

*Sygn. akt VI ACa 711/15*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 28 czerwca 2016 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA Aldona Wapińska (spr.)*

*Sędziowie: SA Marcin Strobel*

*SO del. Tomasz Szanciło*

*Protokolant: Izabela Nowak*

*po rozpoznaniu w dniu 28 czerwca 2016 r. w Warszawie*

*na rozprawie sprawy z powództwa J. Ł.*

*przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.*

*o uchylenie uchwał*

*na skutek apelacji obu stron*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 2 października 2014 r.*

*sygn. akt III C 642/12*

*I zmienia częściowo zaskarżony wyrok w ten sposób, że:*

*1/ w punkcie drugim uchyla uchwałę nr (...) z dnia 05 kwietnia 2012 roku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. w części dotyczącej paragrafu 8 pkt 6 odnoszącej się do zapisu „a w przypadku stwierdzenia zerowego zużycia ciepła lokal będzie rozliczany w porównaniu do średnich wartości zużycia ciepła w budynku” oraz oddala powództwo o uchylenie tej Uchwały w pozostałym zakresie;*

*2/ w punkcie trzecim uchyla uchwałę nr (...) z dnia 05 kwietnia 2012 roku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. w części odnoszącej się do następujących zapisów:*

*a/ w paragrafie 4 pkt 2 lit. a) – „w tym z informacją o możliwości odcięcia dopływu ciepłej wody i CO do lokalu zgodnie z pkt b) poniżej”,*

*b/ w paragrafie 4 pkt 2 lit. b) – „W przypadku nie uregulowania zaległości w tym terminie Zarząd podejmie decyzję o odcięciu dopływu ciepłej wody i CO do lokalu. Odcięcie w/w instalacji poprzedzone jest protokolarnym spisaniem stanu liczników. Protokół spisuje administrator nieruchomości oraz członek Zarządu Wspólnoty. Za przechowanie liczników odpowiedzialny jest administrator. Koszt odcięcia oraz ponownego podłączenia w/w instalacji obciąża w całości właściciela lokalu.”,*

*c/ w paragrafie 4 pkt 3 – „kosztami wg punktu 2 b)”,*

**d/ w całości paragrafu 5**

**oraz oddala powództwo o uchylenie tej Uchwały w pozostałym zakresie;**

**3/ w punkcie piątym zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz J. Ł. kwotę 260 zł (dwieście sześćdziesiąt złotych) tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu;**

**II oddala apelację pozwanej w pozostałym zakresie;**

**III oddala apelację powoda w całości;**

**IV koszty procesu w instancji odwoławczej pomiędzy stronami wzajemnie znosi.**

VI ACa 711/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 maja 2012 r. powód J. Ł. wniósł o uchylenie uchwał z dnia 5 kwietnia 2012 roku nr (...), (...), (...), (...), (...), (...) oraz (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.. Zdaniem powoda powyższe uchwały zostały podjęte z naruszeniem prawa. Formalne naruszenie procedury podejmowania uchwał polegało na podpisaniu uchwał przez osoby nieuprawnione tj. przewodniczącego zebrania oraz sekretarza zebrania, ponadto powód twierdził, iż nie są mu znane okoliczności przeprowadzenia zebrania i podejmowania uchwał w dniu 5 kwietnia 2012 r. Odnośnie uchwał (...) i (...) powód podniósł, iż nie zawierały one załączników wskazanych w treści.

Powód podniósł także zarzuty merytoryczne, wskazując, że w uchwale nr (...) w sprawie udzielenie absolutorium Zarządowi Wspólnoty za okres od dnia 24 marca 2011 r. do dnia 31 grudnia 2011 r. nie wymieniono osób, których dotyczyło głosowanie. Ponadto przeprowadzono głosowanie w odniesieniu do całego zarządu co uniemożliwiło ocenę działania i odrębne głosowanie odnośnie poszczególnych członków zarządu.

Uchwale nr (...) w sprawie uchwalenia rocznego planu gospodarczego i ustalenia wysokości zaliczki na koszty związane z nieruchomością wspólną, powód zarzucił, iż jest niezgodna z ustawą o własności lokali, bowiem ustawa nie przewiduje możliwości ustalania zaliczek eksploatacyjnych, jak również nie zezwala na włączenie do kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej wysokości naliczeń dotyczących mediów dostarczanych do poszczególnych lokali rozliczanych na podstawie liczników rejestrujących zużycie tych mediów.

Uchwale nr (...) w sprawie ustalenia wysokości wpłat należnych od właścicieli lokali na fundusz remontowy Wspólnoty powód zarzucił, iż nie zawiera postanowień dotyczących ustalenia zakresu prac remontowych, jakie miały być wykonane w 2012 roku.

Uchwale nr (...) w sprawie rozliczania kosztów zużycia wody, odprowadzania ścieków oraz dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych powód zarzucił, iż jest niezgodna z ustawą prawo energetyczne, która ustanawia obowiązek stosowania współczynników korekcyjnych dla obliczania opłat za ogrzewanie w zależności od położenia lokalu w budynku. Nadto, w ocenie powoda, uchwała narusza interesy właścicieli lokali obciążając ich obowiązkiem zapłaty za ciepło, którego nie zużyli, bowiem stosowali alternatywne metody ogrzewania tj. kominek, ogrzewanie elektryczne, panele słoneczne, pompa ciepła. W regulaminie ustalono sposób rozliczania nie pozwalający właścicielom na kontrolę prawidłowości naliczania opłat poprzez w szczególności ustalanie 6- miesięcznych okresów rozliczania, dokonywanie odczytów liczników z pominięciem obecności właścicieli, obciążanie właścicieli lokali awariami zawnionymi przez wspólnotę, obciążenie właścicieli lokalu obowiązkiem utrzymania temperatury na poziomie 16 stopni, przyznanie Wspólnocie prawa do kontrolowania temperatury w lokalach oraz obciążenie właściciela lokalu obowiązkiem ponoszenia opłat za centralne ogrzewanie również w sytuacji gdy właściciel nie korzysta z centralnego ogrzewania stosując inne alternatywne sposoby ogrzewania.

Uchwale nr (...) w sprawie naliczania ustawowych odsetek za zwłokę w płatnościach właścicieli lokali, windykacji należności oraz kolejności pokrywania zobowiązań przez właścicieli lokali zalegających długotrwale z zapłatą należnych Wspólnocie zaliczek powód zarzucił, iż zawiera niedopuszczalne regulacje upoważniające do administratora do prowadzenia działań windykacyjnych, które mogą być wykonywane wyłącznie poprzez postępowanie sądowe i egzekucyjne. Uchwała miała także zawierać sprzeczne z prawem regulacje dotyczące możliwości odcinania dostaw ciepłej wody i ogrzewania, pomimo braku wyroku sądowego oraz sprzeczne z prawem regulacje pozwalające administratorowi składania w imieniu Wspólnoty pozwów w Sądzie.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. wносиła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów sądowych.

Pozwana wskazała, iż w dniu 5 kwietnia 2012 roku nie było zebrania członków wspólnoty, jest to dzień zakończenia głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów. Podniosła brak legitymacji procesowej powoda, bowiem nie wykazał on że jest właścicielem lokalu w budynku przy ulicy (...). W odpowiedzi na zarzut podpisania uchwał przez osobę nieuprawnioną pozwana podniosła, iż jest on całkowicie chybiony ponieważ uchwały podpisał przewodniczący wybrany w drodze głosowania. Pozwana wskazała, iż wbrew twierdzeniom powoda, uchwały (...) i (...) posiadają stosowne załączniki.

Odnosnie uchwały (...) pozwana wskazała na treść art. 30 ust.1 pkt 3 w zw. z ust. 2 pkt. 3 ustawy o własności lokali, zgodnie z którymi podejmuje się uchwałę w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi. W ocenie pozwanej uchwała nr (...) jest zgodna z prawem, zaś – wbrew twierdzeniom powoda – do kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej nie wliczono naliczeń dotyczących mediów dostarczanych do poszczególnych lokali. W związku z uchwałą (...) pozwana podniosła, iż w przypadku konieczności wykonania zaplanowanych remontów nieruchomości wspólnej, to właściciele lokali na podstawie odrębnych uchwał zdecydują o przeznaczeniu zgromadzonych środków.

W odpowiedzi na zarzuty powoda przeciwko uchwale nr (...) pozwana poniosła, iż ustalony sposób rozliczania ciepła jest zgodny z przepisami ustawy prawo energetyczne, zaś przyjęty 6-cio miesięczny okres rozliczeniowy pozwala ograniczyć częstotliwość weryfikowania odczytów i naliczeń, natomiast interesy właścicieli są chronione, bowiem będą oni płacić zaliczkę dostosowaną do indywidualnych prognozowanych średniówek, a pod koniec okresu rozliczeniowego nastąpi zbilansowanie wpłat.

W stosunku do ostatniej z zaskarżonych uchwał (...) pozwana wskazała, iż zaległości w zapłacie zaliczek mogą doprowadzić do utraty płynności finansowej wspólnoty, zaś wbrew twierdzeniom powoda administrator jedynie czuwa nad prawidłowym monitorowaniem terminowych i nieterminowych wpłat, nie ma jednak uprawnień do podejmowania działań windykacyjnych.

Pozwana wskazała, iż wszystkie skarżone uchwały nie naruszają przepisów ustaw o własności lokali, ani zasad prawidłowej gospodarki, jak i interesów powoda, a podniesione przez powoda zarzuty formalne i merytoryczne pozbawione są podstaw faktycznych jak i prawnych.

Wyrokiem z dnia 2 października 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie:

1. uchylił uchwałę nr (...) z dnia 05 kwietnia 2012 roku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.;
2. uchylił uchwałę nr (...) z dnia 05 kwietnia 2012 roku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.;
3. uchylił uchwałę nr (...) z dnia 05 kwietnia 2012 roku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.;
4. w pozostałym zakresie powództwo oddalił;
5. zasądził od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz powoda J. Ł. kwotę 488 zł kosztów procesu.

Podstawą rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego były następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Powód J. Ł. wraz z M. C. jest współwłaścicielem na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, lokalu nr (...) położonego przy ulicy (...), w związku z jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W..

