

UZASADNIENIE

W pozwie, który wpłynął do Sądu Okręgowego w Łodzi w dniu 16 stycznia 2017 r., M. O. wniosła o uchylenie Uchwały nr (...) oraz Uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej W. (...) przy ul. (...) w S. z dnia 18 października 2016 roku, podjętych częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów, odpowiednio w dniu 26 października oraz 2 listopada 2016 roku. Zawiadomienie o podjęciu uchwał, z wyłączeniem ich treści, doręczono powódce w dniu 6 grudnia 2016 roku.

W uzasadnieniu powódka podniosła zarzut niezgodności z prawem: ustawą o własności lokali oraz art. 45 a ustawy Prawo energetyczne, wdrożonych uchwałami regulaminów oraz wskazała, że zawierają one zapisy wykraczające poza uprawnienia Wspólnoty mieszkaniowej; a nadto wskazała, iż w jej ocenie uchwały nie zostały podjęte, uwypuklając nieprawidłowości dotyczące głosowania. Zdaniem powódki takie działanie wspólnoty skutkuje pokrzywdzeniem jej jako właściciela nieruchomości, gdyż treść regulaminów rozliczania wody i ciepła ma wpływ na wysokość jej opłat za media.

Powódka ograniczyła zakres pozwu kwestionując przyjęty uchwałą nr (...) Regulamin rozliczania kosztów mediów w zakresie: pkt. I. ppkt. 2, 4 i 8; pkt. II. ppkt. 2, pkt. III ppkt. 5, 6; pkt. IV. ppkt. 1, 3, pkt. VI. ppkt. 1 – 5, Rozdział 1 pkt 2, 3, 7, 8; Rozdział 3 pkt. 1 ppkt. a), b) i c), pkt. 2, 3 a) i b); Rozdział 4 pkt 6; Rozdział 5 pkt 2 i 3, natomiast odnosząc się do Regulaminu porządku domowego przyjętego uchwałą Nr (...) z dnia 18.10.2016 r., powódka zakwestionowała następujące zapisy: pkt. I pkt II. § 1 pkt 1, 2, 3, 4, 5, pkt. III. § 2 pkt 2, 3, 9 ust b. i f., pkt. 10, § 3 pkt 3, 5, 9, 12.

Sprawę zarejestrowano pod sygnaturą II C 82/17.

/pozew – k. 2-5; pismo procesowe – k. 112-117v.; oświadczenie powódki – k. 386v. e-protokół 00:03:26/

W pozwie, który wpłynął do Sądu Okręgowego w Łodzi w dniu 16 czerwca 2017 r., M. O. wniosła o uchylenie Uchwały Nr (...) z dnia 23 marca 2017 r. oraz Uchwały nr (...) z dnia 23 marca 2017 r. Wspólnoty Mieszkaniowej W. (...) przy ul. (...) w S. w sprawie przyjęcia Regulaminu Porządku domowego oraz w sprawie przyjęcia Regulaminu Rozliczania Kosztów Mediów, podjętych częściowo na zebraniu członków wspólnoty w dniu 23 marca 2017 r., a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów z dniem 5 kwietnia 2017 r., o czym powiadomiono powódkę doręczonym za pokwitowaniem w dniu

6 maja 2017 r. powiadomieniem z dnia 24 kwietnia 2017 r. Powódka wniosła

o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa według norm przepisanych oraz połączenie sprawy do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą o sygn. akt II C 82/17, z uwagi na ten sam przedmiot, zbieżne wnioski dowodowe z dokumentów i zbieżne wnioski dowodowe z zeznań świadków.

