

Sygn. akt: I ACa 506/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lutego 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jolanta Grzegorzcyk
Sędziowie:	SA Anna Beniak (spr.) SA Joanna Walentkiewicz - Witkowska
Protokolant:	stażysta Agata Józwiak

po rozpoznaniu w dniu 11 lutego 2014 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. D. i M. D.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) II 9 w Ł.**

o zobowiązanie do opracowania regulaminu

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Sieradzu

z dnia 3 stycznia 2013 r. sygn. akt I C 231/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od Z. D. i M. D. solidarnie na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) II 9 kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn akt I ACa 506/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Sieradzu oddalił powództwo Z. D. i M. D. o zobowiązanie do sporządzenia regulaminu i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy podał, że roszczenie powodów o zobowiązanie pozwanej Wspólnoty do sporządzenia regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody zostało pierwotnie zgłoszone, jako pozew wzajemny w procesie prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Łasku z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości

położonej w Ł. przy ul. (...) II 9 o zasądzenie od M. D. należności wynikających z tytułu rozliczenia centralnego ogrzewania i ciepłej wody. Postanowieniem z 1 sierpnia 2012 r. Sąd Rejonowy w Łasku, przekazał powyższe roszczenie do rozpoznania Sądowi Okręgowemu na podstawie art. 17 pkt 4²k.p.c.).

Ustalenia faktyczne Sądu I instancji zostały w całości podzielone i przyjęte za własne przez Sąd Apelacyjny. Wynika z nich, że powodowie Z. i M. małżonkowie (...) są na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej właścicielami lokalu nr (...) położonego w Ł., przy ul. (...) II, posiadającego urządzoną w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Łasku Księgę Wieczystą nr (...) oraz są współwłaścicielami w 6004/372235 części działki nr (...) i częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali.

Uchwałą z 24 października 2006 r., nr (...) pozwana Wspólnota przyjęła regulamin rozliczania ciepła i wody, którego wejście w życie zostało odroczone 1 stycznia 2009 r. Do tego jednak nie doszło, jako że uchwałą z 27 lutego 2007 r. nr (...) pozwana Wspólnota uchyliła uchwałę nr 6/2006 w sprawie przyjęcia regulaminu rozliczania ciepła i wody. Na zebraniu właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty w dniu 28 stycznia 2008 roku została podjęta uchwała o odroczeniu wymiany wodomierzy i wprowadzeniu regulaminu rozliczania ciepła i wody.

W latach 2009-2011 na rocznych zebraniach wspólnoty właściciele przyjmowali sposób rozliczania ciepła, który sprowadzał się do tego, że 30% kosztów ciepła przeznaczono na ciepłą wodę użytkową, zaś 70 % na centralne ogrzewanie. Jednocześnie niedoborami z tytułu rozliczenia ciepła (po uprzednim zbilansowaniu nadwyżki z c. o. i niedoboru z c. w. u. byli obciążani poszczególni właściciele lokali (odpowiednio do powierzchni lokalu) poprzez dopisanie tych niedoborów do kart należności i wypłat.

Przyjęty sposób rozliczania ujęty był w rocznym sprawozdaniu finansowym oraz uwzględniał podstawowy problemem wspólnoty jakim były straty ciepła (powstające po „wyjściu” ciepła z kotłowni). Stratami tymi Wspólnota była obciążana przez Przedsiębiorstwo (...) z o.o. w Ł. proporcjonalnie na każdą wspólnotę, dla której ciepło dostarczane było z danej kotłowni.

W rezultacie suma ciepła zużyta w poszczególnych lokalach według wskazań liczników była jest mniejsza niż wielkość ciepła, za którą wystawiana jest faktura VAT przez (...). W latach 2009-2011 pozwana Wspólnota przyjmowała sprawozdania finansowe obejmujące rozliczenia ciepła oraz udzielała zarządowi Wspólnoty absolutorium.

Zarządca Wspólnoty wielokrotnie proponował jej członkom wypracowanie nowego sposobu rozliczania ciepła. W tym celu odbyło się w dniu 12 maja 2011 r. ranie przedstawiciele członków wspólnoty, w którym brała udział m.in. B. R. (krytykująca dotychczasowy sposób rozliczania ciepła). Po dyskusji rani doszli do wniosku, że nie należy wprowadzać w tym zakresie żadnych zmian, że istniejący sposób rozliczania sprawiedliwie traktuje wszystkich mieszkańców.