Zawiadomieniem z dnia 7 marca 2012 roku Zarząd Wspólnoty Nieruchomości (...) w W. zwołał zebranie właścicieli lokali na dzień 21 marca 2012 roku. Zawiadomienia o zwołaniu zebrania były wręczane właścicielom w dniach 12 i 13 marca 2012 roku. Do zawiadomienia załączone było pismo przewodnie oraz projekty uchwał wraz z załącznikami. Powód J. Ł. odmówił przyjęcia zawiadomienia. W dniu 13 marca 2012 roku ww. dokumenty przesłano mu listem poleconym.

W dniu 21 marca 2012 roku odbyło się zebranie właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.. Dokonano wyboru Przewodniczącego zebrania P. H., Sekretarza D. G. oraz komisji skrutacyjnej w osobie J. T. i P. F.. Na zebraniu głosowane były m.in. zaskarżone uchwały nr (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...).

Uchwała nr (...) dotyczyła przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

Uchwała nr (...) dotyczyła udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za okres od dnia 24 marca 2011 r. do dnia 31 grudnia 2011 r.

Uchwała nr (...) dotyczyła uchwalenia rocznego planu gospodarczego i ustalenia wysokości zaliczki eksploatacyjnej na koszty związane z nieruchomością wspólną w wysokości 5,18 zł/m<sup>2</sup>.

Uchwała nr (...) dotyczyła wykonania planu remontów i rozliczenia funduszu remontowego za okres 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r.

Uchwała nr (...) dotyczyła ustalenia wysokości wpłat miesięcznej wpłaty na fundusz remontowy w wysokości 1,50 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wraz z przynależnościami.

Uchwała nr (...) dotyczyła rozliczania kosztów zużycia wody, odprowadzania ścieków oraz dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych.

Uchwała nr (...) dotyczyła naliczania ustawowych odsetek za zwłokę w płatnościach właścicieli lokali, windykacji należności oraz kolejności pokrywania zobowiązań przez właścicieli lokali zalegających długotrwale z zapłatą należnych Wspólnocie zaliczek.

Na zebraniu stawiała się niewystarczająca liczba właścicieli lokali koniecznych do podjęcia uchwał. Z tego względu zdecydowano się na kontynuowanie głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powód J. Ł. był na zebraniu nieobecny.

Właściciele głosowali poprzez umieszczenie podpisu w stosowanej rubryce na karcie do głosowania. W trybie indywidualnego zbierania głosów głos oddał także powód J. Ł. głosując za przyjęciem uchwały nr (...) oraz przeciw uchwałom nr (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...). (k.113).

Do karty do głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów nie została dołączona uzupełniona treść uchwały nr (...) roku – w sprawie wysokości wpłat należnych na fundusz remontowy, która to stawka została dopiero określona na zebraniu Wspólnoty.

W dniu 5 kwietnia 2012 roku komisja skrutacyjna przeliczyła głosy oddane przez właścicieli lokali. Ustaliła, iż podjęto m.in. następujące uchwały: - nr (...) przy czym za przyjęciem uchwały głosowali właściciele dysponujący sumą udziałów równą 66,38%, zaś przeciw głosowali właściciele dysponujący sumą udziałów równą 1,97% ;

- nr (...) przy czym za przyjęciem uchwały głosowali właściciele dysponujący sumą udziałów równą 62,04%, zaś przeciw głosowali właściciele dysponujący sumą udziałów równą 6,31% ;

- nr (...) przy czym za przyjęciem uchwały głosowali właściciele dysponujący sumą udziałów równą 66,38%, zaś przeciw głosowali właściciele dysponujący sumą udziałów równą 1,97% ;

- nr (...) przy czym za przyjęciem uchwały głosowali właściciele dysponujący sumą udziałów równą 62,04%, zaś przeciw głosowali właściciele dysponujący sumą udziałów równą 6,31%;

- nr (...) przy czym za przyjęciem uchwały głosowali właściciele dysponujący sumą udziałów równą 59,75%, zaś przeciw głosowali właściciele dysponujący sumą udziałów równą 8,60%;

- nr (...) przy czym za przyjęciem uchwały głosowali właściciele dysponujący sumą udziałów równą 53,80%, zaś przeciw głosowali właściciele dysponujący sumą udziałów równą 12,40%;

- nr (...) przy czym za przyjęciem uchwały głosowali właściciele dysponujący sumą udziałów równą 53,71%, zaś przeciw głosowali właściciele dysponujący sumą udziałów równą 12,67%.

Skarżone uchwały podpisali przewodniczący P. H. oraz sekretarz zebrania D. G.. Następnie właścicielom lokali przedstawiono protokół z nadzwyczajnego i walnego zebrania w dniu 21.03 2012, protokół komisji skrutacyjnej o przyjęciu uchwał zebrania oraz podjętych uchwał z zebrania w dniu 21.03.2012.

Powód informację o powzięciu przedmiotowych uchwał powziął 14 kwietnia 2012 roku, a pozwem z dnia 23 maja 2012 r. wniósł o uchylene tych uchwał.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) jest niewielka. Znajduje się w niej 48 lokali położonych w 8 budynkach. W nieruchomości zainstalowany jest system centralnego ogrzewania, zaś wszystkie lokale mają indywidualne ciepłomierze i wodomierze. W lokalach zainstalowany jest system ogrzewania kominkowego. Część z właścicieli zrezygnowała z używania centralnego ogrzewania, zakręciła kaloryfery, lokale ogrzewa wykorzystując system kominkowy.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy. Złożone do akt sprawy dokumenty Sąd uznał za wiarygodne albowiem ich autentyczność i moc dowodowa nie była przez strony kwestionowana, a Sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu.

Sąd oparł się także częściowo na zeznaniach świadków W. L., A. K. L. N., W. K. , A. S. (1) , A. S. (2), A. S. (3), K. S. (1), I. H. oraz stron powoda J. Ł. i członków zarządu pozwanej wspólnoty D. B., K. S. (2).

Jako niewiarygodne Sąd uznał zeznania D. B. i W. L., w zakresie w jakim są sprzeczne z zeznaniami powoda oraz świadków A. S. (1) i A. S. (2) odnośnie głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów, a także twierdzeń, iż do kart do głosowania zostały dołączone projekty zmienionych (uzupełnionych) na zebraniu Wspólnoty uchwał. W ocenie Sądu powyższa okoliczność, nie została przez pozwaną wykazana. Jedyne dowody które za tym mają przemawiać – zeznania członka zarządu oraz administratora wspólnoty – w ocenie Sądu są zupełnie niewiarygodne, albowiem są to osoby jak najbardziej zainteresowane i stronnicze odnośnie rozstrzygnięcia sprawy. Od osób zajmujących się zawodowo (W. L.) i wprawdzie amatorsko lecz z ogromnym zaangażowaniem (D. B.), można wymagać większej dbałości o takie przeprowadzenie głosowania w trybie obiegowym, ażeby wszyscy zainteresowani właściciele nieruchomości we Wspólnocie, zdawali sobie sprawę i wiedzieli w jakim przedmiocie podejmują uchwałę. Powoływanie się na „panujące zasady i zwyczaje” odnośnie przedstawiania w trakcie głosowań obiegowych jedynie treści uchwał, które zostały zmienione lub sformułowane na nowo, okazał się w ocenie Sądu nieuzasadnione i nieudowodnione.

Świadek W. L., będący administratorem nieruchomości przedstawił przebieg procedury zwołania zebrania wspólnoty, samego zebrania z dnia 21 marca 2012 roku oraz kwestię zbierania głosów. Zeznania świadków A. K., L. N., W. K. zgodnie stwierdzają, iż członkom wspólnoty przez zebraniem doręczono treść projektów uchwał. Świadkowie A. S. (1) i A. S. (4) przedstawili kwestię korzystania przez członków wspólnoty z ogrzewania kominkowego. Świadek A. S. (2)

zeznał, iż w doręczonym mu projekcie uchwały nie było wpisanej wysokości stawki funduszu remontowego. Świadek I. H. zeznał, iż w trybie głosowania poprzez indywidualnie zbieranie głosów właścicielom lokali nie przedstawiono treści głosowanych uchwał. Świadkowie A. S. (3) i K. S. (1), pełniący w przeszłości funkcje administratorów nieruchomości przy ul. (...), potwierdzili, iż możliwe jest ogrzewania mieszkań w omawianej wspólnocie przy użyciu instalacji kominkowej.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji wskazał, iż zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, 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.

Odnosząc się do zarzutów formalnych podniesionych przez powoda względem podjętych uchwał, Sąd Okręgowy zauważył, iż niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały, tj. naruszenia przepisów dotyczących sposobu zwołania zebrania właścicieli lokali, obradowania na zebraniu, zasad głosowania. Zarzuty formalne mogą przy tym stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały.

Sąd pierwszej instancji wskazał, iż zgodnie z treścią art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali, uchwały właścicieli lokali we wszystkich sprawach są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, albo w sposób mieszany - częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Wspólnota może sama, w zależności od potrzeb regulować zasady podejmowania uchwał i stosować dowolnie każdy z powyższy sposobów głosowania.

Odnosząc się do podniesionego przez powoda zarzutu, iż uchwały zostały podpisane przez osoby nieuprawnione tj. przez przewodniczącego zebrania i sekretarza, Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę, iż ustawodawca nie uregulował szczegółowo procedur rządzących głosowaniem i zebraniem właścicieli. Skoro więc ustawa nie wskazuje kręgu podmiotów uprawnionych do podpisywania uchwał właścicieli lokali, zdaniem Sądu nie ma podstaw aby twierdzić, iż uchwały muszą być przez zarząd wspólnoty, zatem podpisanie uchwał przez przewodniczącego zebrania i sekretarza nie stanowi uchybienia w procesie podejmowania uchwał we Wspólnocie Mieszkaniowej.

