

Sygn. akt *I ACa 114/19*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 stycznia 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia: Małgorzata Kaźmierczak

Sędziowie: Piotr Górecki

Ryszard Marchwicki (spr.)

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Sylwia Woźniak

po rozpoznaniu w dniu 8 stycznia 2020 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. J.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...)(...) w S.**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Koninie

z dnia 12 grudnia 2018 r. sygn. akt I C 438/18

1. apelację oddala,
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej 320 zł tytułem zwrotu kosztów w postępowaniu odwoławczym

Piotr Górecki Małgorzata Kaźmierczak Ryszard Marchwicki

UZASADNIENIE

Powód w dniu 23 kwietnia 2018 r. wniósł przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) (...) w S. pozew o ustalenie nieważności uchwały nr(...) z dnia 9 marca 2018 r.(w sprawie uchylenia uchwał: nr (...)z dnia 21 grudnia 2015 r, w sprawie przyjęcia do obowiązywania regulaminu rozliczeń nr (...) z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie przyjęcia regulaminu rozliczeń oraz wszystkich późniejszych uchwał zmieniających obowiązywanie wyżej wymienionych regulaminów.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wnosila o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 12 grudnia 2018 r Sąd Okręgowy w Koninie

1. oddalił powództwo;

2. zasądził od powoda A. J. na rzecz pozwanej kwotę 377 zł kosztów procesu.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i wnioski Sądu I Instancji.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) (...) w S., rozpoczęła działalność z dniem 28.09.1999r. Liczy 20 członków, z tym, że 19 to właściciele indywidualni poszczególnych lokali mieszkalnych, a udział (dwudziestego członka Wspólnoty) Gminy Miejskiej w S. to 6 lokali mieszkalnych stanowiących 35% całości. Powód i jego małżonka E. J. są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego (wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej), położonego przy ul. (...) w S., na podstawie umowy darowizny z dnia 29.06.2006 r., z tym że prawo korzystania z całego mieszkania przysługuje dożywotnio matce powoda K. D. i ojczymowi powoda H. D.. Powód mieszka w W. przy ul. (...).

Zarządcą Wspólnoty była Gmina (...) w S..

Powód miał szereg zastrzeżeń do działań Gminy (...) w S., jak również kierował do Gminy odpisy swych pism wskazujących na uchybienia w pracy Wspólnoty. Uchwałą nr (...) członków Wspólnoty dokonano wyboru Zarządu Wspólnoty w osobach A. W., K. P., J. P..

Umową o administrowanie z dnia 25.10.2017 r. Zarząd Wspólnoty powierzył na czas nieokreślony (z dniem 01.11.2017r.) administrowanie nieruchomością Wspólnoty - Firmie (...) z siedzibą we W. przy ul. (...).

Powód występował przeciwko pozwanej Wspólnocie, do Sądu Rejonowego w Słupcy o sygn. akt (...), nadto o uchylenie uchwał Wspólnoty: - (...) z dnia 09.03.2017 r. w której Wspólnota uchyliła własną Uchwałę z dnia 21.12.2015 r. w sprawie przyjęcia regulaminu rozliczeń, dotyczącą wyposażenia lokali w podzielniki kosztów ogrzewania w sprawie (...) tut. Sądu. W uchwale wskazywano na to, że ówczesny Zarząd Wspólnoty „wprowadził nas w błąd - co do optymalnego rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej,” nie wyrazili zgody na montaż podzielników kosztów ogrzewania i zobowiązali Zarząd Wspólnoty do tego by bez zgody większości właścicieli nie podejmowano „jakichkolwiek działań fizycznych i prawnych... w zakresie dokonania zmiany ustalania sposobu rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej.” Wcześniej na zebraniu Wspólnoty w dniu 15.12.2016 r., właściciele obecni na zebraniu, reprezentujący łącznie 86,01 % udziału w nieruchomości wspólnej, złożyli oświadczenie o rezygnacji z montażu podzielników ciepła, w tym np. J. S. stwierdził, „zostaliśmy wprowadzeni w błąd przez Pana J., to spotkanie na którym została podjęta uchwała wprowadzająca podzielniki, miało być spotkaniem informacyjnym.” W sprawie postępowanie zawieszono na zgodny wniosek stron w dniu 12.03.2018 r. W sprawie tej powód uzyskał w dniu 24.04.2018 r. postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia poprzez wstrzymanie - do czasu prawomocnego zakończenia sprawy- wykonania uchwały nr 2/2017;