W uzasadnieniu powódka wskazała, iż Regulamin Rozliczania Kosztów Mediów narusza zasady prawidłowego zarządzania, ponieważ nie definiuje jakie elementy budynku i jego wyposażenia stanowią część wspólną, traktując koszty dostawy mediów jako zaliczki w rozumieniu zaliczek na koszty utrzymania części wspólnej a nadto, iż regulamin ten narusza interesy powódki, obciążając ją kosztami utrzymania lokalu, których wysokość nie znajduje odzwierciedlenia we wskazaniach odpowiednich urządzeń pomiarowych oraz wynikających z nich kosztów rzeczywistych. Powódka zakwestionowała następujące zapisy regulaminu: pkt I, ppkt 2, 4, 8 i 9, pkt II, ppkt 1, 2 i 3, pkt. III ppkt 4, 5, 6, pkt. IV. ppkt. 1,2,3 pkt. VI ppkt. 4, 5 i 6, rozdział 3 pkt. 1 a),b) i c) i pkt. 2.

Natomiast przyjęty uchwałą nr (...) z dnia 23 marca 2017 roku Regulamin Porządku Domowego narusza interesy powódki, ponieważ jej zdaniem powoduje, iż nie może skutecznie podejmować działań zmierzających do utrzymania swojej własności, z tego względu kwestionuje zapisy: pkt I pkt. 2, pkt. II § 1 ppkt. 1, 6, 7, pkt. III § 2 ppkt. 2, 3, 11 lit. b, 12, pkt. III § 3 ppkt. 3 i 20.

Sprawę zarejestrowano pod sygnaturą II C 776/17.

/pozew – k. 2-10 akt o sygn. II C 776/17/

Postanowieniem z dnia 21 lipca 2017 roku połączono obie sprawy do wspólnego rozstrzygnięcia i rozpoznania, zarządzając prowadzenie sprawy pod sygnaturą II C 82/17.

/postanowienie – k. 67 akt o sygn. II C 776/17/

W odpowiedzi na pozew, dnia 9 marca 2017 roku, pełnomocnik pozwanej, wniósł o oddalenie pozwu i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, iż zaskarżone uchwały zostały przegłosowane większością głosów, głosujący byli do tego uprawnieni; obowiązek zawiadomienia nie stwarza po stronie Zarządu Wspólnoty obowiązku doręczania właścicielom odpisu uchwały, nadto zdaniem pozwanej Wspólnota nie ma obowiązku załączania projektów uchwał do zawiadomienia. Mimo to, były one załączone do zawiadomienia, ale powódka nie złożyła żadnej propozycji co do zmiany zapisów regulaminów przed zebraniem. Podkreślono, iż powódka ma i miała swobodny dostęp do całej dokumentacji, posiadała regulaminy i otrzymywała rozliczenia, ale nie zaskarżyła wcześniej obowiązującego Regulaminu. W ocenie pozwanej w sprawie należy brać pod uwagę jedynie okres od dnia 1 sierpnia 2016 roku. Nadto pozwana Wspólnota wskazała, że właściciel oraz zarządca budynku wielolokalowego wdrożył metodę rozliczania kosztów mediów, która obejmuje wymagania ustawowe a sposób dokonywania rozliczeń opłat za korzystanie z mediów, w szczególności opłat za dostarczanie energii cieplnej, może być dokonywany w trybie uchwał podejmowanych przez członków wspólnoty. Zdaniem pozwanej, przyjęty system rozliczania zużycia energii cieplnej nie narusza interesów członków wspólnoty.

W odpowiedzi na pozew z dnia 10 sierpnia 2017 roku, złożony do sprawy o sygn. akt II 776/217, pozwana wskazała, iż powódka sama złożyła oświadczenie dotyczące indywidualnego rozliczania energii cieplnej oraz sposobów rozliczeń o jakich mowa w § 2, 3, 4, 5 i 8. Przepisy prawa nie nakazują dołączenie druku pełnomocnictwa do zawiadomienia o terminie zebrania członków Wspólnoty a osoba, która nie przedstawi pełnomocnictwa właściciela nie może wziąć udziału w zebraniu. Uchwały zaskarżone przez powódkę nie zostały podjęte na zebraniu, ale w trybie indywidualnego zbierania głosów. W dalszej części odnosząc się do zarzutów powódki dotyczących kolejnych punktów Regulaminów.

/odpowiedź na pozew – k. 71-73 i 207 - 214/

Na rozprawie w dniu 13 grudnia 2017 roku powódka zakwestionowała przyjęcie uchwał wysokością udziałów z aktów notarialnych, podając iż w jej ocenie metoda podziału była nieprawidłowa a udziału są obliczone niezgodnie ze stanem faktycznym.