Za chybiony Sąd pierwszej instancji uznał zarzut powoda, iż nie został on poinformowany o zebraniu wspólnoty odbywającym się w dniu 5 kwietnia 2012 roku, kiedy to podjęto kwestionowane uchwały. Skarżone uchwały w istocie opatrzone są datą 5 kwietnia 2012 roku, jednakże z całości materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, iż zebranie wspólnoty miało miejsce 21 marca 2012 roku i powód został o nim powiadomiony, a ponieważ na zebraniu nie było wystarczającej liczby właścicieli dla podjęcia uchwały głosowanie kontynuowano w trybie indywidualnego zbierania głosów. W dniu 5 kwietnia 2012 roku komisja skrutacyjna przeliczyła oddane głosy i stwierdziła podjęcie wskazanych uchwał, dlatego też ten dzień wskazano jako datę podjęcia uchwał

Odnosząc się do zarzutu powoda iż w czasie głosowania kolportowano dwa różne rodzaje kart do głosowania, część właścicieli oddała głosy na kartach do głosowania na których wymieniono 10 uchwał, część natomiast oddała głos na kartach na których wymieniono 9 uchwał, Sąd pierwszej instancji wskazał, iż kwestia ta nie miała znaczenia dla wyniku głosowania, bowiem uchwała nr (...), w zakresie regulaminu porządku domowego wspólnoty, nie była przez członków wspólnoty w ogóle głosowana. Za bez znaczenia Sąd uznał także fakt, iż karty do głosowania nie było podpisane przez zarząd oraz, iż właścicielom lokali nie przedstawiono uchwały zarządu o przeprowadzenia głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów. Ustawa o własności lokali nie reguluje kwestii konstrukcji kart do głosowania, zaś treść kart do głosowania wykorzystanych przy podejmowaniu skarżonych uchwał jest jasna i nie budziła wątpliwości Sądu.

Po zebraniu dnia 21 marca 2012 r. właścicielom lokali oddającym głos w trybie indywidualnego zbierania głosów nie przedstawiono protokołu z przebiegu zebrania, jednakże przepisy ustawy nie dają podstaw do żądania, aby

z zebrania był sporządzony protokół określonej treści. Dokument ten jest wymagany w art. 18 i 29 ustawy o własności lokali, co – zdaniem Sądu – przekonuje, że brak odpowiedniej regulacji dotyczącej zebrania jest celowym powstrzymaniem się prawodawcy z ingerencją w zagadnienia szczególnie mniejszej wagi. Protokołowanie zebrania i wyników głosowania jest w takim razie jedynie wymaganiem praktycznym, a wynik głosowania może być wykazywany w razie sporu wszelkimi dowodami (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00). Nieprzedstawienie zatem właścicielom lokali protokołu z zebrania nie stanowi uchybienia formalnego.

Za bezzasadny Sąd pierwszej instancji uznał także zarzut powoda, iż do uchwał nr (...) i (...) nie załączono załączników wymienionych w treści uchwał, wskazując, iż z przedłożonych do akt sprawy projektów uchwał oraz zeznań świadków W. K. i W. L. wynika, iż przedmiotowe uchwały zawierały załączniki, a właściciele lokali byli powiadomieni o ich treści.

Za nietrafny w stosunku do uchwał (...), (...), (...), (...), (...) oraz (...) Sąd Okręgowy uznał także zarzut powoda, iż głosujący nie znali treści głosowych uchwał, bowiem wraz z kartą do głosowania właścicielom lokali nie doręczono projektów uchwał. Wprawdzie w trakcie głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów właścicielom nie przedstawiono projektów uchwał, Sąd pierwszej instancji wskazał, iż ustawa o własności lokali nie wskazuje jakie dokumenty powinny być przedłożone właścicielom wraz z kartą do głosowania, zatem nie sposób więc uznać iż sam fakt przeprowadzenia głosowania w takiej właśnie formie narusza wspomnianą ustawę. Projekty uchwał były wcześniej właścicielom znane, gdyż przed zebraniem dnia 21 marca 2012 roku projekty uchwał nr (...), (...), (...), (...), (...) oraz (...) przesłane właścicielom i były tożsame z treścią uchwał głosowanych w trybie indywidualnego zbierania głosów. Przytoczone okoliczności nie mogą zatem stanowić podstawy ich uchylenia.

W ocenie Sądu pierwszej instancji wątpliwości budzi prawidłowość powiadomienia właścicieli lokali o treści uchwały nr (...), na mocy której ustalono wysokość miesięcznej opłaty na fundusz remontowy na kwotę 1,50 zł/m<sup>2</sup>. Projekt tejże uchwały, przedstawiony właścicielom przed zebraniem nie zawierał wysokości opłaty, natomiast na zebraniu w dniu 21 marca 2012 roku ustalono wysokość opłaty na 1,50 zł/m<sup>2</sup> i stosownie uzupełniono projekt uchwały. Właściciele lokali oddających głosy w trybie indywidualnego zbierania głosów nie wiedzieli jaką wysokość opłaty ustalono na zebraniu, nie znali więc dokładnej treści uchwały nad którą głosowali, co w ocenie Sądu stanowi poważne uchybienie formalne w procesie podejmowania uchwał. Wysokość stawki opłaty na fundusz remontowy przekłada się bezpośrednio na wysokość zobowiązań właścicieli lokali względem Wspólnoty. Wadliwość postępowania w tym zakresie mogła mieć wpływ na treść podjętej uchwały. Mając na uwadze okoliczności wskazane powyżej uchybienia formalne w zakresie podjęcia przedmiotowej uchwały, Sąd uchylił uchwałę nr (...), co znalazło swój wyraz w pkt 1 sentencji wyroku.

Odnosząc się do zarzutów merytorycznych podniesionych przez powoda, Sąd Okręgowy wskazał, iż w stosunku do uchwały (...) w przedmiocie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty powód zarzucał, iż głosowanie przeprowadzono w odniesieniu do całego zarządu uniemożliwiając ocenę pracy poszczególnych członków zarządu. Odwołując się do treści art. 29 ust. 2 ustawy o własności lokali, stanowiącego, że właściciele podejmują uchwałę w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi lub zarządcy (...) z prowadzonej przez niego działalności, Sąd pierwszej instancji uznał, iż wykładnia językowa tej normy prowadzi do wniosku, iż absolutorium winno być udzielana całemu zarządowi, nie jego poszczególnym członkom. Dozwolone jest więc zarówno udzielenie absolutorium całemu zarządowi, bądź odrębnie poszczególnym jego członkom. Ustawodawca pozostawił wybór formy udzielenia absolutorium w gestii wspólnoty mieszkaniowej, zaś pozwana wspólnota mieszkaniowa w uchwale nr (...) zdecydowała się na głosowanie absolutorium dla całego zarządu, co nie narusza prawa członków wspólnoty, bowiem jeżeli działania któregośkolwiek z członków zarządu budzą ich sprzeciw, mogą głosować przeciwko udzieleniu absolutorium całemu zarządowi.

W odniesieniu do uchwały nr (...) powód zarzucał, iż sprzeczne z ustawą jest ustalanie zaliczek eksploatacyjnych, bowiem ustawa ich nie przewiduje, a także nie zezwala także na włączenie do kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej wysokości naliczeń dotyczących mediów dostarczanych do poszczególnych lokali rozliczanych na podstawie liczników rejestrujących zużycie tych mediów. Nadto powód podnosił, iż bezprawnie w planie gospodarczym,

który winien obejmować wyłącznie koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, uwzględniono pozycje dotyczące ogrzewania i ciepłej wody.

Sąd okręgowy nie znalazł podstaw do uchylenia tej uchwały, bowiem - wbrew twierdzeniom powoda - ustawa o własności lokali przewiduje zaliczki eksploatacyjne. Stosownie do treści art. 15 ust. 1 na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Obowiązek ten jest ustawowo określonym sposobem pokrywania przez właścicieli lokali kosztów zarządu nieruchomością wspólną. W ocenie Sądu taka konstrukcja przepisu uniemożliwia podjęcie przez właścicieli lokali uchwały o niepłaceniu zaliczek albo podjęcie uchwały, że będą one płacone w innych okresach, np. co pół roku, co kwartał itp. Nie dopuszcza też wyjątków w kwestii terminu uiszczania zaliczek. Ponieważ zaliczka stanowi jedynie sposób pokrywania kosztów zarządu, przeto jej wysokość powinna zostać określona na podstawie dotychczasowych wydatków na ten cel, a zatem musi być ona bezpośrednią funkcją tych kosztów (por: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 1997 r. II CKN 226/97).

Odnosząc się do kwestii uwzględnienia w planie gospodarczym kosztów ogrzewania i ciepłej wody Sąd pierwszej instancji wskazał na art. 14 ustawy, zgodnie z którym na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się m.in. opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej. W poczet utrzymania nieruchomości wspólnej wliczono opłatę stałą za centralne ogrzewanie naliczaną przez dostawcę ciepła oraz koszty wody i kanalizacji przeznaczonych dla celów ogólnych. Kwestionowane przez powoda koszty mediów zawarte w załączniku nr 1 do uchwały nr (...) stanowią zatem - w ocenie Sądu pierwszej instancji - część kosztu zarządu nieruchomością wspólną i jako takie słusznie i zgodnie z ustawą są pokrywane z zaliczki uiszczanej przez właścicieli nieruchomości.

Za niezrozumiały Sąd uznał zarzut powoda, jakoby niezgodne z prawem było włączenie do kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej wysokości naliczeń dotyczących mediów dostarczanych do poszczególnych lokali rozliczanych na podstawie liczników rejestrujących zużycie tych mediów. Uchwała nr (...), ani żadna inna ze skarżonych uchwał, nie włącza bowiem do kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej kosztów mediów dostarczanych do poszczególnych lokali. W związku z tym, jako całkowicie bezzasadny, zarzut ten podlegał oddaleniu.

Mając powyższe na względzie, a w szczególności to, iż powód nie udowodnił swoich twierdzeń, bądź okazały się one niesłuszne, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż nie sposób uznać aby zaskarżone uchwały (...), (...), (...), (...) zostały podjęte w sposób sprzeczny z prawem, interesem wspólnoty bądź miały na celu pokrzywdzenia któregokolwiek z właścicieli, dlatego też oddalił powództwo w tym zakresie ( pkt. 3 sentencji wyroku).

Sąd pierwszej instancji odstąpił od rozważania zarzutów merytorycznych przeciwko uchwale nr (...), uznając to za niecelowe w sytuacji, gdy przedmiotowa uchwała podlegała uchyleniu ze względów formalnych.