W sprawie o sygn. akt (...) tut. Sądu zawieszono na zgodny wniosek stron, postępowanie w sprawie o uchylenie uchwały nr (...) z 17.08.2017 r., która w dniu 17.08.2017 r. uchyliła uchwałę nr (...). W tym przypadku obie strony procesu uznają, że uchwała zaskarżona przez powoda jest wynikiem błędu członków Wspólnoty i winna być uchylona.

W niniejszej sprawie powód wnosi o uchylenie uchwały nr 1/2018 z dnia 09.03.2018 r., w sprawie uchylenia uchwał nr (...) z dnia 21 grudnia 2015 r, w sprawie przyjęcia do obowiązywania regulaminu rozliczeń i nr (...) z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie przyjęcia regulaminu rozliczeń oraz wszystkich późniejszych uchwał zmieniających obowiązywanie wyżej wymienionych regulaminów. Uchwała ta dokonała wyboru metody rozliczania kosztów zakupu energii ciepłej dla lokali mieszkalnych Wspólnoty, w oparciu o powierzchnię tych lokali (przy czym jest to jedna z trzech metod dopuszczalnych ustawą prawo energetyczne) Jest niesporne to, że wybraną metodę rozliczeń wprowadza w życie regulamin rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie przyjęty uchwałą nr 5/2018 z dnia 03.07. (...), którą powód zaskarżył w sprawie o sygn. akt (...) Sadu Okręgowego w Koninie.

- w sprawie o sygn. akt (...) Sądu Okręgowego w Koninie, powód wnioskuje o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 03.07.2018 r., mocą której pozwana Wspólnota w następstwie wyboru ww. metody rozliczeń, wprowadziła regulamin rozliczeń kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków, (podjęty w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd Wspólnoty). W sprawie

tej, postanowieniem z dnia 13.08.2018 r. powód uzyskał zabezpieczenie poprzez wstrzymanie na czas trwania procesu, wykonania uchwały nr (...), w toku jest postępowanie związane z zażaleniem pozwanej Wspólnoty na postanowienie o zabezpieczeniu.

Jest niesporne to, że regulamin ww. był punktem porządku obrad zebrania Wspólnoty z dnia 09.03.2018 r., kiedy to podjęto uchwałę nr(...)będącą przedmiotem powództwa wytoczonego przez powoda w niniejszej sprawie. Jednakże w dniu 09.03.2018 r. nie zdołano poddać pod głosowanie cyt. wyżej regulaminu, gdyż obrady członków Wspólnoty trwały 5 godzin, co doprowadziło do tego, że kilku właściciele opuściło zebranie co uniemożliwiło podjęcie następnej uchwały, stąd decyzja o głosowaniu w trybie indywidualnego zbierania głosów. Obie uchwały były ze sobą w związku i miały uregulować chaos prawny spowodowany wielością postępowań sądowych dotyczących uchwał obowiązujących członków Wspólnoty i wydanych z wniosku powoda postanowień o zabezpieczeniu żądań w ramach powództw wytoczonych przez powoda.

Regulamin rozliczeń pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przyjęty uchwałą nr (...), w § 2 przewiduje, że „do chwili wprowadzenia zmiany metody rozliczania kosztów zużycia ciepła na metodę z wykorzystaniem nagrzejnikowych podzielników kosztów ogrzewania, (do rozliczania kosztów ciepła) stosuje się metody rozliczenia wykorzystując powierzchnię lokali.” Uchwała przewiduje, że nagrzejnikowe podzielniki kosztów ogrzewania będą montowane po przyjęciu stosownej uchwały przez mieszkańców.