Dokonując prawnej oceny roszczenia powodów Sąd Okręgowy uznał, że nie może być uwzględnione.

Objęta żądaniem kwestia zobowiązania zarządu Wspólnoty do opracowania regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody zalicza się do czynności przekraczających zwykły zarząd. Wynika to z tego, że rozliczenie ciepła są jednym ze składników kosztów zarządu wspólnoty. Skoro tak, to wprowadzenie takiego regulaminu wymaga uchwały Wspólnoty. Roszczenie powodów dotyczy więc w swej istocie zobowiązania przez sąd pozwanej Wspólnoty do podjęcia uchwały w sprawie opracowania i wprowadzenia regulaminu rozliczania, kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

Tego rodzaju żądanie w świetle obowiązującego prawa trzeba uznać za niedopuszczalne. Jak wyjaśnił bowiem Sąd Najwyższy w uchwale z 7 lutego 2002 r., I CKN 489/00, (OSNC 2002, nr 12 poz. 157) przepisy ustawy z 24.6.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr i 903) regulujące zarząd nieruchomością wspólną nie przewidują możliwości zobowiązania przez sąd wspólnoty mieszkaniowej do podjęcia uchwały o określonej treści. Odnosząc się do tego orzeczenia Sąd Okręgowy podzielił zapatrywanie przedstawione przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu, iż żaden przepis ustawy o własności lokali nie daje właścicielowi lokalu uprawnienia do "wymuszenia" uchwały określonej treści na wspólnocie w drodze sądowej.

Wychodząc poza merytoryczną potrzebę uzasadnienia orzeczenia Sąd podał, że funkcjonujący w pozwanej Wspólnocie sposób rozliczania ciepła jest zgodny nie tylko z przepisami własności lokali ale także uregulowaniami ustawy z 10 kwietnia 1997 Prawo energetyczne. Zgodnie z art. 30 ust. 2 ustawy o własności lokali na zebraniu rocznym uchwalają roczny plan gospodarczy zarządu nieruchomością wspólną i wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządu.

W tym stanie rzeczy przyjęty w latach 2009 -2011 r. w pozwanej Wspólnocie system rozliczania ciepła, Sąd I instancji uznał za zgodny z prawem. Taki model, pomimo wielu mankamentów, które dostrzega sam zarządca nieruchomości, jest akceptowany przez Wspólnotę, o czym świadczą protokoły zebrań właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty w latach 2009 – 2011 oraz fakt, że żaden jej członków nie zaskarżył do sądu uchwały o przyjęciu sprawozdania finansowego za w/wym okres.

Sąd wskazał również, że jak podnosi się w piśmiennictwie art. 45a Prawa Energetycznego daje dużą swobodę zarządcom nieruchomości w doborze metody rozliczeń kosztów ciepła. W przypadku ciepła na ogrzewanie podział kosztów może być dokonany na podstawie ciepłomierzy bądź urządzeń wskaźnikowych, tzw. podzielników kosztów, a także na podstawie powierzchni lub kubatury lokalu. W przypadku kosztów związanych z przygotowaniem ciepłej wody użytkowej podział kosztów może być dokonany na podstawie wskazań wodomierzy lub liczby osób zamieszkałych w lokalu (Prawo energetyczne. Komentarz M. C., T. O., Rok wydania:2012, Wydawnictwo: C.H. B., Wydanie: 2) Tym samym nie można czynić zarzutu Wspólnocie, że korzystając z tej swobody opracowała, metodę rozliczeń akceptowana przez właścicieli, nie nadając jej formy regulaminu.