Odnosząc się do zarzutów powoda względem uchwały nr (...), iż narusza ona ustawę prawo energetyczne poprzez niewłaściwe ustalenie opłat za ogrzewanie i obciążenie właścicieli lokali obowiązkiem zapłaty za ciepło, którego nie wykorzystali, a także ustalenie w regulaminie sposobu rozliczania nie pozwalającego właścicielom na kontrolę prawidłowości naliczania opłat, w szczególności poprzez ustalenie długich sześciomiesięcznych okresów rozliczania, co może prowadzić do obowiązku uiszczania zaliczek w sytuacji braku użycia ciepła i wody, dokonywanie odczytów liczników bez obecności właścicieli, obciążanie właścicieli lokali skutkami awarii zawinionych przez wspólnotę, obciążenie właścicieli lokali obowiązkiem utrzymania temperatury w lokalach na poziomie 16-17 stopni oraz przyznanie wspólnocie uprawnienia do kontrolowania temperatury w lokalach nie będących częściami nieruchomości wspólnych, Sąd pierwszej instancji odwołał się do przepisu art. 45a ust. 9 ustawy prawo energetyczne. Zgodnie z tym przepisem właściciel lub zarządca budynku ma obowiązek określenia metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku. Wybór odpowiedniego sposobu rozliczeń musi nastąpić, spośród metod wymienionych w art. 45a ust. 8 ustawy prawo energetyczne. I tak stosownie do treści tego przepisu koszty zakupu ciepła (...) rozlicza się w części dotyczącej: 1) ogrzewania, stosując metody wykorzystujące: a) dla lokali mieszkalnych i użytkowych: wskazania ciepłomierzy, wskazania urządzeń



wskaźnikowych niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzonych do obrotu na zasadach i w trybie określonych w przepisach o systemie oceny zgodności, powierzchnię lub kubaturę tych lokali, b) dla wspólnych części budynku wielolokalowego (...) powierzchnię lub kubaturę tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni lub kubatury zajmowanych lokali. Zgodnie z treścią uchwały nr (...) w § 6 pkt. 3 podział kosztów centralnego ogrzewania następuje względem kosztów stałych i kosztów zmiennych wspólnych w stosunku do powierzchni użytkowej lokali, zaś względem kosztów zmiennych indywidualnych na podstawie wskazań indywidualnych ciepłomierzy. Taki zapis jest w ocenie Sądu pierwszej instancji zgodny z przepisami ustawy prawo energetyczne, a zarzuty powoda tym zakresie nie są trafne.

Nie jest także trafny zarzut powoda odnośnie obciążenia właścicieli kosztami awarii wodomierza bądź ciepłomierza, bowiem zgodnie z treścią uchwały (...) § 8 pkt 3 wymiany wodomierza lub ciepłomierza niesprawnego bez winy użytkownika dokonuje wspólnota.

Odnosząc się do twierdzeń powoda, iż sposób rozliczania kosztów energii cieplnej nakłada na właścicieli lokali obowiązek ponoszenia kosztów energii cieplnej której nie wykorzystał, Sąd Okręgowy wskazał, iż zgodnie z treścią skarżonej uchwały (...) członkowie wspólnoty ponoszą koszty wynikające ze zużycia ciepła zgodnie ze wskazaniami indywidualnego licznika lokalowego oraz koszty związane z utrzymaniem sieci centralnego ogrzewania (koszty mocy umówionej, przesyłu, straty) w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu. Stosownie zaś do treści art. 13 ust.1 u.w.l. właściciel (...) jest obowiązany (...) uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Instalacja grzewcza (system centralnego ogrzewania) doprowadza ciepło zarówno do wydzielonych lokali, jak i do części wspólnej nieruchomości. Korzystają z niej wszyscy właściciele lokali. Urządzenia służące do ogrzewania poszczególnych lokali oraz całego budynku, jeżeli budynek wyposażony jest w jednolity system ogrzewania, objęte są współwłasnością przymusową. W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, iż właściciel lokalu nie może bez zgody innych członków wspólnoty odłączyć się od instalacji grzewczej nieruchomości bowiem utrudniłoby to innym współwłaścicielom korzystanie z nieruchomości wspólnej, przejawiające się koniecznością ponoszenia zwiększonych opłat za dostarczane ciepło (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1997 r. III CZP 36/97). Wszyscy właściciele lokali są zatem obowiązani partycypować w kosztach utrzymania instalacji grzewczej, nie ma przy tym znaczenia czy korzystają oni z tej instalacji czy nie.

Sąd pierwszej instancji zauważył, iż w nieruchomości położonej przy ul. (...), część właścicieli korzysta z ogrzewania kominkowego. W niektórych przypadkach właściciele całkowicie zrezygnowali z centralnego ogrzewania. Właściciele którzy z niego nie korzystają, tak samo jak właściciele korzystający z centralnego ogrzewania, muszą ponieść przypadające na ich lokal, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej, koszty utrzymania sieci centralnego ogrzewania. W zakresie w jakim skarżona uchwała nakłada na właścicieli obowiązek partycypowania w kosztach utrzymania sieci centralnego ogrzewania jest zgodna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Sąd Okręgowy podkreślił jednakże, iż ta sama uchwała w **§ 8 pkt 6** przewiduje, iż „właściciel lokalu zobowiązany jest do utrzymania minimalnej temperatury w lokalu na poziomie 16-17 stopni C, a w przypadku stwierdzenia zerowego zużycia ciepła lokal będzie rozliczany w porównaniu do średnich wartości zużycia ciepła w budynku”. Skoro jednak część właścicieli lokali rezygnuje z centralnego ogrzewania na rzecz ogrzewania kominkowego, to obciążenie właścicieli ogrzewających swoje lokale jedynie przy użyciu ogrzewania kominkowego uśrednionym kosztem ciepła, de facto uniemożliwia właścicielom wybór alternatywnego sposobu ogrzewania lokalu.

Sąd Okręgowy podniósł, iż wydzielone lokale stanowią własność członków wspólnoty, zaś zakres prawa własności reguluje art. 140 k.c. Zgodnie z tym przepisem w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa. W odniesieniu do prawa własności lokalu sytuacja jest specyficzna, bowiem istnieją wzajemne zależności pomiędzy właścicielami lokali znajdujących się w tym samym budynku. W szczególności silna jest zależność pomiędzy temperaturami panującymi w sąsiadujących lokalach, z doświadczenie życiowego wynika bowiem, iż ciepło przenika pomiędzy lokalami, zaś wyziębienie jednego lokalu powoduje straty energii w innych lokalach, a także zwiększa koszty

ich utrzymania. Jednakże w przypadku omawianej wspólnoty rezygnacja właścicieli z centralnego ogrzewania nie musi powodować wyiębienia lokali, są one bowiem ogrzewane przez sieć kominkową, więc nie wywołuje to negatywnych skutków dla innych lokali. Właściciele ogrzewający lokale siecią kominkową, korzystają ze swojego uprawnienia do optymalizacji kosztów utrzymania lokalu.

W ocenie Sądu Okręgowego naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Dlatego też obciążenie właściciela kosztem uśrednionego zużycia ciepła w budynku, w przypadku zerowego zużycia ciepła z sieci centralnego ogrzewania spowodowanego ogrzewaniem lokalu w sposób alternatywny, stanowi rażące naruszenie i nieuzasadnione naruszenie interesu właściciela lokalu, co było przyczyną uchylecia zaskarżonej uchwały (...).

Uchwale nr (...) powód zarzucił, iż zawiera niedopuszczalne regulacje upoważniające do administratora do prowadzenia działań windykacyjnych, które mogą być wykonywane wyłącznie poprzez postępowanie sądowe i egzekucyjne. Uchwała miała także zawierać sprzeczne z prawem regulacje dotyczące naliczania odsetek oraz możliwości odcinania dostaw ciepłej wody i ogrzewania pomimo braku wyroku sądowego. Odnosząc się do tych zarzutów Sąd pierwszej instancji wskazał, iż obowiązki administratora nieruchomości w procedurze windykacji należności reguluje § 4 pkt 2 omawianej uchwały. W przypadku gdy wysokość zadłużenia na dany miesiąc przekracza 3 opłaty zaliczkowe administrator ma obowiązek wystosować wezwanie do zapłaty, przygotować i przedstawić zarządowi do zatwierdzenia koszty prowadzenia sprawy przez profesjonalnego pełnomocnika procesowego oraz przygotować niezbędne dokumenty do rozpoczęcia procedury sądowej. Zarzut powoda w tym zakresie Sąd uznał więc za chybiony, bowiem skarżona uchwała nie uprawnia administratora do prowadzenia postępowań sądowych w imieniu pozwanej wspólnoty. Administrator ma jedynie obowiązek przygotować dokumenty potrzebne do zainicjowania postępowania sądowego.

Za niezasadny Sąd pierwszej instancji uznał również zarzut powoda odnośnie nieprawidłowości naliczania odsetek. Uchwała nr (...) w § 1 przewiduje naliczanie odsetek za zwłokę w wysokości odsetek ustawowych, co jest całkowicie zgodne z treścią art. 481 § 1 i 2 k.c.

Sąd pierwszej instancji przypomniał, iż omawiana uchwała nr (...) przewiduje także możliwość odcięcia przez zarząd dopływu do lokalu ciepłej wody oraz ogrzewania, zgodnie bowiem z **§ 4 pkt. 2 lit. b** uchwały w przypadku gdy wysokość zadłużenia na dany miesiąc przekracza 2 opłaty zaliczkowe, po bezskutecznym wezwaniu do zapłaty, zarząd podejmuje decyzje o odcięciu ciepłej wody i CO do lokalu. Sąd ten wskazał, iż zasady i warunki zaopatrzenia i użytkowania paliw i energii, w tym ciepła reguluje ustawa prawo energetyczne. Zgodnie z art. 6b ust. 1 pkt. 2 ustawy prawo energetyczne przedsiębiorstwo energetyczne wykonujące działalność gospodarczą w zakresie przesyłania lub dystrybucji paliw gazowych lub energii może wstrzymać, z zastrzeżeniem art. 6c, dostarczanie paliw gazowych lub energii, jeżeli odbiorca zwleka z zapłatą za świadczone usługi, co najmniej przez okres 30 dni po upływie terminu płatności. Zasady i warunki zbiorowego zaopatrzenia w wodę reguluje natomiast ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. Stosownie do art. 8 ust 1pkt. 2 tej ustawy przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne może odciąć dostawę wody lub zamknąć przyłącze kanalizacyjne, jeżeli odbiorca usług nie uiścił należności za pełne dwa okresy obrachunkowe, następujące po dniu otrzymania upomnienia w sprawie uregulowania zaległej opłaty. Obie ustawy nie przewidują możliwości odcięcia dostawy wody bądź energii przez inne podmioty (w tym właściciela czy zarządcę budynku wielolokalowego), niż przedsiębiorstwo dostarczające tych usług tj, przedsiębiorstwo wodociągowo – kanalizacyjne bądź energetyczne, gdy użytkownik lokalu mieszkalnego zalega z płatnościami. Zdaniem Sądu pierwszej instancji ustawy te jednoznacznie określają warunki w jakich może dojść do odcięcia dostaw wody, zatem uznanie że inny podmiot, niż wskazany – np. zarządzający – jest uprawniony do odcięcia mediów, jest niedozwolone jako sprzeczne z literalnym brzmieniem tych ustaw (por. wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 14 kwietnia 2011 r. sygn. I ACa 278/11, pub. OSAW 2011/4/232).