Członkowie Zarządu Wspólnoty i administrator są docelowo za wprowadzeniem nagrzejnikowych podzielników kosztów ogrzewania, jednakże większość członków Wspólnoty podjęła uchwałę o stosowaniu (dopuszczalnej prawem) metody rozliczenia wg. powierzchni lokali. W ich ocenie działania powoda, który (będąc w mniejszości) chce narzucić (większości) metodę rozliczania kosztów ciepła dostarczanego do mieszkań, doprowadziły do zniechęcenia i oporu (w tym na argumentację Zarządu Wspólnoty) po stronie członków Wspólnoty.

Nie jest sporne to, że sporną w tym procesie uchwałę nr (...) z dnia 09.03.2018 r. podjęło grono właścicieli, których udziały wyniosły łącznie 55,01 %.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W ocenie Sądu stan faktyczny sprawy nie jest sporny, jednakże każda ze stron procesu wywodziła z niego odmienne skutki prawne. W toku są cztery procesy o uchylenie uchwał pozwanej Wspólnoty, (wytoczone przez powoda), dezorganizujące codzienne funkcjonowanie Wspólnoty. W dwóch z nich zawieszono postępowanie (na zgodny wniosek stron), w trzech powód uzyskał postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia swoich roszczeń, w jednej (...) w toku jest postępowanie międzyinstancyjne w związku z rozpoznaniem zażalenia pozwanej na postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia z 13.08.2018 r. Istotą ww. sporów jest kwestia czy rozliczanie członków pozwanej Wspólnoty z kosztów zużycia ciepła ma następować metoda z wykorzystaniem nagrzejnikowych podzielników kosztów ogrzewania, czy też z stosowaniem metody rozliczenia wykorzystującej w tym celu powierzchnie lokali. Członkowie Wspólnoty wypowiedzieli się wcześniej za nagrzejnikowymi podzielnikami kosztów ogrzewania, by następnie zmienić (większością 55,01% udziałów) decyzję i powrócić do wcześniej stosowanej metody rozliczenia kosztów ogrzewania lokali wg. powierzchni lokalu posiadanego przez każdego z członków pozwanej Wspólnoty. Powód jest zwolennikiem stosowania nagrzejnikowych podzielników kosztów ogrzewania i stara się to wyegzekwować wbrew większości przeciwnej metodzie rozliczeń kosztów ogrzewania proponowanej przez powoda.

Sąd wskazał, że nie jest sporne to, że od zebrania członków pozwanej Wspólnoty z dnia 16.12.2016 r. zgłaszali wątpliwości związane z decyzją dokonującą wyboru metody rozliczania wg. nagrzejnikowych podzielników ciepła. Podobnie było podczas zebrania członków wspólnoty w dniu 09.03.2017 r. Wskazywano na braki budynku wspólnoty w zakresie jego docieplenia, co zdaniem zgłaszających ten zarzut przemawiało przeciw zastosowaniu podzielników ciepła, nie jest sporne to, że pozwana Wspólnota zbiera na koncie funduszu mieszkaniowego środki finansowe z przeznaczeniem na docieplenie budynku ale dotychczas zgromadzone nie są wystarczające). Wycofanie się - (większości) członków Wspólnoty, z przyjętej wcześniej metody rozliczania wg. wskazań nagrzejnikowych podzielników ciepła na metodę rozliczania ciepła dostarczanego do mieszkań wg powierzchni mieszkania - dotyka w

