do określenia kosztów stałych centralnego ogrzewania i podgrzania wody na podstawie faktur ciepła wskazać należy, iż powodowie nie wykazali w jaki sposób zasada ta miałyby naruszać ich interes, jak również nie wskazali jakie przepisy prawa narusza. Strona pozwana natomiast wyjaśniła, iż koszty stałe centralnego ogrzewania wyliczane są na podstawie projektu technicznego budynku, który zakłada moc potrzebną do zapewnienia potrzeb energetycznych budynku dzieląc ją na moc potrzebną do centralnego ogrzewania oraz moc na podgrzanie wody użytkowej. Suma tych dwóch mocy oraz koszty jej przesyłu stanowią koszty stałe. Omówione wyżej rozwiązania są słuszne i w okolicznościach niniejszej sprawy brak jest podstaw do stwierdzenia, że naruszają podstawowe zasady zarządzania nieruchomością wspólną, jak i dowodów na to, że zapisy Regulaminu w tym zakresie zostały podjęte ze szkodą dla członków wspólnoty.

Tak też art. (...) - za wyjątkiem ustępu(...), Regulaminu dotyczące rozliczenia kosztów energii cieplnej, która przypada na przygotowanie podgrzania wody, kosztów centralnego ogrzewania oraz zaliczek na poczet centralnego ogrzewania,

nie zawierają naruszeń. Zgodnie ze wskazaną regulacją ilość energii cieplnej, która przypada na przygotowanie c.w.u. określana jest na podstawie zużycia tej energii w miesiącach letnich na podstawie opomiarowania, a ilość energii na potrzeby c.w.u. stanowi różnicę pomiędzy całkowitym zużyciem energii i zużyciem jej na potrzeby c.w.u. Przede wszystkim taka regulacja przewiduje obciążanie wszystkich lokatorów w sposób równy. Ponadto opłaty te są ponoszone w formie zaliczek, a wszelkie nadpłaty zostają właścicielom zwracane. A zatem nie sposób dopatrywać się w takiej regulacji niezgodności z przepisami prawa czy interesem właścicieli. Ponadto przyjęta metoda świadczy o prawidłowym zarządzaniu nieruchomością wspólną.

Koszty wspólne znajdują się w stawce eksploatacyjnej planu gospodarczego wspólnoty, w rozliczeniu czynszowym. Przy czym zaliczka na koszty stałe centralnego ogrzewania jest zaliczką całoroczną, bowiem za zadanie pokrycie także kosztów węzła, natomiast zaliczka na koszty zmienne centralnego ogrzewania płacona jest sezonowo i jak zostało to omówione uprzednio, uwzględnia koszty podgrzania wody. Przede wszystkim zaś w przypadku mniejszego zużycia, mieszkańcy otrzymują tzw. zwroty, które pomniejszają ich opłaty z tytułu przyszłych zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. System zaliczkowy nie jest jedynym możliwym systemem rozliczania kosztów, jednakże funkcjonuje w większości wspólnot mieszkaniowych, czym zapewnia płynność finansową. Ponadto strona pozwana nie wykazała, aby taka metoda prowadziła do pokrzywdzenia właścicieli lokali.

W świetle tych rozważań uchwała przyjmująca Regulamin w zakresie wskazanych powyżej jest zgodna z przepisami prawa oraz z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Odnosząc się do interesu właściciela lokalu, zauważyć wypada, że ugruntowane jest w orzecznictwie stanowisko, zgodnie z którym naruszenie interesu właściciela lokalu, w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l., stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w W. z 18 sierpnia 2011 r., I ACa 232/11, Lex nr 1120093). Wyłącznie interes subiektywny właściciela lokalu nie uzasadnia uchylecia przedmiotowej uchwały. Przede wszystkim zaś powodowie nie wykazali, w jaki sposób pozostałe zapisy Regulaminu są dla nich krzywdzące, naruszające ich interesy. Ponadto powodowie nie skonkretyzowali, z jakimi konkretnie zasadami gospodarowania nieruchomością wspólną jest niezgodny regulamin, w jakim zakresie oraz ewentualnie w jaki inny sposób winno być to uregulowane. Przede wszystkim zaś w ocenie Sądu treść zapisów Regulaminu jest zgodna z przepisami prawa, zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, bowiem w przeważającej części Regulamin zawiera przede wszystkim wybór jednej z możliwych metod rozliczania różnego rodzaju kosztów przez zarządcę, przy czym metody te przewidują sprawiedliwe i obiektywne rozliczenie kosztów zużycia ciepła, zaliczek na poczet remontów, tzn. jasne i równe dla wszystkich właścicieli lokali.