Sąd pierwszej instancji zauważył, iż uprawnienia Wspólnoty Mieszkaniowej wobec zadłużonego właściciela lokalu regulują przepisy ustawy o własności lokali. Art. 15 ust. 2 tej ustawy umożliwia dochodzenie w postępowaniu upominawczym od właścicieli lokali należności z tytułu kosztów zarządu, w tym zaliczek, które nie zostały przez

nich uiszczone, bez względu na ich wysokość. Stosownie zaś do treści art. 16 ust. 1 jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Ustawa daje więc zarządowi wspólnoty możliwości skutecznego dochodzenia roszczeń od właściciela lokalu, wraz z daleko idącym roszczeniem do sprzedaży lokalu w drodze licytacji. Ustawa ta nie przewiduje jednakże możliwości odcinania mediów. Właściwym sposobem egzekucji należności przysługujących wspólnocie mieszkaniowej jest postępowanie sądowe. W ramach takiego postępowania wierzyciel może uzyskać zaległe świadczenie, ale również odsetki stanowiące rodzaj kary za nieterminowe spełnienie owego świadczenia. Ponadto działania polegające na samowolnym odcinaniu dostaw mediów mogą rodzić odpowiedzialność cywilnoprawną (por. wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 28 października 2010 r. sygn. III CA 389/10, POSAG 2011/2/68-89). Uprawnienie zarządu do samowolnego podejmowania decyzji do odcięcia mediów do lokalu, bez wyraźnej podstawy prawnej, w przypadku nieznacznego 3-miesięcznego opóźnienia w płatności, w ocenie Sądu pierwszej instancji stanowi rażącą ingerencję w prawo własności, którą należy uznać za niedopuszczalną w świetle demokratycznego państwa prawnego, w którym standardy ochrony praw człowieka i obywatela są bardzo wysokie. Nadto odcięcie ogrzewania w jednym z lokali może wywołać negatywne skutki dla pozostałych lokali, wyłączenie jednego lokalu powoduje wzrost kosztów ogrzewania lokali sąsiednich. Mając powyższe względy na uwadze Sąd Okręgowy uznał, iż uchwała nr (...) w zakresie w jakim uprawnia zarząd do odcinania ciepłej wody oraz ogrzewania, jest niezgodna z przepisami ustawy prawo energetyczne oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, jak również narusza interesy właścicieli lokali. Z powodów przytoczonych powyżej Sąd uchylił uchwałę nr (...), co znalazło odzwierciedlenie w pkt. 3 wyroku.

W pkt.5 wyroku Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 488 złotych kosztów procesu, zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielnia kosztów (art.100 k.p.c.). Powód wygrał sprawę jedynie w zakresie 42 % w takim samym zakresie należał mu się zwrot kosztów procesu. Koszty poniesione przez powoda wyniosły łącznie kwotę 1400 złotych opłaty od pozwu. Koszty poniesione przez pozwaną wyniosły kwotę 197 złotych (w tym kwota 180 złotych wynagrodzenia pełnomocnika ustalonego zgodnie z §11pkt.1 1) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych..., kwota 17 złotych opłaty skarbowej). Łączne koszty powoda i pozwanej wynoszą 1597 złotych, z czego 42 % stanowi kwotę 685 zł i taka też kwota obciąża pozwaną, zaś kwota obciążająca powoda wynosi 912 złotych. Skoro powód poniósł koszty w kwocie 1400 złotych a obciążają go koszty 912 złotych, pozostała kwota 488 złotych winna być zwrócona powodowi przez pozwanego.

Powyższy wyrok Sądu Okręgowego częściowo zaskarżyły apelacjami obie strony.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W., zaskarżyła wyrok w części, tj. w zakresie pkt 1. 2. 3 i 5 wyroku, zarzucając:

1. naruszenie art. 25 u.w.l. w związku z art. 328 § 2 k.p.c., poprzez uchylenie przez Sąd pierwszej instancji uchwały numer (...) pomimo nie wskazania przez Sąd, jakie przepisy proceduralne zostały naruszone przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W. przy podejmowaniu Uchwały numer (...);

2. naruszenie art. 25 u.w.l. w związku z art. 6 k.c. poprzez uchylenie przez Sąd pierwszej instancji uchwały numer (...), pomimo braku udowodnienia przez powoda, iż rzekome uchybienia formalne miały, bądź mogły mieć wpływ na treść tej uchwały;

**3. naruszenie art. 25 u.w.l., poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, albowiem wbrew twierdzeniu Sądu pierwszej instancji, obciążenie właściciela kosztem uśrednionego zużycia ciepła w budynku w przypadku zerowego zużycia ciepła z sieci centralnego ogrzewania spowodowanego ogrzewaniem lokalu w sposób alternatywny nie jest rażącym naruszeniem interesu właściciela lokalu, albowiem „Po wejściu w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 1994 r. Nr 85 po z. 388 ze zm.) właściciel lokalu nie może bez zgody**

**pozostałych właścicieli odłączyć swojego lokalu mieszkalnego od zainstalowanej w budynku sieci centralnego ogrzewania i przy jej wykorzystaniu zastosować inny rodzaj ogrzewania" - uchwała Sadu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1997 roku. III CZP 36/97, opubl. OSNC 1998/1 poz. 4 – tym samym ani powód, ani żaden z właścicieli lokali we Wspólnocie, nie może zastępować istniejącego w budynku systemu ogrzewania, stosując jedynie inne alternatywne sposoby ogrzewania, a w konsekwencji Sąd pierwszej instancji niezasadnie uchylił w całości uchwałę numer (...):**

4. naruszenie art. 25 u.w.l. , poprzez błędną jego wykładnię albowiem wbrew twierdzeniu Sądu pierwszej instancji uchwała numer (...) nie narusza interesów właścicieli, ani nie narusza przepisów prawa;

5. naruszenie art. 58 § 3 k.c. w związku z art. 1 ust. 2 oraz art. 25 u.w.l., poprzez ich niezastosowanie, a w konsekwencji poprzez uchylenie w całości uchwał nr (...) i nr (...), w sytuacji gdy z treści uzasadnienia wyroku wynika, iż rzekoma niezgodność z prawem bądź interesami właścicieli lokali dotyczy jedynie niewielkiej części zapisów w tych uchwałach ( (...) i (...)), zaś postępowanie dowodowe nie wykazało, aby bez tych postanowień przedmiotowe uchwały nie zostałyby podjęte;

6. istotne uchybienia procesowe, które miały wpływ na treść zaskarżonego wyroku, a mianowicie przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów tj.: art. 233 § 1 k.p.c. , poprzez całkowitą dowolność oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, co w konsekwencji skutkowało:

- błędem w ustaleniach faktycznych mającym istotny wpływ na treść wydanego w sprawie orzeczenia, a wyrażający się w nieprawidłowym przyjęciu przez Sąd pierwszej instancji, iż właściciele lokali oddający głosy w trybie indywidualnego zbierania głosów nie wiedzieli jaką wysokość opłaty na fundusz remontowy ustalono na zebraniu;
- błędem w ustaleniach faktycznych mającym istotny wpływ na treść wydanego w sprawie orzeczenia, a wyrażający się w nieprawidłowym przyjęciu przez Sąd pierwszej instancji , iż wbrew- treści pisma z dnia 8 marca 2012 roku, zgodnie z którym zaproponowano utrzymać składkę remontową na obecnym poziomie, tj. w kwocie 1,50 PLN za metr kwadratowy – członkowie wspólnoty głosujący poza zebraniem nie znali dokładnej treści uchwały, w sytuacji gdy właściciele lokali głosując w trybie indywidualnym mieli wiedzę na temat uchwał nad którymi głosowali;
- błędem w ustaleniach faktycznych mającym istotny wpływ na treść wydanego w sprawie orzeczenia, a wyrażający się w nieprawidłowym przyjęciu przez Sąd pierwszej instancji , iż we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. rezygnacja właścicieli lokali z centralnego ogrzewania nie musi powodować wyziębienia lokali, bo są rzekomo ogrzewane przez sieć kominkową, podczas gdy całkowita rezygnacja właścicieli lokalu z centralnego ogrzewania na rzecz sieci kominkowej spowoduje wyziębienie innych, sąsiednich lokali, a w konsekwencji wzrost kosztów zakupu ciepła dla pozostałych właścicieli;
- błędem w ustaleniach faktycznych mającym istotny wpływ na treść wydanego w sprawie orzeczenia, a wyrażający się w pominięciu przez Sąd pierwszej instancji, iż stwierdzenie zerowego zużycia ciepła będzie miała miejsce jedynie w przypadku uszkodzenia urządzenia pomiarowego, bądź w przypadku całkowitej rezygnacji z centralnego ogrzewania, albowiem tylko w tych przypadkach zużycie ciepła będzie mogło wynosić 0 J (zero dżuła);
- błędem w ustaleniach faktycznych mającym istotny wpływ na treść wydanego w sprawie orzeczenia, a wyrażający się w nieprawidłowym przyjęciu przez Sąd I Instancji, iż niektórzy właściciele lokali całkowicie zrezygnowali z centralnego ogrzewania i korzystają wyłącznie z ogrzewania kominkowego, albowiem z doświadczenia życiowego wynika, iż ogrzewania kominkowe z uwagi na jego usytuowanie oraz zasięg grzewczy nie jest w stanie ogrzać wszystkich pomieszczeń w lokalu - w budynku wielolokalowym;

7. istotne uchybienia procesowe, które miały wpływ na treść zaskarżonego wyroku, a mianowicie artykułu 328 § 2 k.p.c. , poprzez brak wskazania przyczyn, dla których odmówił wiarygodności i mocy dowodowej treści pisma z dnia 8 marca 2012 roku, zgodnie z którym zaproponowano utrzymać składkę remontową na obecnym poziomie, tj. w kwocie 1,50 PLN za metr kwadratowy, co w konsekwencji spowodowało błędne przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, iż

członkowie wspólnoty głoszący poza zebraniem nie znali dokładnej treści uchwały numer (...), ponadto poprzez brak wskazania dowodów, na których Sąd oparł twierdzenie jakoby członkowie wspólnoty głoszący poza zebraniem nie znali dokładnej treści uchwały (...), a także poprzez brak wyjaśnienia motywów podjętego rozstrzygnięcia w sposób umożliwiający przeprowadzenie kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia w zakresie w jakim Sąd pierwszej instancji uchylił w całości uchwałę numer (...) oraz Uchwałę numer (...) w sytuacji gdy zakwestionował jedynie niektóre z zapisów tych uchwał, co winno skutkować jedynie częściowym uchyleniem przedmiotowych uchwał.