efekcie tak cyt. wyżej „większość” jak i powoda będącego w tym przypadku w „mniejszości,” nie może być uznane, za wymierzone wyłącznie w interesy powoda. Sam ustawodawca w art. 45 ust. 8 prawa energetycznego wskazał jedynie, że wybór odpowiedniego sposobu rozliczeń musi nastąpić, spośród metod wymienionych w art. 45a ust. 8 prawa energetycznego, na podstawie ustawowo określonych przesłanek. Ustawodawca w tym zakresie daje dużą swobodę w doborze metody przypisania udziału poszczególnych lokali w ogólnych kosztach zakupu ciepła. Dobór konkretnej metody, przy uwzględnieniu współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikających z położenia lokalu w bryle budynku, i przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku, określonych w odrębnych przepisach (tj. w przepisach prawa budowlanego), powinien stymulować energooszczędne zachowania oraz zapewniać ustalanie opłat za ciepło, pobieranych od mieszkańców i użytkowników lokali w tym budynku, w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej. Gdyby w istocie właściciele lokali mieli być obciążani opłatami za ciepło dostarczone wyłącznie do ich lokali, brak byłoby możliwości wyboru każdej z pozostałych metod, o których mowa w art. 45a ust. 8 prawa energetycznego, bowiem każda z nich opiera się na pewnych szacunkach i każda z nich rodzi ryzyko, iż obciążenie kosztami ciepła w większym zakresie niż wartość ciepła rzeczywiście dostarczonego do konkretnego lokalu. W żadnej jednak mierze podjęcie decyzji o zastosowaniu jednej z metod, o których mowa w art. 45a ust. 8 prawa energetycznego, nie może być uznana za ingerencję w prawo własności (w tym przypadku powoda). Przewidziana możliwość stosowania współczynników wyrównawczych służy uwzględnieniu takich czynników, jak położenie lokalu w bryle budynku, na co jednoznacznie wskazuje art. 45a ust. 9 prawa energetycznego. Rozstrzygnięcie w tej sprawie pozwoli na przyjęcie wiążącej całą wspólnotę metody rozliczeń kosztów ciepła dostarczanego do lokali mieszkalnych stanowiących własność pozwanej Wspólnoty.

Uchwałą Wspólnoty nie przysługuje atrybut prawomocności materialnej i formalnej. Mogą być one zmieniane i uchylane przez Wspólnotę. Reasumując, wobec braku interesu prawnego w żądaniu stwierdzenia nieważności uchwały i wobec braku nie tylko rażącej sprzeczności z prawem, ale braku jakiegokolwiek niezgodności uchwały z prawem, powództwo należało oddalić. Natomiast sama treść regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie budynku i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynku będzie przedmiotem oceny żądania pozwu powoda w sprawie o sygn. akt (...) Sądu Okręgowego w Koninie, w której wnioskuje on o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 03.07.2018 r., mocą której pozwana Wspólnota w następstwie wyboru ww. metody rozliczeń, wprowadziła regulamin rozliczeń kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków.

O kosztach procesu między stronami obejmującymi koszty zastępstwa procesowego pozwanej orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz. 1800 ze zm. Dz. U. z 2016 r. poz. 1668), o czym Sąd orzekł w punkcie 2-gim wyroku.

Apelację od powyższego wyroku wniosł powód który zaskarżył go w całości i zarzucił, że poprzez oddalenie powództwa:

- wspólnota mieszkaniowa funkcjonuje bez obowiązującego regulaminu rozliczeń, o którym mowa w art. 45 a, ust. 10 ustawy prawo energetyczne,
- w ramach funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej nadrzędnym i pełnoprawnym stało się przyjęcie pierwszeństwa dyktatu zarządu (poza posiadanymi uprawnieniami) oraz wola właścicieli (narzucona środkami pozaprawnymi, wbrew obowiązującemu prawu) wobec reguł prawa i de iure przyjętych uchwał,
- naruszono interes ekonomiczny powoda poprzez utrzymywanie stanu, w którym od 2016 r. ponosił, bez swojej winy i wbrew przyjętym de iure uchwałą: (...) oraz (...) koszty nieenergooszczędnych zachowań innych właścicieli.
- bez znaczenia (stało się naruszanie i nieprzestrzeganie) dla poprawnego zarządzania i prowadzenia gospodarki wspólnoty norm ustanowionych Postanowieniami Sądu Okręgowego w Koninie, z dnia 24 kwietnia 2017 r. syg.

akt. (...) oraz z dnia 13 sierpnia 2018, sygn. akt (...), gdyż wbrew ich zapisom, Zarząd (poprzedni i obecny) nie wykonał zabezpieczeń wydanych ww. postanowieniami i działał wbrew ich nakazom. Nie wprowadzono metody rozliczania ciepła z wykorzystaniem wskazania urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, dokonano rozliczeń kosztów ciepła za rok 2017 bez stosownej podstawy prawnej.