Wreszcie nie można zgodzić się z powodami, że zasadność zgłoszonego powództwa potwierdza metoda rozliczania mediów przedstawiona w uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego w Sieradzu w sprawie Ca 280/06. W tym zakresie należy stwierdzić, że powyższe orzeczenie zapadło w innej sytuacji faktycznej i prawnej, ponieważ dotyczyło sprawy o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, a nie jak już wcześniej była mowa sprawy o zobowiązania wspólnoty do podjęcia uchwały określonej treści.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zw. § 10 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Wyrok został zaskarżony przez powodów, którzy zarzucili naruszenie prawa materialnego- przepisów: art. 13 pkt 1 , art. 14, art. 15 pkt 1 ustawy o własności lokali /Dz.2000r.Nr80 poz.903/ oraz Art.45a Ustawy Prawo Energetyczne Dz.U. z 2012 roku poz.1059 przez

1. uznanie za zgodne z prawem stosowane przez pozwaną roczne rozliczenia mediów w części lokalowej
2. powołanie się przez Sąd Okręgowy w Sieradzu na Wyrok SN z 7 lutego 2002r I CKN 489/00.
3. odmówienie prawa do drogi sądowej celem wprowadzenia obligatoryjnego regulaminu rozliczeń, czemu pozwana nagminnie się uchyla od czasu powstania Wspólnoty Mieszkaniowej (2005r).
4. jeśli droga sądowa była niedopuszczalna, to zdaniem apelujących należało zastosować art.199 § 1 pkt. 1 k.p.c.
5. naruszenie przepisów prawa procesowego, w szczególności Art.233§ 1 kpc poprzez błędną ocenę materiału w ramach swobodnej oceny dowodów.

Powodowie wnieśli o:

1. uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego w Sieradzu
2. zobowiązanie pozwanej do opracowania regulaminu rozliczeń mediów (CO i (...))
3. zasądzenie od pozwanej kosztów w sprawie.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Sąd II instancji w całości podziela ocenę prawną roszczenia powodów zaprezentowaną przez Sąd Okręgowy i uznaje, że w żadnym razie nie można się zgodzić z zarzutami naruszenia prawa materialnego.

Jak wynika z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U. 00.80.903 z późn. zm.) ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Właściciele lokali ponoszą wydatki związane z utrzymaniem swoich lokali i mają obowiązek uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Na te koszty składają się między innymi opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej (art. 13 i 14 ustawy). Na pokrycie kosztów właściciele lokali uiszczają zaliczki (art. 15 ustawy) Właściciele mogą w umowie zawartej w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością (art. 18 ust 1 ustawy).

Pozwana Wspólnota zalicza się do tak zwanych wspólnot dużych funkcjonujących w oparciu o zasady uregulowane w przepisach wskazanej wyżej ustawy o własności lokali (zwanej dalej ustawą). Właściciele lokali w takiej wspólnocie mają obowiązek podjęcia uchwały o wyborze zarządu (art. 20 ust 1 ustawy). W jego gestii pozostają wszelkie czynności zwykłego zarządu. Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności. Do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu należą m.in. z mocy ustawy czynności polegające na przyjęciu rocznego planu gospodarczego oraz ustalenia opłat na pokrycie kosztów zarządu (art. 22)

W tej sytuacji słusznie przyjął Sąd Okręgowy materia, której dotyczy przedmiotowa sprawa tj. nakazania wspólnocie opracowania i wprowadzenia regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i wody, zalicza się do czynności przekraczających zwykły zarząd. Powodowie mają tego pełną świadomość, bo określając swoje żądanie podali, że chodzi o sporządzenie przez zarząd regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody, który następnie Wspólnota powinna uchwalić (k-100). Uwzględnienie powództwa prowadziłoby do ingerowania w sprawy zastrzeżone do wyłącznej kompetencji Wspólnoty i to takie, o których może decydować wyłącznie w formie uchwał.

Zauważyć trzeba, że kognicja sądów w sporach między właścicielem lokalu, a wspólnotą mieszkaniową wynika z zapisów powoływanej wyżej ustawy. W odniesieniu do kwestii, o których wspólnota rozstrzyga w formie uchwały ustawodawca przewidział w art. 25 ustawy tryb „zaskarżenia uchwały”, który może być skutecznie dochodzony w razie niezgodności uchwały z przepisami prawa lub umową właścicieli, albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu. Przywołana regulacja stanowi gwarancję ochrony interesów właściciela lokalu w sytuacji podjęcia uchwały przez wspólnotę.