Mając powyższe na uwadze pozwana Wspólnota wnosila o:

**1. zmianę zaskarżonego wyroku w pkt 1 poprzez oddalenie powództwa o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 05 kwietnia 2012 roku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. w całości;**

**2. zmianę zaskarżonego wyroku w pkt 2 poprzez oddalenie powództwa o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 05 kwietnia 2012 roku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. w całości, ewentualnie, jedynie z ostrożności procesowej, na wypadek nieuwzględnienia powyższego, w sytuacji gdyby Sąd uznał, iż przedmiotowa Uchwała w zakresie w jakim obciąża właściciela kosztem uśrednionego zużycia ciepła w budynku, w przypadku zerowego zużycia ciepła z sieci centralnego ogrzewania spowodowanego ogrzewaniem lokalu w sposób alternatywny, stanowi rażące naruszenie i nieuzasadnione naruszenie interesu właściciela lokalu, pozwana wnosila o zmianę zaskarżonej części wyroku poprzez uchylenie uchwały nr (...) w części, tj. poprzez wykreślenie z przedmiotowej uchwały następującego zapisu, tj.:**

**- w paragrafie 8 pkt 6 uchwały – po słowach „na poziomie 16-17 °C” należy w miejsce przecinka postawić kropkę i wykreślić zapis: „a w przypadku stwierdzenia zerowego zużycia ciepła lokal będzie rozliczany w porównaniu do średnich wartości zużycia ciepła w budynku.”, ewentualnie poprzez wykreślenie w całości pkt 6 w paragrafie 8 Uchwały, zaś w pozostałym zakresie wnosila o oddalenie powództwa o uchylenie uchwały nr (...);**

**3. zmianę zaskarżonego wyroku w pkt 3 poprzez oddalenie powództwa o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 05 kwietnia (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. w całości, ewentualnie, jedynie z ostrożności procesowej, na wypadek nieuwzględnienia powyższego, w sytuacji gdyby Sąd uznał, iż Uchwała nr (...) w zakresie w jakim uprawnia zarząd do odcinania ciepłej wody oraz ogrzewania jest niezgodna z przepisami ustawy prawo energetyczne oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, jak również narusza interesy właścicieli lokali, pozwana wnosila o zmianę zaskarżonej części wyroku poprzez uchylenie uchwały nr (...) w części, tj. poprzez wykreślenie z przedmiotowej uchwały następujących zapisów, tj.:**

**- w paragrafie 4 pkt 2 lit. a) uchwały- po słowach „wynikających z niniejszej Uchwały” należy postawić w miejsce przecinka – kropkę, i wykreślić zapis:**

**„ w tym z informacją o możliwości odcięcia dopływu ciepłej wody i CO do lokalu zgodnie z pkt. b) poniżej”,**

**- w paragrafie 4 pkt 2 lit. b) uchwały, wykreślić zapis: „W przypadku nie uregulowania zaległości w tym terminie Zarząd podejmie decyzję o odcięciu dopływu ciepłej wody i CO do lokalu. Odcięcie w/w instalacji poprzedzone jest protokolarnym spisaniem stanu liczników. Protokół spisuje administrator nieruchomości oraz członek Zarządu Wspólnoty. Za przechowanie liczników**

**odpowiedzialny jest administrator. Koszt odcięcia oraz ponownego podłączenia w/w instalacji obciąża w całości właściciela lokalu.”,**

- w paragrafie 4 pkt 3 uchwały - po słowach: „odsetkami za zwłokę” należy wykreślić przecinek i wykreślić zapis: „kosztami wg punktu 2 bf”

- wykreślenie w całości paragrafu 5 Uchwały,

**zaś w pozostałym zakresie pozwana wniosła o oddalenie powództwa o uchylenie Uchwały numer (...):**

Ponadto pozwana wniosła o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego wedle norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa w kwocie 17,-PLN.

Ewentualnie pozwana wniosła o uchylenie w części, tj. w zakresie pkt 1, 2, 3 i 5 zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie, pozostawiając temu Sądowi orzeczenie o kosztach postępowania za obie instancje.

Powód J. Ł. zaskarżył wskazany wyżej wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie w części dotyczącej pkt 4 i pkt 5 zarzucając:

1/ naruszenie przepisów prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w szczególności poprzez przyjęcie, że opłaty z tytułu dostaw ciepła w części dotyczącej lokali poszczególnych właścicieli zgodnie z prawem energetycznym mogą być naliczane i pobierane jako zaliczki pobierane na podstawie art. 15 ustawy o własności lokali na poczet kosztów zarządu

2/ niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy a w szczególności daty i sposobu ustalenia treści zaskarżonych uchwał głosowanych w trybie indywidualnego zbierania głosów z wykorzystaniem kart do głosowania, do których nie dołączono projektów głosowanych uchwał,

3/ naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, a także dokonanie ustaleń sprzecznych z zebrany materiał dowodowy i niemających oparcia w materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie a także z naruszeniem obowiązku wszechstronnego rozważenia wszystkich okoliczności sprawy i materiału dowodowego, w szczególności na skutek bezpodstawnego przyjęcia, że :

- nie miały wpływu na przebieg głosowania i treść uchwał podjętych w trybie indywidualnego zbierania głosów uchybienia formalne, w tym dotyczące braku dołączenia do kart do głosowania projektów uchwał głosowanych w tym trybie oraz wynikłe z braku doręczenia właścicielom lokali protokołu z zebrania przeprowadzonego w sprawach objętych uchwałami przedstawionymi następnie do głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów;

- właściciele głosujący w trybie indywidualnego zbierania głosów nie muszą być powiadamiani o treści projektów uchwał, których tytuły zamieszczono na kartach do głosowania;

- zgodne z prawem było włączenie do kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej wysokości naliczeń dotyczących mediów dostarczanych do poszczególnych lokali rozliczanych na podstawie liczników rejestrujących zużycie tych mediów;

- uchwała nr (...) ani żadna inna ze skarżonych uchwał nie włącza do kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej kosztów mediów dostarczanych do poszczególnych lokali;
- przy głosowaniu absolutorium dla Zarządu we wspólnocie mieszkaniowej nie ma potrzeby wskazywania osób wchodzących w skład Zarządu, których dotyczy projekt uchwały;
- koszty tzw. opłaty stałej za centralne ogrzewanie podlegają wliczeniu do kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej rozliczanej według udziałów również w przypadku, gdy koszty te dotyczą dostaw ciepła przeznaczonych

wyłącznie dla ogrzewania lokali indywidualnych zaopatrzonych w indywidualne urządzenia pomiarowe i liczniki pozwalające na dokładne ustalenie wysokości zużycia energii cieplnej dostarczanej do lokalu w systemie centralnego ogrzewania;

- ustalenie w zaskarżonych uchwałach zasady pobierania w ramach zaliczki za zarządzanie nieruchomością wspólną opłat za dostawę ciepła do lokali indywidualnych jest zgodne z prawem energetycznym i ustawą o własności lokali;
- wspólnota mieszkaniowa na gruncie przepisów obowiązującego prawa nie ma obowiązku ustalania zaliczek na koszty związane z dostawą mediów w wysokości uwzględniającej indywidualne zużycie;
- do kart do głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów nie muszą być załączone projekty uchwał głosowanych w tym trybie ani protokoły z zebrań poprzedzających zarządzenie głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów;
- dla rozstrzygnięcia sprawy nie jest konieczne wyjaśnienie :
  - a) przyczyn i skutków obciążania właścicieli lokali opłatami za dostawę ciepła w wysokości nie uwzględniającej indywidualnego zużycia;
  - b) przyczyn, dla których właścicielom lokali oddającym głosy w trybie indywidualnego zbierania głosów nie przekazano żadnych informacji o przebiegu zebrania właścicieli i uchwałach głosowanych w jego trakcie oraz czy brak tych informacji mógł mieć wpływ na sposób głosowania w sytuacji, gdy do kart do głosowania nie dołączono ani projektów uchwał ani informacji o treści głosowanych uchwał ani też protokołu zebrania właścicieli, na którym w porządku obrad postawiono uchwały głosowane później w trybie indywidualnego zbierania głosów

Powołując się na wyżej wymienione zarzuty apelacyjne powód wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku w części dotyczącej pkt 4 poprzez uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej Nr (...) , Nr (...) i, Nr (...) i Nr (...) z dnia 5 kwietnia 2014 r. oraz zmianę zaskarżonego wyroku w części dotyczącej pkt 5 poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania w całości, a także o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w części dotyczącej pkt 4 i pkt 5 oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego jako części kosztów procesu.

Pozwana Wspólnota wносиła o oddalenie apelacji powoda i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego wg norm przepisanych.

Powód nie zajął stanowiska w przedmiocie apelacji pozwanej.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja pozwanej Wspólnoty zasługiwała na częściowe uwzględnienie, tj. co do jej wniosków sformułowanych jako ewentualne, natomiast apelacja powoda podlegała oddaleniu w całości jako bezzasadna.**

**Sąd Apelacyjny w pełni podziela ocenę materiału dowodowego dokonaną przez Sąd pierwszej instancji oraz poczynione na podstawie tej oceny ustalenia faktyczne oraz ocenę prawną tych ustaleń i przyjmuje je za własne.**

Zgodzić się jednak należy z zarzutami apelacji pozwanej, iż uznając, że uchwały nr (...) i nr (...) jedynie w niewielkim zakresie naruszają rażąco interesy właścicieli lokali, Sąd pierwszej instancji niezasadnie uchylił te uchwały w całości. Zdaniem Sądu Apelacyjnego w takiej sytuacji należało bowiem ocenić czy postanowienia uchwały naruszające prawo bądź interesy właścicieli mogłyby zostać uchylone, bez uchylania uchwały w pozostałej części. Sąd Apelacyjny

podziela bowiem stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 kwietnia 1999 r. (I CKN 1088/97, OSNC 1999/11/193, Biul.SN 1999/9/5, M.Prawn. 1999/11/8, Pr.Gosp. 1999/10/18, PPH 2003/2/51, LEX nr 37450) wydanym na gruncie prawa spółdzielczego, uznające za dopuszczalne częściowe uchylene uchwały w sytuacji, gdy zachodzi niezgodność z prawem niektórych tylko postanowień uchwały. Według Sądu Najwyższego uchwała podlega uchyleniu w części, w której jej postanowienia nie są zgodne z prawem, chyba że z okoliczności wynika, iż bez tych postanowień uchwała w ogóle nie zostałaby podjęta. W ocenie Sądu Apelacyjnego powyższy pogląd analogicznie znajduje także zastosowanie w przypadku powództwa z art. 25 u.w.l. (por.: tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 maja 2014 r., I ACa 1757/13, LEX nr 1480616).