Wskazując na powyższe powód wniósł o:

- uchylenie w całości zaskarżonego wyroku,
- uchylenie w całości uchwały nr (...) z dnia 9 marca 2018 r.,
- zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu za każdą z instancji według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego w tym kosztów zastępstwa

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali (Dz.U.2019.737 j.t) 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.

W ocenie Sądu Apelacyjnego sąd I Instancji prawidłowo ustalił , że powód nie wykazał , żadnej z wyżej wskazanych przesłanek.

Pozwana Wspólnota już od kilku lat podejmuje uchwały i działania w celu ustalenia zasad rozliczania dostarczonego ciepła. Sprawa przyjęcia metody rozliczenia dostarczonego ciepła rodzi silne emocje wśród członków Wspólnoty i ich konfliktuje.

Powód który jest również zaangażowane w ten spór związku z podejmowanymi uchwałami w tym przedmiocie zaskarża je do sądu.

W sprawie o sygn. akt (...) Sadu Okręgowego w Zielonej Górze powód wniósł o uchylenie uchwały nr. (...) r Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 9 marca 2017 r . .

Uchwałą tą Wspólnota uchyliła uchwałę nr (...) r. z dnia 21 grudnia 2015 r. Postępowanie w sprawie (...)zostało prawomocnie umorzone z dniem 20 sierpnia 2019 r. (Akta (...) SO Zielona Góra).

Tym samym uchwała nr. (...) została prawomocnie uchylona .

Co prawda zaskarżaną przez powoda uchwałą nr. (...) z dnia 9 marca 2018 r. Wspólnota Mieszkaniowa ponownie uchyliła uchwałę nr (...) r z dnia 21 grudnia 2015 r. to jednak wobec prawomocnego uchylenia tej uchwały uchwałą nr. (...) r z dnia 9 marca 2017 r. , uchwała z dnia 9 marca 2018 r w tym zakresie jest bezprzedmiotowa . I już chociażby z tego powodu powództwo o uchylenie uchwały nr.(...) r powinno być oddalone.

Niezależnie od tego wskazać należy, że wobec sporów co do przyjętej metody oraz trudności w udostępnianiu poszczególnych lokali celem dokonania zainstalowania podzielników ciepła wspólnota podjęła zaskarżoną uchwałę i uchyliła wcześniejsze uchwały określające w formie regulaminu sposób rozliczania.

Następnie przyjęto uchwałę nr (...) r., z dnia 3 lipca 2018 r o przyjęciu regulaminu rozliczenia kosztów dostawy ciepła na potrzeby rozliczenia centralnego ogrzewania i podgrzewania wody oraz kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w tej Wspólnocie. Uchwałą tą ustalono również, że wprowadzona metoda rozliczenia zużycia ciepła

wykorzystująca powierzchnię lokali w przyszłości może być zastąpiona metodą nagrzewnikowych podzielników, przy spełnieniu warunków opisanych szczegółowo w przyjętym Regulaminie.

Faktem jest, że wobec zaskarżenia również tej uchwały przez powoda Sąd Okręgowy w Zielonej Górze w sprawie o sygn. akt (...) w dniu 13 sierpnia 2018 r. wydał postanowienie zabezpieczające w wyniku którego wykonanie tej uchwały zostało wstrzymane do czasu zakończenia tamtej sprawy. Postanowienie to zostało jednak zaskarżone przez pozwaną spółdzielnię, a więc nie jest jeszcze prawomocne.

Wyrokiem z dnia 30 października 2019 r. Sąd Okręgowy w Zielonej Górze w sprawie o sygn. akt (...) powództwo oddalił. Wyrok nie jest prawomocny ponieważ powód zaskarżył go apelacja.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie można więc skutecznie twierdzić, że Wspólnota nie ma regulaminu dotyczącego sposobu rozliczenia C.O. Regulamin taki został uchwalony zaskarżoną przez powoda uchwałą nr. (...) z dnia 3 lipca 2018 r.

Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska skarżącego, że przedmiotowa uchwała nr. (...) jest sprzeczna z prawem.