/protokół – k. 456 e-protokół 01:00:52 – 01:04:31/

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

M. O. pozostaje właścicielką samodzielnego lokalu mieszkalnego Nr (...) mieszczącego się przy ul. dr. T. W. (...) w S., dla którego prowadzona jest księga wieczysta Kw (...).

/akt notarialny – k. 12-14; odpis KW – k. 45-45v./

Dnia 29 sierpnia 2016 roku Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej W. (...) w S., zawiadomił powódkę o zebraniu właścicieli lokali wyznaczonym na dzień 13 września 2016 roku, załączając porządek zebrania, planowane koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz projekty proponowanych uchwał Regulaminu Rozliczania Kosztów Mediów oraz Regulaminu Porządku Domowego.

Na zebraniu w dniu 13 września 2016 roku podjęto uchwały nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...) i o jego przebiegu poinformowano mieszkańców dnia 26.10.2016 roku w formie powiadomień, zawierających m.in. informacje dotyczące zaskarżonych uchwał o treści:

- UCHWAŁA Nr (...) z dnia 18.10.2016 roku została podjęta w stosunku głosów 50,42 % udziałów „ZA” i 1,12 % udziałów „PRZECIW” – głosami Właścicieli oddanymi na zebraniu w dniu 18.10.2016 r. i w trybie indywidualnego zbierania głosów do dnia 26.10.2016 r., którą właściciele zatwierdzili i przyjęli do stosowania Regulaminu Porządku Domowego, który miał stanowić załącznik do powiadomienia. Uchwała weszła w życie z dniem 26.10.2016 r.;

- UCHWAŁA Nr (...) z dnia 18.10.2016 roku została podjęta w stosunku głosów 56,85 % udziałów „ZA” i 2,23 % udziałów „PRZECIW” - głosami Właścicieli oddanymi na zebraniu w dniu 18.10.2016 r. i w trybie indywidualnego zbierania głosów do dnia 02.11.2016 r., którą właściciele zatwierdzili i przyjęli do stosowania Regulaminu Rozliczania Kosztów Mediów, który stanowi załącznik do niniejszego powiadomienia. Uchwała weszła w życie z dniem 02.11.2016 r.;

M. O. w dniu 6 grudnia 2016 roku wniosła o uzupełnienie powiadomienia poprzez dołączenie do niego uchwał nr (...) oraz (...). W dniach 30 grudnia 2016 roku – 3 stycznia 2017 roku powódka prowadziła z pozwaną korespondencję dotyczącą udostępnienia treści żądanych uchwał.

/zawiadomienie, projekty – k. 15 – 18 v., zawiadomienie – k. 19, powiadomienie – k. 22, wezwanie - k. 23, korespondencja mailowa – k. 24, protokół z dnia 13 września 2016 roku – k. 74-78v., protokół z dnia 18 października 2016 roku – k. 79-85; zeznania świadka – k. K. B. – k. 196 e-protokół 00:51:25; głosowanie za uchwałą nr (...) – k. 438-440/

Regulamin Porządku Domowego przyjęty uchwałą nr (...) dnia 18.10.2016 roku, otrzymał brzmienie:

„I. Przepisy ogólne.

Przepisy regulaminu określają obowiązki właścicieli lokali, najemców, osób z nimi zamieszkujących i ich odwiedzających, (członków rodzin, domowników, podnajemców, gości itp.).