Dlatego Regulamin przyjęty uchwałą, w zakresie w jakim powództwa zostały oddalone, nie narusza także interesów powodów w sposób obiektywny.

Mając powyższe na uwadze. Sąd na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali uchylił art. 23 pkt 9 oraz art. 24 Regulaminu Rozliczeń Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) oraz ul. (...) przyjętego uchwałą (...) z dnia (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (punkt 1 wyroku).

Na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali a contrario Sąd oddalił powództwa w pozostałym zakresie (punkt 2 wyroku).

Z uwagi na częściowe uwzględnienie żądań pozwu, Sąd zdecydował się zastosować art. 100 kpc w niniejszej sprawie w ten sposób, że zniósł wzajemnie pomiędzy stronami koszty procesu (punkt 3 wyroku).

Postanowieniem z dnia 8 marca 2013 roku Sąd zwolnił powódkę K. L. (1) od kosztów sądowych /k.26/. Na mocy art. 113 ust. 1 a contrario ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z § 15 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu Sąd nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądowi Okręgowemu w B. na rzecz adwokata D. L. prowadzącego Kancelarię Adwokacką w B., przy ul. (...), kwotę 180 zł (sto

osiemdziesiąt złotych) powiększoną o należną stawkę podatku od towarów i usług - tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce K. L. (1) z urzędu.

W apelacji od tego wyroku, którą złożył jedynie J. Ż. (1), domagał się skarżący zmiany wyroku i uwzględnienia powództwa w całości zarzucając:

1. Naruszenie prawa procesowego w postaci art. 219 poprzez wydanie wspólnego rozstrzygnięcia i uzasadnienia połączonych spraw, w którym powodowi przypisano tezy nie zawarte w jego pozwie,
2. Naruszenie prawa procesowego w postaci art. 328 par. 2 k.p.c. poprzez sporządzenie lakonicznego i niepełnego uzasadnienia, z którego nie wynikają motywy rozstrzygnięcia, co uniemożliwia wręcz merytoryczne odniesienie się do uzasadnienia i kontrolę przez sąd wyższej instancji, a więc ma wpływ na rozpoznanie sprawy oraz braku w uzasadnieniu odniesienia do zarzutu pozwu o niezamieszczeniu w regulaminie uregulowań dotyczących zamiennego rozliczania zgodnie z normą art. 45a ust. 12 Prawa energetycznego,
3. Naruszenie prawa materialnego poprzez niezastosowanie art. 45a ust. 12 Prawa energetycznego do oceny zgodności z prawem zapisów regulaminu, który w swojej treści stosownych zapisów spełniających wymagania wymienionej normy prawnej nie zawiera,
4. Naruszenie prawa materialnego poprzez niezastosowanie art. 45a ust. 7 ustawy Prawo energetyczne do oceny zgodności z prawem art. (...) (...)regulaminu,
5. Naruszenie prawa materialnego poprzez niezastosowanie art.45a ust. 9 do oceny zgodności z prawem (...)regulaminu oraz braku w regulaminie sposobu rozliczania kosztów wspólnych,
6. Naruszenie prawa materialnego poprzez niezastosowanie Art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali do oceny zgodności z prawem (...)regulaminu,
7. Nierozpoznanie przez Sąd istoty sprawy poprzez zaniechanie zbadania materialnej podstawy żądania pozwu i pominięcie merytorycznych zarzutów pozwu.
8. Błąd w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, że zdefiniowane w regulaminie koszty wspólne znajdują się w planie gospodarczym wspólnoty podczas gdy plan ten co do zasady określa sposób opłaty części kosztów wspólnych, wysokość których powinna wynikać z regulaminu.

Pozwana domagała się oddalenia apelacji i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja jest częściowo zasadna.