Zgodnie z § 31 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. z dnia 19 października 2010 r.) wynika, że przedsiębiorstwo energetyczne ma obowiązek prowadzić rozliczenia z odbiorcami ciepła na podstawie odczytów wskazań układów pomiarowo-rozliczeniowych zainstalowanych na przyłączach do węzłów cieplnych lub w innych miejscach rozgraniczenia eksploatacji urządzeń i instalacji, określonych w umowie sprzedaży ciepła lub umowie o świadczenie usług przesyłania i dystrybucji albo w umowie kompleksowej. Odczyty układu pomiarowo-rozliczeniowego wskazują ilość ciepła (w GJ) pobranego na potrzeby całego budynku, tj. ciepła zużytego do ogrzewania wszystkich jego pomieszczeń - zarówno lokali mieszkalnych, użytkowych, jak i tzw. części wspólnych budynku (klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych, szybów wind itp.), jak też do podgrzewania wody wodociągowej.

Przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U.2019.755.j.t.) art. 45a ust. 7-12 pr. en. regulują w sposób szczegółowy zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła dostarczanego do budynków, na poszczególne lokale (na mieszkańców i użytkowników lokali).

W myśl art. 45 ust 8 cytowanej ustawy koszty zakupu ciepła, o których mowa w ust. 2, rozlicza się w części dotyczącej:

1) ogrzewania, stosując metody wykorzystujące:

a) dla lokali mieszkalnych i użytkowych:

- wskazania ciepłomierzy,
- wskazania urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych,
- powierzchnię lub kubaturę tych lokali,

b) dla wspólnych części budynku wielolokalowego użytkowanych przez osoby, o których mowa w ust. 2, powierzchnię lub kubaturę tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni lub kubatury zajmowanych lokali;

2) przygotowania ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie przez instalację w budynku wielolokalowym, stosując metody wykorzystujące:

a) wskazania wodomierzy ciepłej wody w lokalach,

b) liczbę osób zamieszkałych stale w lokalu.

O wyborze metody rozliczania decyduje wspólnota która w tej kwestii podejmuje stosowne uchwały.

Nie ulega wątpliwości, że w niniejszej sprawie wspólnota podejmując uchwałę nr 1 z 2018 r., a następnie uchwałę nr 8/2018 zadecydowała o wyborze metody rozliczenia ciepła.

W kompetencjach Wspólnoty leży również możliwość uchylania uchwał dotyczących tej materii i zmiana sposobów rozliczania kosztów C.O.

Uchwała ta jest więc zgodna z prawem.

Zaskarżona uchwała nie narusza również w żaden sposób umowy właścicieli lokali ani zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Niezgodność uchwały z umową zawartą przez właścicieli lokali będzie dotyczyć najczęściej umowy określającej zasady zarządu, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., chociaż przepis nie precyzuje o jaką umowę chodzi. Uprawnione zatem jest twierdzenie, że odnosi się on do wszystkich umów zawartych przez właścicieli lokali, zwłaszcza że naruszenie zasad zarządu nieruchomością wspólną stanowi odrębną przesłankę zaskarżenia uchwały.

Kontrola, czy dana uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, powinna być dokonywana w szczególności przez pryzmat celowości wykonania danego zadania objętego uchwałą, jak również kosztów jego wykonania. Wydaje się zatem, że o naruszeniu tej zasady będzie mowa w sytuacjach, gdy z punktu widzenia funkcjonowania wspólnoty realizacja danego zamierzenia jest zbyt duża (choć oczywiście nie można wykluczyć, że członkowie wspólnoty podejmą decyzję o poczynieniu zbyt dużych nakładów na nieruchomość wspólną, np. w celu zwiększenia jej standardu czy komfortu użytkownika), jak również wtedy, gdy wybrano wykonawcę, którego oferta przewyższa rynkową cenę wykonania danego typu usług.