II. Przepisy szczegółowe

§1

1. Lokale należy użytkować zgodnie z przeznaczeniem.
2. Za zgodą odpowiednich organów administracji publicznej właściciel lokalu może w mieszkaniu prowadzić działalność gospodarczą, która nie zagraża bezpieczeństwu, higienie budynku i otoczenia oraz nie zakłóca spokoju sąsiadom.
3. Użytkownik lokalu jest zobowiązany powiadomić Zarząd Wspólnoty o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o zmianach w zakresie prawa własności, zmianach umów najmu lub dzierżawy oraz o zmianach liczby osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu.
4. Właściciel lokalu jest obowiązany do wskazania adresu dla doręczania korespondencji lub nr telefonu i adresu poczty mailowej do nawiązania skutecznej komunikacji w uzasadnionych potrzebach nieruchomości przypadkach. Za skutecznie doręczoną uznaje się korespondencję włożoną do skrzynki pocztowej.
5. Ekipy remontowe i pracownicy firm przeprowadzających remonty, gdzie jest potrzeba ingerencji w instalacjach wspólnych, mogą wejść na teren budynku po uprzednim powiadomieniu Zarządu lub Zarządcy nieruchomości.

Powyższe nie dotyczy sytuacji awaryjnych zagrażających życiu lub mieniu innych mieszkańców budynku. Każdy przypadek interwencji musi być zgłoszony Zarządcy bądź Zarządowi.

6. Wchodzenie na dach wymaga zgody Zarządu bądź Zarządcy.

III. Obowiązki mieszkańców:

§2

1. Mieszkańcy są obowiązani dbać o nieruchomość w szczególności o budynek i jego otoczenie, drzewa i krzewy, trawniki i klomby oraz chronić je przed dewastacją.

2. Utrzymanie terenów zielonych odbywa się staraniem własnym Mieszkańców. Nasadzenia i sposób zagospodarowania kwietników odbywa się na ich pisemny wniosek po akceptacji przez Zarząd Wspólnoty.

3. W przypadku wystąpienia awarii, należy ten fakt niezwłocznie zgłosić wyspecjalizowanym służbom miejskim takim jak: straż pożarna, pogotowie ratunkowe, policja, pogotowie gazowe, pogotowie energetyczne itp., Zarządcy oraz Zarządowi Wspólnoty. Telefony alarmowe znajdują się na tablicy ogłoszeń.

W przypadkach niecierpiących zwłoki należy podjąć działanie we własnym zakresie.

4. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej wywołaniem szkody w nieruchomości, użytkownicy lokalu lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa (w tym najemca, dzierżawca, zaproszeni goście) są obowiązane do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia jej przyczyn.

5. Właściciel lokalu jest obowiązany udostępnić lokal służbom remontowym, jeżeli jest to konieczne do przeprowadzenia konserwacji lub remontu urządzeń i instalacji części wspólnych.

6. Mieszkańcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie nieruchomości z ich winy. W przypadku nie wykonania powyższego na pierwsze wezwanie, Zarządca lub Zarząd wyznaczy dodatkowy termin do naprawienia szkody a w przypadku nie wykonania zalecenia zleci wykonanie naprawy wyspecjalizowanej firmie i obciąży kosztami jej wykonania osobę winną naruszenia.

7. Za szkody wyrządzone na terenie nieruchomości przez dzieci odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.

8. Mieszkańcy są zobowiązani do utrzymania zamieszkiwanego przez siebie lokalu oraz innych pomieszczeń przez siebie użytkowanych w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.

9. W przypadku dokonywania remontów i napraw:

a. Osoby dokonujące prac wykończeniowych, remontów i napraw, są zobowiązane przeprowadzać je tak, by w najmniejszym stopniu nie utrudniały korzystania z nieruchomości innym mieszkańcom. Prace powinny być wykonywane zgodnie z Prawem Budowlanym, obowiązującymi warunkami technicznymi i przepisami BHP,

b. Pozostali mieszkańcy, a zwłaszcza bezpośrednio narażeni na negatywne skutki remontów, powinni być o nich uprzedzeni z należyтым wyprzedzeniem,

c. Właściciel nie będzie składował materiałów budowlanych, gruzu ani żadnych urządzeń poza lokalem. Gruz i inne odpady z prac remontowych podlegają niezwłocznemu wywozowi na koszt osoby przeprowadzającej remont,

d. Powierzchnie wspólne (klatki schodowe, zewnętrzne drogi komunikacyjne lub inne), które uległy zanieczyszczeniu w trakcie przeprowadzania remontu, powinny być przez osobę przeprowadzającą remont doprowadzone do porządku,