Zanim jednak ocenie zostaną poddane poszczególne jej zarzuty, należy rozważyć, czy powód J. Ż. (1) skutecznie zaskarżył uchwałę pozwanej wspólnoty nr (...) w świetle unormowania przyjętego w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali. Ten przepis stanowi, że powództwo kwestionujące uchwałę wspólnoty mieszkaniowej może być wytoczone przeciwko wspólnocie 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.

Termin liczony od dnia zawiadomienia o treści uchwały dotyczy również sytuacji, gdy uchwałę podjęto w sposób mieszany, tj. częściowo na zebraniu i częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Nie budzi wątpliwości, że termin przewidziany na zaskarżenie uchwały jest terminem zawitym co powoduje, że po jego upływie wygasa uprawnienie do jej zaskarżenia. Podobnie rzecz się ma, gdy skarżący ograniczył zakres zaskarżenia jedynie do części uchwały lub poszczególnych jej postanowień, nie kwestionując pozostałych. W takim wypadku w zakresie, w jakim uchwała nie jest kwestionowana, a więc nie jest przedmiotem zaskarżenia, uprawomocnia się i

późniejsze rozszerzenie powództwa na inne jej postanowienia, nie będące przedmiotem wcześniejszego zaskarżenia, potraktowane być musi jako nowe zaskarżenie uchwały. Jego formalna skuteczność zależy od tego, czy dokonane zostało w terminie przewidzianym w art. 25 ust. 1a ustawy. Jeżeli skarżący uczynił to po terminie, powództwo w rozszerzonej części podlega oddaleniu, gdyż uprawnienie do zaskarżenia uchwały w tej części wygasło wraz z jego upływem. Jest tak ponieważ powód decydując się na zaskarżenie uchwały i ograniczając jego zakres przez wskazanie kwestionowanych jej postanowień wyraża wolę pozostawienia w obiegu prawnym pozostałych, nie kwestionowanych jej unormowań. Skoro tak jest, uchwała w części niezaskarżonej uprawomocnia się i późniejsze rozszerzenie powództwa na część uchwały pierwotnie nie objętą zaskarżeniem, traktowane z istoty swej jako „nowe zaskarżenie”, musi być podporządkowane rygorom i zasadom przewidzianym w art. 25 ust. 1a. Inne rozwiązanie prowadziłoby do niedających się zaakceptować skutków polegających na braku pewności i stabilności sytuacji prawnej wspólnoty, która musiałaby się liczyć z możliwością, nawet po długim okresie czasu, wyeliminowania z obrotu uchwały w części, której nikt nie kwestionował w ustawowym terminie, z którego upływem prawo do zaskarżenia definitywnie gaśnie. Po to ustawodawca wprowadził ograniczoną w czasie możliwość zaskarżenia, aby wyeliminować ów stan niepewności i tymczasowości uchwał. O ich pozostawieniu w obrocie prawnym decydują przecież członkowie wspólnoty także wtedy, gdy jest możliwe ich wyeliminowanie z obrotu prawnego bo są spełnione warunki materialnej skuteczności zaskarżenia. Można więc zasadnie twierdzić, że skoro uprawniony zaskarża uchwałę tylko w części, godzi się na obowiązywanie jej pozostałych postanowień.

Przenosząc te teoretyczne rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy wypada przypomnieć, że powód J. Ż. (1) w ustawowym terminie zaskarżył uchwałę (...)w zakresie, w jakim wprowadziła ona art.(...)regulaminu rozliczeń wspólnoty. Wynika to jednoznacznie z pozwu, gdzie formułując swoje żądanie i określając zakres zaskarżenia uchwały (...)pisze „...zaskarżam we wskazanej poniżej części uchwałę (...)... w sprawie ustalenia regulaminu rozliczeń i wnoszę o uchylenie uchwały w zaskarżonej części, tj. w zakresie, w którym ustanawia (...)regulaminu rozliczeń w brzmieniu wskazanym w jej treści...”. Wynika stąd, że wolą skarżącego było wyeliminowanie z obrotu prawnego uchwały jedynie w tej części.