Mając powyższe na uwadze w ocenie Sądu Apelacyjnego zaskarżona uchwała w żaden sposób nie narusza zarówno umowy właścicieli lokali ani zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Podjęta uchwała jest konsekwencją sporu pomiędzy poszczególnymi właścicielami lokali co do sposobu rozliczania ciepła. Wobec braku zgody na zaproponowany w uchwale (regulaminie) sposób rozliczania ciepła i brak zamontowanych podzielników, gdyż nie wszyscy właściciele się na ich zainstalowanie zdecydowali, oraz warunki techniczne budynku podjęto uchwałą uchylającą uchwałę wprowadzającą ten regulamin i podjęto uchwałę nr (...) z dnia 3 lipca 2018 r. która przyjęła regulamin rozliczania ciepła z wykorzystaniem powierzchni lokali, co nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

I wreszcie powód w żaden sposób nie wykazał, by naruszała ona jego interes. To, że wolałby on, żeby rozliczać ciepło według metody innej niż metoda wybrana przez większość wspólnoty, a zgodna z prawem nie może być utożsamiana jako naruszająca jego interes.

Niekiedy interesy poszczególnych właścicieli są ze sobą sprzeczne bądź interes indywidualnie oznaczonego członka wspólnoty jest sprzeczny z interesem wspólnoty jako całości. Dokonując zatem oceny wystąpienia tej przesłanki, sąd rozstrzygający sprawę musi wyważyć interes właściciela lokalu z uwzględnieniem interesów pozostałych członków wspólnoty. Także w przypadku omawianej przesłanki nie można tego czynić w oderwaniu od konkretnych okoliczności danej sprawy. Nie można bowiem z góry założyć, że interes ogółu zawsze ma znaczenie pierwszorzędne przed interesem jednostki ani odwrotnie. W wyroku z 19.01.2017 r., I ACa 792/16 (LEX nr 2287476), Sąd Apelacyjny w Szczecinie wskazał, że naruszenie interesu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współzycia społecznego. Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy, musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. W przypadku interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja między potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Czasowa niedogodność dla powódki przez rozbiórkę, w ramach koniecznego i nakazanego przez władzę budowlaną remontu, nie może przeważać nad interesem ogółu.

Kwestią interesów właściciela lokalu w kontekście przesłanek uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej zajmował się Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z 22.11.2017 r., I ACa 435/17 (LEX nr 2463489), konstatując, że termin „interesy” na gruncie art. 25 u.w.l. rozumiany jest szeroko, jako czyjeś dobro, czyjaś korzyść, także np. interesy ekonomiczne właściciela. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu wyżej wymienionego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Ocena, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy właściciela musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych danej sprawy. Dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały, musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja między potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Wówczas spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu między dobrem wspólnoty a dobrem jej indywidualnego członka.

Przy czym chodzi o obiektywne, a nie subiektywne postrzeganie naruszenia interesu właściciela lokalu.

Powód jako naruszenie jego interesu wskazał, iż nie może uzyskać informacji czy w jego indywidualnym przypadku zachodzi konieczność dopłaty w wyniku zużycia ciepła i wody w jego lokalu, czy może występuje nadpłata z tytułu wnoszonych zaliczek, a nadpłacone środki pozostają do dyspozycji zarządu, a nie prawowitego właściciela.

Tak określone naruszenie interesu powoda nie pozostaje w żaden sposób w związku z treścią zaskarżonej uchwały. Powód bowiem jako członek wspólnoty ma prawo do pełnej informacji w tym do informacji dotyczących corocznego rozliczenia kosztów związanych z c.o. i uchwała o uchyleniu wcześniejszych uchwał w przedmiocie uchwalania regulaminów rozliczania kosztów C.O. w niczym prawa powoda do tej informacji nie narusza.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. apelację jako bezzasadną oddalił.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108§ 1 k.p.c. oraz § 8 ust.1 pkt.1 w zw. z § 10 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U 2018 poz 265)

Na kwotę zasądzoną pod punktem 2 składa się 270 zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego za instancje odwoławczą oraz 50 zł z tytułu kosztów dojazdu pełnomocnika pozwanej samochodem na trasie S. – P. – S.. Odległość w obie strony wynosi ok. 150 km. Licząc, że samochód spala na tej trasie ok. 10 litrów paliwa po ok. 5 zł za jeden litr otrzymujemy kwotę 50 zł.

Piotr Górecki Małgorzata Kaźmierczak Ryszard Marchwicki

--	--	--