Słusznie zatem podnosiła strona pozwana, iż uchwałą nr (...) właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z dnia 5 kwietnia 2012 roku wprowadzili regulamin rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody, odprowadzenia ścieków oraz dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. przy ulicy (...). Jak wynika z treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku większość zapisów przedmiotowej uchwały jest prawidłowa i zgodna z prawem. Z całej treści kompleksowego regulaminu, Sąd pierwszej instancji uznał, iż jedynie postanowienie w paragrafie 8 pkt 6 uchwały, bądź jedynie fragment tego paragrafu, tj.: „(...) a w przypadku stwierdzenia zerowego zużycia ciepła lokal będzie rozliczany w porównaniu do średnich wartości zużycia ciepła w budynku. (...)” narusza interesy właściciela i z tych względów uchylił w całości przedmiotową Uchwałę numer (...). W takiej sytuacji Sąd pierwszej instancji powinien był uchylić jedynie paragraf 8 pkt 6 Uchwały numer (...), w zakresie zapisu tj.: „(...) a w przypadku stwierdzenia zerowego zużycia ciepła lokal będzie rozliczany w porównaniu do średnich wartości zużycia ciepła w budynku. (...)”, nie zaś uchylić uchwałę w całości.

Podnieść należy, iż ewentualna nieuchylona, tj. pozostająca część uchwały może samodzielnie funkcjonować w obrocie prawnym. Ponadto, stwierdzić należy, iż przeprowadzone postępowanie dowodowe w sprawie niniejszej nie wykazało, aby bez przedmiotowego zapisu nie zostałyby podjęte uchwały numer (...) przez właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W., w szczególności biorąc pod uwagę fakt, iż rzeszoną uchwałą wprowadzono kompleksowy regulamin rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody, odprowadzenia ścieków oraz dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Z uwagi na uchylene w całości przedmiotowej uchwały pozostałe jej postanowienia także straciłyby moc obowiązującą, m.in. w zakresie rozliczenia wody i odprowadzenia ścieków, w tym w zakresie ponoszenia kosztów dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków przez właścicieli oraz w zakresie odczytów wodomierzy indywidualnych i uiszczanie opłat, w zakresie rozliczania kosztów energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody, czy też w zakresie szczegółowych zasad rozliczania energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania, co w znaczny sposób zaburzałoby prawidłowe funkcjonowanie wspólnoty i byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Dlatego też w tej części Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok zgodnie z wnioskiem ewentualnym pozwanej Wspólnoty.

Natomiast – w ocenie Sądu drugiej instancji – nie były słuszne argumenty pozwanej mające wykazać konieczność oddalenia powództwa o uchylene tej uchwały w całości. Trafnie bowiem Sąd pierwszej instancji uznał, iż obciążenie właściciela kosztem uśrednionego zużycia ciepła w budynku, w przypadku zerowego zużycia ciepła z sieci centralnego ogrzewania spowodowanego ogrzewaniem lokalu w sposób alternatywny, stanowi rażące i nieuzasadnione naruszenie interesu właściciela lokalu. Co do zasady Sąd Apelacyjny zgadza się z poglądami wyrażanymi w orzecznictwie, iż instalacja centralnego ogrzewania stanowi część nieruchomości wspólnej i właściciel lokalu jest zobowiązany uczestniczyć w kosztach jej utrzymania. Również właściciel lokalu nie może bez zgody pozostałych właścicieli odłączyć swojego lokalu mieszkalnego od zainstalowanej w budynku sieci centralnego ogrzewania i przy jej wykorzystaniu zastosować inny rodzaj ogrzewania (por. Uchwała Sadu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1997 roku. III CZP 36/97. opubl. OSNC 1998/1 poz. 4.). Natomiast sytuacja właścicieli lokali tworzących pozwaną wspólnotę, jest odmienna. Nie odłączają oni bowiem swojego lokalu od istniejącej sieci centralnego ogrzewania, aby przy jej wykorzystaniu zastosować inny rodzaj ogrzewania, natomiast stosują ogrzewanie kominkowe, w które zostały wyposażone lokale zgodnie z projektem budowlanym. W takim przypadku – jeśli chodzi o rozliczenie ciepła zużytego w poszczególnych lokalach – należy uznać, iż obciążanie właścicieli tych lokali kosztami ciepła, którego nie użyli, jest rażącym



naruszeniem ich interesów, oczywiście przy założeniu, iż w lokalach ogrzewanych za pomocą systemu kominkowego będzie utrzymywana temperatura powyżej 16-17 st. C. Wówczas bowiem nie dojdzie do nadmiernego wychłodzenia budynku – innych lokali oraz części nieruchomości wspólnej – i właściciele pozostałych lokali nie będą obciążani dodatkowym kosztem utrzymywania odpowiedniej temperatury budynku. Należy jeszcze raz podkreślić, iż właściciele lokali ogrzewanych kominkami nie są zwolnieni od ponoszenia kosztów utrzymania instalacji centralnego ogrzewania jako części nieruchomości wspólnej, ani nie są zwolnieni od ponoszenia kosztów dostarczenia ciepła do nieruchomości wspólnej, jak też ogrzewania części wspólnych budynków. Natomiast jeśli chodzi o koszty ogrzewania ich lokali – muszą one odpowiadać rzeczywistemu zużyciu przez nich ciepła, a nie według uśrednionych kosztów zużycia ciepła w budynku.

W ocenie Sądu Apelacyjnego podobnie w odniesieniu do uchwały nr (...) Sąd pierwszej instancji stwierdzając, iż jedynie niektóre jej postanowienia naruszają interesy właścicieli lub są sprzeczne z prawem, winien był uchylić tę uchwałę jedynie w tym zakresie, a nie uchylać uchwałę w całości. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, iż większość postanowień tej uchwały jest prawidłowa i zgodna z prawem, jednakże Sąd pierwszej instancji uznał, iż uchwała nr (...) w zakresie w jakim uprawnia zarząd do odcinania ciepłej wody oraz ogrzewania jest niezgodna z przepisami ustawy prawo energetyczne oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, jak również narusza interesy właścicieli lokali. W związku z tym, w ocenie Sądu pierwszej instancji, jedynie fragment paragrafu 4 pkt 2 lit b Uchwały, tj.: „(...) W przypadku nie uregulowania zaległości w tym terminie Zarząd podejmie decyzję o odcięciu dopływu ciepłej wody i CO do lokalu. (...)” narusza interes właściciela lokalu oraz jest sprzeczny z przepisami prawa. Zatem jedynie w tej części oraz w odniesieniu do postanowień określających sposób realizacji tego postanowienia (tj. § 4 pkt 2 lit. a, lit.b, pkt 3 oraz § 5 we wskazanym wniosku ewentualnym apelacji zakresie) należało przedmiotową uchwałę uchylić. Podnieść przy tym należy, iż ewentualna nieuchylona część uchwały może samodzielnie funkcjonować w obrocie prawnym, gdyż przeprowadzone postępowanie dowodowe w sprawie niniejszej nie wykazało, aby bez przedmiotowych zapisów Uchwała numer (...) przez właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W. nie zostałyby podjęta. Powyższą uchwałą ustalono bowiem sposób naliczania ustawowych odsetek za zwłokę w płatnościach właścicieli lokali, windykacji należności oraz kolejności pokrywania zobowiązań przez właścicieli lokali zalegających długotrwale z zapłatą należnych Wspólnocie Mieszkaniowej zaliczek. Sposób prowadzenia windykacji zawarty w paragrafie 4 i 5 uchwały stawowi więc jedynie część z tych ustaleń, a z uwagi na uchylenie w całości uchwały pozostałe jej postanowienia także straciłyby moc obowiązującą, tj. w zakresie wpłat niepełnych i nieterminowych (§ 1), kosztów windykacji i postępowań sądowych (§ 2), czy wysokości zadłużeń na dany miesiąc, odsetki (§ 3), co w znaczny sposób zaburzyłoby prawidłowe funkcjonowanie wspólnoty i byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

W konsekwencji Sąd Okręgowy uznając, iż uchwała nr (...) w zakresie w jakim uprawnia zarząd do odcinania ciepłej wody oraz ogrzewania jest niezgodna z przepisami ustawy prawo energetyczne oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, jak również narusza interesy właścicieli lokali, to winien uchwałę tę uchylić w części, poprzez wykreślenie z przedmiotowej uchwały następujących zapisów, tj.:

- w paragrafie 4 pkt 2 lit. a) - „ w tym z informacją o możliwości odcięcia dopływu ciepłej wody i CO do lokalu zgodnie z pkt. b) poniżej.”,
- **w paragrafie 4 pkt 2 lit. b) uchwały - „W przypadku nie uregulowania zaległości w tym terminie Zarząd podejmie decyzję o odcięciu dopływu ciepłej wody i CO do lokalu. Odcięcie w/w instalacji poprzedzone jest protokolarnym spisaniem stanu liczników. Protokół spisuje administrator nieruchomości oraz członek Zarządu Wspólnoty. Za przechowanie liczników odpowiedzialny jest administrator. Koszt odcięcia oraz ponownego podłączenia w/w instalacji obciąża w całości właściciela lokalu.”,**
- w paragrafie 4 pkt 3 uchwały - „kosztami wg punktu 2 bf”,
- wykreślenie w całości paragrafu 5 Uchwały.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie można się zgodzić ze stanowiskiem pozwanej, iż brak było podstaw do uchylenia uchwały numer (...) także w powyższym zakresie. Słusznie bowiem Sąd pierwszej instancji uznał, iż uprawnienie do odcięcia mediów dla odbiorcy przysługuje jedynie zakładom dostarczającym te media – zgodnie z przepisami wskazanych przez ten Sąd ustaw. Uznanie kompetencji Zarządu Wspólnoty do dokonywania tego rodzaju czynności byłoby więc działaniem sprzecznym z prawem.