Dopiero w piśmie z 28 września 2013r. (karta 136), a więc złożonym po upływie ponad ośmiu miesięcy od zawiadomienia go o treści kwestionowanej uchwały co miało miejsce w dniu 2 stycznia 2013r., rozszerzył zakres zaskarżenia kwestionując również uchwałę w zakresie, w jakim wprowadziła inne jeszcze przewidziane w regulaminie postanowienia. Skoro tak jest, rozszerzenie powództwa w tej części traktowane być musi jako nowe zaskarżenie uchwały albowiem pierwotnie powód tej części uchwały nie kwestionował ograniczając zakres zaskarżenia do wspomnianych wcześniej artykułów regulaminu. Czym innym jest bowiem określenie na nowo żądania pozwu, a czym innym wskazanie nowej podstawy prawnej (podniesienie nowych zarzutów w ramach tego samego żądania pozwu, w tym wypadku, tego samego zakresu zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej). Tak jak nie jest ograniczona terminem z art. 25 ust. 1a możliwość podnoszenia nowych zarzutów na uzasadnienie żądań określonych w pozwie, tak jednak jest nim ograniczone zgłoszenie nowych żądań, a za takie poczytane być musi zaskarżenie uchwały w dalszej części nie objętej wcześniej zgłoszonym żądaniem pozwu.

Skoro zatem roszczenie powoda do zaskarżenia uchwały, w zakresie wykraczającym poza pierwotnie określony w pozwie z 2 lutego 2013r., wygasło, z tej tylko przyczyny jego żądanie w rozszerzonej części nie mogło być uwzględnione i podlegało oddaleniu.

Zważywszy, że powództwo K. L. (1) zostało, poza częścią, w której Sąd Okręgowy oba powództwa uwzględnił, prawomocnie oddalone (K. L. wyroku nie zaskarżyła), przedmiotem merytorycznych rozważań można objąć jedynie zarzut powoda J. Ż. odnoszący się do nieuwzględnionego żądania uchylenia uchwały w części wprowadzającej art. 23 ust. 10 regulaminu rozliczeń wspólnoty.

Nie ma racji Sąd Okręgowy argumentując, że brak jest merytorycznych podstaw do zakwestionowania jego prawnej poprawności.

Nie budzi wątpliwości, że instalacje służące zaopatrzeniu poszczególnych lokali w media, tj. wodę, oświetlenie i ogrzewanie, są częścią wspólną i dzielą los nieruchomości wspólnej (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z 19 maja 2006r. w sprawie IIICZP 28/06). Dlatego ustalenie zasad rozliczeń związanych z korzystaniem z nich jest czynnością zarządu nieruchomością wspólną, a z uwagi na ujęcie w art. 22 ust. 3 pkt 8 ustawy o własności lokali musi być traktowane jako przekraczające zakres zwykłego zarządu. Skoro tak jest, kompetencję do podejmowania tej czynności (wyrażenia zgody na jej dokonanie przez zarząd), a więc ustalenia zasad i sposobu rozliczeń za korzystanie z centralnego ogrzewania, ma wspólnota. Zarząd jest więc pozbawiony możliwości samodzielnego jej podejmowania.