Z żadnego przepisu nie wynika jednak prawo właściciela do żądania zobowiązania wspólnoty do podjęcia określonego działania, w szczególności takiego, które musiałoby przybrać formę podjęcia przez wspólnotę uchwały. I nie chodzi tu o niedopuszczalność drogi sądowej rozumieniu art. 199 k.p.c. lecz o niemożność skutecznego dochodzenia tego rodzaju roszczenia. Traktowanie tego stanu rzeczy przez apelujących jako „odmowy prawa do drogi sądowej celem wprowadzenia obligatoryjnego regulaminu rozliczeń” nie ma uzasadnienia.

Trafnie Sąd Okręgowy odwoływał się do wyroku Sadu Najwyższego z 7 lutego 2002 r. (I CKN 489/00, OSNC 2002, Nr 12, poz. 157) zgodnie z którym przepisy powoływanej wyżej ustawy regulujące zarząd nieruchomością wspólną nie przewidują możliwości zobowiązania przez sąd wspólnoty mieszkaniowej do podjęcia uchwały o określonej treści. Z tego orzeczenia wielokrotnie powoływanego w komentarzach i przytaczanego w wielu orzeczeniach Sądu Najwyższego i sądów apelacyjnych płynie taka konsekwencja, że właściciel lokalu nie może skutecznie wystąpić z powództwem o zobowiązanie wspólnoty do podjęcia uchwały określonej treści ani też o upoważnienie go przez sąd do dokonania określonej czynności (np. o przeprowadzenie remontu w nieruchomości wspólnej). Członek wspólnoty mieszkaniowej może jedynie zgłosić na zebraniu właścicieli lokali wnioski o podjęcie zaproponowanej przez niego uchwały. W razie

podjęcia uchwały negatywnej, odmawiającej zgody na realizację wnioskowanej czynności, można ją zaskarżyć do sądu na zasadach ogólnych przewidzianych w art. 25 ustawy. Jednakże nieuprawniony jest wniosek, że uchylene przez sąd uchwały negatywnej oznacza zgodę na dokonanie określonej czynności (por. Własność lokali. Komentarz R. S. A. T. Uwagi końcowe do art. 25) .

Nie można się też zgodzić z kolejnym zarzutem apelujących, że przyjęty sposób rozliczenia ciepła w części lokalowej nie jest prawidłowy i narusza przepisy Prawa energetycznego.

Sąd Okręgowy analizował tę kwestię, a jego argumentacja jest trafna. Niezależnie od niej można zauważyć, że z powoływanej w ustaleniach faktycznych uchwały z dnia 28 stycznia 2008 roku o odroczeniu wymiany wodomierzy i wprowadzenia regulaminu rozliczania ciepła i wody należy wnioskować, iż w lokalach będących własnością członków pozwanej wspólnoty nie zainstalowano odrębnych ciepłomierzy umożliwiających pomiar energii cieplnej zużytej przez każdego z właścicieli poszczególnych lokali.

W takiej sytuacji orzecznictwo przyjęło, że cała instalacja cieplna, a więc oprzyrządowanie techniczne służące do ogrzewania poszczególnych lokali oraz całego budynku wyposażonego w jednolity system ogrzewania, jest urządzeniem niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali i jako takie stanowi przedmiot współwłasności przymusowej. Korzystają z niego wszyscy właściciele lokali w ten sposób, że ciepło doprowadzane jest zarówno do przedmiotu ich własności (lokalu), jak i do wszystkich wspólnych części budynku. Innymi słowy, w podanej wyżej sytuacji składnikiem tzw. współwłasności przymusowej są zarówno elementy instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami, jak i elementy instalacji znajdujące się w wydzielonych lokalach (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97, OSNC 1998, nr 1, poz. 4).

Wskazane urządzenia, jako nie służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, stają się elementem nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy, z której właściciele lokali zobowiązani są korzystać w sposób nieutrudniający korzystania z niej przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać w ochronie wspólnego dobra (art. 13 ust. 1 ustawy). Uznanie instalacji cieplnej służącej do ogrzewania poszczególnych lokali oraz pozostałych części budynku za część nieruchomości wspólnej oznacza, że opłaty za dostawę energii cieplnej do takiej instalacji stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 pkt 1 ustawy.