**Zdaniem Sądu drugiej instancji nie są zasadne również zarzuty dotyczące uchylenia przez Sąd Okręgowy uchwały nr (...). Trafne jest bowiem stanowisko Sądu pierwszej instancji, iż jeżeli wysokość stawki odpisu na fundusz remontowy została ustalona dopiero w toku zebrania właścicieli lokali w dniu 21 marca 2012 r., gdyż w rozesłanych zawiadomieniach o zebraniu, zawierających projekty uchwał podlegających głosowaniu, miejsce na określenie stawki tego odpisu było niewypełnione – to w kartach do głosowania rozesłanych w trybie indywidualnego zbierania głosów, wysokość tej stawki w uchwale nr (...) winna być wskazana w sposób jednoznaczny. Właściciele lokali powinni bowiem wiedzieć na uchwałę o jakiej treści głosują. Naruszenie obowiązku wskazania wysokości tej stawki ewidentnie mogło mieć potencjalny wpływ na treść tej uchwały i przede wszystkim wynik głosowania. Należy ponadto zauważyć, iż brak jest dowodu dostarczonego przez stronę pozwaną, iż pismo Wspólnoty z dnia 8 marca 2012 roku, zgodnie z którym zaproponowano utrzymać składkę remontową na obecnym poziomie, tj. w kwocie 1,50 PLN za metr kwadratowy, zostało doręczone tym właścicielom lokali, którzy głosowali w trybie indywidualnego zbierania głosów. Dlatego też prawidłowo Sąd pierwszej instancji uznał, iż powyższa uchwała powinna zostać uchylona w całości z uwagi na uchybienia formalne przy jej podejmowaniu, zatem zarzuty pozwanej Wspólnoty podniesione w apelacji nie zasługiwały na uwzględnienie.**

Z powyższej wskazanych przyczyn apelacja pozwanej Wspólnoty podlegała oddaleniu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie zasługiwała na uwzględnienie apelacja powoda w całości.

**Na wstępie rozważań dotyczących tego środka zaskarżenia, zauważyć należy, iż powód podnosząc zarzut naruszenia prawa materialnego w ogóle nie wskazał konkretnego przepisu jaki – jego zdaniem – został naruszony przez Sąd pierwszej instancji. Powód w ogóle nie wskazał zarzutów ani przyczyn, dla których zaskarżył oddalenie powództwa w zakresie Uchwały nr (...). Podnosząc zarzuty naruszenia przepisu artykułu 233 § 1 k.p.c. powód nie sprecyzował jakie – jego zdaniem – dowody zostały przez Sąd pierwszej instancji błędnie ocenione. Zgodnie zaś z treścią tego przepisu sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, a zatem z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności. Ramy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Podnosząc w apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. strona musi wykazać jakich dowodów Sąd nie ocenił lub ocenił wadliwie, jakie fakty pominął i jaki wpływ pominięcie faktów czy dowodów miało na treść orzeczenia. Tylko ocena rażąco błędna lub sprzeczna z treścią materiału dowodowego, nieodpowiadająca zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego może czynić usprawiedliwionym zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Tymczasem powód odwoływał się jedynie ogólnie do materiału zgromadzonego w sprawie, nie wskazując, które dowody Sąd pierwszej instancji błędnie ocenił.**

W ocenie Sądu Apelacyjnego zarzut naruszenia tego przepisu jest całkowicie nieuzasadniony. Sąd pierwszej instancji wskazał bowiem na podstawie jakich dowodów czynił swoje ustalenia faktyczne i nie odbiegają one od twierdzeń powoda. Natomiast ocena prawna tych ustaleń, prowadząca do zawarcia w wyroku rozstrzygnięcia konkretnej treści, nie mieści się w dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c., ale należy do etapu subsumcji, tj. podstawienia ustalonego stanu faktycznego pod mającą zastosowanie normę prawną. To, iż ocena Sądu pierwszej instancji różni się od oceny powoda, mogłoby stanowić ewentualną podstawę zarzutów naruszenia prawa materialnego, jednakże – jak wskazano wyżej – powód nie uściślił tego zarzutu, zaś Sąd drugiej instancji nie dopatrzył się takiego naruszenia z urzędu.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego trafne jest stanowisko Sądu pierwszej instancji, iż w toku procedowania nad podjęciem zaskarżonych uchwał, nie doszło do takiego naruszenia zasad procedowania (poza uchwałą nr (...), co zostało omówione we wcześniejszej części uzasadnienia), które mogłoby mieć wpływ na treść podjętych uchwał. Stanowisko Sądu Okręgowego zostało potwierdzone także w innym wyroku Sądu Okręgowego z dnia 9 kwietnia 2014 r. (sygn. akt III C 620/12) oraz Sądu Apelacyjnego z dnia 9 września 2015 r. (sygn. akt VIA Ca 1244/14), w sprawie, w której została zaskarżona uchwała nr (...) z tej samej daty. Sądy obu instancji nie dopatrzyły się przy podejmowaniu uchwał (również będących przedmiotem postępowania w sprawie niniejszej) tego rodzaju uchybień, które mogłyby skutkować uchyleniem zaskarżonej tam uchwały.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego należy w pełni podzielić pogląd Sądu pierwszej instancji wyrażony w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, iż przepisy ustawy o własności lokali nie dają podstaw do żądania, aby z zebrania był sporządzony protokół określonej treści. W związku z tym, że protokół stanowi jedynie rolę pomocniczą, a ustawa nie przewiduje obowiązku jego sporządzenia, nieprzedstawienie właścicielom lokali protokołu z zebrania nie stanowi uchybienia formalnego. W odniesieniu do zarzutu powoda, iż głosujący nie znali treści głosowanych uchwał, bowiem wraz z kartą do głosowania właścicielom lokali nie doręczono projektów uchwał, słusznie Sąd Okręgowy uznał, iż zarzut ten nie jest trafny w stosunku do uchwał (...), (...), (...), (...) oraz (...) z uwagi na fakt, iż w zawiadomieniach o zebraniu zwołanym na dzień 21.03.2012 r. treść projektów tych uchwał została zawarta i była ona tożsama z treścią uchwał poddanych głosowaniu w trybie indywidualnego zbierania głosów. O przebiegu głosowania w dniu 21 marca 2012 roku, fakcie podjęcia uchwał w trybie indywidualnego zbierania głosów, treści podjętych uchwał oraz treści protokołu komisji skrutacyjnej zostali powiadomieni poszczególni właściciele lokali. Sam powód, w pozwie wskazuje, iż został o powyższym powiadomiony w dniu 13 kwietnia 2012 roku. Do pozwu załączył również protokół oraz zaskarżone Uchwały. Tym samym, należy o stwierdzić, iż wszelkie formalności związane z podjęciem zaskarżonych Uchwał zostały przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W. spełnione.

***W odniesieniu do zaskarżonej przez powoda Uchwały numer (...) trafne jest stanowisko Sądu Okręgowego, że zgodnie z treścią art. 29 ust. 2 ustawy o własności lokali właściciele podejmują uchwałę w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi lub zarządcy z prowadzonej przez niego działalności. Z przepisu tego nie wynika obowiązek głosowania nad udzieleniem absolutorium każdemu członkowi Zarządu z osobna. Ustawodawca pozostawił wybór formy udzielenia absolutorium w gestii wspólnoty mieszkaniowej, z czego pozwana Wspólnota skorzystała głosując udzielenie absolutorium dla całego zarządu.***

Zasadnie również Sąd pierwszej instancji – odnosząc się do kwestii uwzględnienia w planie gospodarczym kosztów ogrzewania i ciepłej wody powołał się na treść art. 14 ustawy o własności lokali zgodnie z którym na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się m.in. opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej. W poczet utrzymania nieruchomości wspólnej wliczono opłatę stałą za centralne ogrzewanie naliczaną przez dostawcę ciepła oraz koszty wody i kanalizacji przeznaczonej dla celów ogólnych. Kwestionowane przez powoda koszty mediów zawarte w załączniku nr 1 do uchwały nr (...) stanowią zatem część kosztu zarządu nieruchomością wspólną i jako takie słusznie oraz zgodnie z ustawą są pokrywane z zaliczki uiszczanej przez właścicieli nieruchomości.

Niezrozumiały jest zarzut podniesiony przez powoda, jakoby niezgodne z prawem było włączenie do kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej wysokości naliczeń dotyczących mediów dostarczanych do poszczególnych

lokali rozliczanych na podstawie liczników rejestrujących zużycie tych mediów. Uchwała nr (...), ani żadna inna ze skarżonych uchwał, nie włącza do kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej kosztów mediów dostarczanych do poszczególnych lokali. Zarzut ten był zatem bezzasadny. Naliczenia indywidualne mediów, zgodnie z treścią załącznika do uchwały numer (...), mają być dokonywane według indywidualnego zużycia. A zatem, wbrew twierdzeniom powoda, do kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, nie zostały wliczone naliczenia dotyczące mediów dostarczanych do poszczególnych lokali. W kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej zostały jedynie wliczone koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a nie koszty związane z dostarczeniem mediów do poszczególnych lokali. Wobec czego podjęta Uchwała nr (...) odpowiada w pełni obowiązującym przepisom prawa.

Mając powyższe na uwadze należało uznać, iż przed Sądem pierwszej instancji powód nie udowodnił swoich twierdzeń, bądź okazały się one niesłuszne. Dlatego też słusznie Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż brak jest podstaw do przyjęcia, aby zaskarżone uchwały (...), (...), (...), (...) zostały podjęte w sposób sprzeczny z prawem, interesem wspólnoty bądź miały na celu pokrzywdzenia któregoś z właścicieli i oddalił powództwo w tym zakresie. Z tych przyczyn apelacja powoda podlegała oddaleniu jako całkowicie niezasadna.

Sąd Apelacyjny – w częściowym uwzględnieniu apelacji strony pozwanej zmienił także rozstrzygnięcie o kosztach procesu zawarte w pkt 5 zaskarżonego wyroku, uznając, iż zmienił się stosunek wygrania sprawy przez powoda w pierwszej instancji.

***Mając na uwadze powyższe – na podstawie art. 386 § 1 oraz art. 385 k.p.c. – Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku. O kosztach procesu za drugą instancję Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., uznając iż należy je wzajemnie znieść.***