Kwestionowany przez powoda(...)regulaminu stanowi o tzw. współczynnikach wyrównawczych, których stosowanie ma znaczenie dla sposobu rozliczenia poszczególnych lokali z zużytej energii na ich ogrzanie. Jest więc regulacją odnoszącą się do ustalenia kwestii kosztów związanych z eksploatacją urządzeń służących do użytku poszczególnych właścicieli lokali (art. 22 ust. 3 pkt 8 cyt. ustawy). Aby wprowadzona w tym artykule regulaminu regulacja spełniała ustawowy wymóg „ustalenia” przez wspólnotę, o którym mowa w wspomnianym art. 22 ust. 3 pkt 8 musi jasno i jednoznacznie określać zasady stosowania tych współczynników, w sposób nie pozostawiający wątpliwości co do tego, w jakim zakresie do poszczególnych lokali będą one stosowane. Tymczasem kwestionowana regulacja regulaminu rozliczeń ma tak ogólny charakter, że poza jasno zaakcentowaną możliwością dokonania przez właścicieli lokali zmian ich stosowania, skądinąd potwierdzającą jedynie ustawowe uprawnienie wynikające z wspomnianego już art. 22 ustawy o własności lokali, nie wprowadza postanowień odnośnie ich stosowania, z których by wynikał zakres i sposób korygowania kosztów ogrzewania lokali przy uwzględnieniu współczynników wyrównawczych. Nie czyni bowiem zadość wymogowi ustawowemu „ustalenia” zapis regulaminu, że ... wartość współczynników wyrównawczych przyjmuje się w wielkościach wyliczonych na podstawie projektu c.o. budynku Nie wiadomo bowiem jakie to są współczynniki (jaka jest ich wartość) oraz w jaki sposób mają być i przez kogo wyliczone. Użycie zwrotu ...w wielkościach wyliczonych... niczego bowiem nie wyjaśnia, w szczególności nie wynika z niego aby chodziło o współczynniki korygujące ustalone przez poprzednika prawnego wspólnoty przed kilkunastoma laty, jak twierdzą reprezentujący wspólnotę członkowie zarządu. Równie dobrze można bowiem twierdzić, jak czyni to powód, że takie sformułowanie otwiera drogę zarządowi do samodzielnego określenia w oparciu o projekt c.o. budynków owych współczynników.

Niewątpliwie ich ustalenie jest uprawnieniem wspólnoty, a nie zarządu. Zatem upoważnienie zarządu do ich określenia musi wskazywać i określać szczegółowe kryteria ich ustalenia (bądź decydować o przyjęciu już ustalonych współczynników), gdyż tylko wtedy wspólnota zachowa wpływ na ich przyjęcie gwarantujący zachowanie jej ustawowych uprawnień. Gdyby dopuścić inne rozwiązanie, a więc założyć, że ogólnikowe upoważnienie zarządu przez wspólnotę do ich ustalenia spełnia wymogi art. 22 ust. 3 pkt 3 ustawy o własności lokali, wspólnota w sposób sprzeczny z wspomnianą regulacją wyzwałaby się wspomnianej ustawowej kompetencji, bo ustalenie współczynników pozostawałoby poza jej kontrolą i utraciłaby wpływ na ich ostateczny kształt, a tylko w razie jego zachowania można mówić o wykonywaniu uprawnienia do ich ustalenia.

Co więcej, można założyć, że ustalenie owych współczynników w zgodzie z art. 45a ust. 9 ustawy z 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (j.t.Dz. U. z 2012r. poz. 1059 ze zm.) zważywszy niedookreśloność kwestionowanego postanowienia regulaminu, będzie wymagało posłużenia się specjalistycznym podmiotem mającym kompetencję w tym zakresie. W konsekwencji będzie skutkowało koniecznością zawarcia stosownej umowy cywilnoprawnej na ich opracowanie, a to jest związane z koniecznością uzyskania od wspólnoty pełnomocnictwa do jej zawarcia (art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali).

Powoduje to, że niejasny, niejednoznaczny i w istocie swej sprzeczny z art. 22 ust. 3 pkt 8 cyt. ustawy przez faktyczne przekazanie kompetencji ustawowej zastrzeżonej dla wspólnoty w ręce zarządu, zapis art. 23 ust. 10 regulaminu rozliczeń wspólnoty nie może być utrzymany. Stąd wprowadzająca go uchwała wspólnoty (...)w części, w której go wprowadza, podlegała uchyleniu o czym Sąd Apelacyjny orzekł zmieniając zaskarżony wyrok (art. 386 § 1 kpc).

W pozostałym zakresie zarówno pozew, jak i apelacja, z przyczyn wcześniej wyjaśnionych a odnoszących się do nieskuteczności zaskarżenia przez powoda uchwały w części przenoszącej zakres zaskarżenia i żądanie sformułowane w pozwie, podlegały oddaleniu (art. 385 kpc).

Zważywszy, że apelacja okazała się skuteczna jedynie w części, a obie strony poniosły porównywalne koszty postępowania apelacyjnego (powód wpis od apelacji zaś pozwana wspólnota koszty zastępstwa prawnego jej pełnomocnika) zasadne było wzajemne zniesienie tych kosztów (art. 100 kpc).