Znajduje to potwierdzenie w art. 22 ust. 3 pkt 8 ustawy, w którym ustawodawca zaliczył do kosztów zarządu nieruchomością wspólną część kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali. Ustalenie wskazanych kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, jest - na podstawie art. 22 ust. 3 ustawy - jedną z wielu czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

Kierowanie przez zarząd sprawami wspólnoty mieszkaniowej (art. 21 ust. 1 ustawy) obejmuje zarówno podejmowanie czynności zwykłego zarządu, jak i przekraczające ten zakres. Dokonanie tych czynności wymaga uprzedniego uzyskania zgody właścicieli lokali (art. 22 ust. 2 ustawy.), przy czym tryb podejmowania uchwał także w tym przedmiocie określa art. 23 (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2002 r., I CKN 489/00, OSNC 2002, nr 12, poz. 157).

Zawarta w tym przepisie regulacja trybu podejmowania uchwały przez właścicieli lokali obejmuje sprawy związane ze sposobem postępowania właścicieli lokali przy jej podejmowaniu. Źródłem określenia przedmiotu podejmowanej przez właścicieli lokali uchwały jest przepis art. 22 ust. 2 ustawy. Określa on przedmiot, a nie tryb podejmowania uchwały właścicieli lokali o wyrażeniu zgody na dokonanie przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Tym samym wspólnota mieszkaniowa, obejmująca właścicieli lokali, w których nie ma liczników pomiaru energii cieplnej, może podjąć uchwałę wyrażającą zgodę na ustalenie przez zarząd części kosztów związanych z eksploatacją instalacji cieplnej służącej do użytku właścicieli poszczególnych lokali (art. 22 ust. 2 w związku z art. 22 ust. 3 pkt 8 ustawy).

Wspólnota pobierając ciepło i ciepłą wodę zaciąga wobec dostawcy energii cieplnej zobowiązanie pieniężne dotyczące nieruchomości wspólnej, za które na podstawie art. 17 ustawy sama ponosi odpowiedzialność, ma więc możliwość podjęcia uchwały zmierzającej do zaspokojenia wierzytelności swojego kontrahenta, tj. dostawcy energii. Przedmiot takiej uchwały wspólnoty określa art. 22 ust. 2 ustawy., który uwzględnia unormowanie zawarte w art. 21 ust. 1 u.w.l., zobowiązujące zarząd m.in. do kierowania sprawami wspólnoty mieszkaniowej, czyli do ustalania - za zgodą wspólnoty - określonych w art. 22 ust. 3 pkt 8 ustawy kosztów zarządu nieruchomością wspólną (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2006 r. III CZP 28/06).

Odnosząc się na koniec do powoływanego w apelacji orzecznictwa sądów apelacyjnych wskazać należy, że orzeczenia te dotyczą niemożności dysponowania przez wspólnotę nadpłatami zaliczek uiszczanych przez właścicieli. Sąd Apelacyjny całkowicie podziela ten pogląd, ale stwierdza, że stan rzeczy występujący w niniejszej sprawie jest całkowicie odmienny. Okoliczność, że według wyliczeń powodów wprowadzenie regulaminu rozliczania ciepła i ciepłej wody skutkowałoby dla nich oszczędnościami na poziomie 80 zł rocznie, nie może być utożsamiana z nadpłatami, o których stanowią orzeczenia Sądu Apelacyjnego w Warszawie w sprawie I ACa 1382/03 z dnia 15 kwietnia 2004 i w sprawie I ACa 1309 /00 z dnia 22 lutego 2001 roku. Wynikający z art. 15 ustawy obowiązek uiszczania zaliczek aktualizuje się kwotami ustalonymi przez Wspólnotę na dany rok, a nie kwotami wynikającymi z wyliczeń właściciela. Nie powstają więc nadpłaty, których dotyczą wskazane orzeczenia.

Mając na względzie przytoczoną wyżej argumentację Sąd Apelacyjny uznał złożoną przez powodów apelację za całkowicie bezzasadną i podlegającą oddaleniu z mocy art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.