e. Ewentualne wyłączenie na czas remontu instalacji wodno-kanalizacyjnych

i centralnego ogrzewania lub dopływu energii elektrycznej, wymagają zgody Zarządu. Roboty mogą być przeprowadzone pod nadzorem osoby wskazanej przez Zarząd pod warunkiem wcześniejszego uprzedzenia pozostałych mieszkańców,

f. Właściciel zobowiązuje się do nie przeprowadzania bez pisemnej zgody Zarządu żadnych zmian budowlanych w lokalu, które w jakikolwiek sposób naruszałby konstrukcję budynku lub zakłócały funkcjonowanie instalacji służących do wspólnego użytku właścicieli lokali,

g. Właściciel ponosi wszelką odpowiedzialność za szkody wynikłe z prac prowadzonych w lokalu na jego zlecenie,

h. W trakcie wykonywania prac remontowych w lokalu, należy bezwzględnie utrzymywać porządek i czystość na korytarzu i klatce schodowej. W przypadku naruszenia powyższego postanowienia Właściciel zostanie obciążony kosztami sprzątnięcia.

i. Zabrania się wyrzucania zapraw, klejów i innych materiałów budowlanych do kanalizacji. W przypadku wystąpienia blokady instalacji kanalizacyjnej, usunięcie blokady i jej skutków będzie spoczywało na właścicielu lokalu bez względu na czas wystąpienia szkody.

j. Koszty usuwania szkód wyrządzonych w częściach wspólnych nieruchomości jak i na terenie bezpośrednio przyległym wynikłe z winy właścicieli, najemców lub osób, którymi się posługują obciążają właściciela lokalu.

k. Ingerowanie w systemy części wspólnych takich jak instalacja centralnego ogrzewania, instalacja ciepłej i zimnej wody, kanalizacyjna, gazowa, elektryczna, telewizyjna, wentylacja wywiewna lokalu itp. wymaga pisemnej zgody Zarządu.

10. Bez pisemnego zezwolenia zarządu nie wolno umieszczać na terenie nieruchomości żadnych reklam, szyldów oraz ogłoszeń.

11. Do umieszczenia zawiadomień i innych ogłoszeń dla budynku oraz spraw związanych z zarządem i administracją nieruchomości, przeznaczone są tablice informacyjne na klatkach schodowych.

§3

Przepisy porządkowe:

1. Wszyscy mieszkańcy, oprócz dbałości o nieruchomość zobowiązani są do niezakłócania spokoju innych mieszkańców.

2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 6.00. W soboty, niedziele, święta oraz dni ustawowo wolne od pracy, cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22,00 do 8,00. W tych godzinach nie należy używać urządzeń bądź wykonywać żadnych innych prac hałaśliwych mogących zakłócić sen użytkowników innych lokali.

3. Trzymanie w mieszkaniach psów, kortów i innych zwierząt jest dopuszczalne o ile zwierzęta te nie stwarzają zagrożenia i nie zakłócają spokoju innym użytkownikom. Właściciele zwierząt są obowiązani zagwarantować im właściwą opiekę i przestrzegać przepisów sanitarno-epidemiologicznych a w szczególności bezwzględnie usuwać zanieczyszczenia z miejsc służących do wspólnego użytku.

4. Balkony powinny być utrzymane w czystości, a skrzynki na kwiaty i donice umieszczane na balkonach winny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo. Nie należy pozostawiać na balkonach suszącej się bielizny, z której ścieka woda.

5. W pomieszczeniach gospodarczych, piwnicach, korytarzach, na balkonach nie wolno przechowywać motorowerów, motocykli oraz materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących, środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazu w butlach.

6. Pomieszczenia wspólne należy utrzymywać w czystości i porządku, a korzystając z nich, należy przestrzegać przepisów przeciwpożarowych.

7. Ciągów komunikacyjnych, w tym korytarzy piwnicznych i dojść do boksów nie wolno zastawiać żadnymi przedmiotami, a te, które się tam znajdują należy usunąć na ustne wezwanie Zarządcy lub Zarządu. Niezastosowanie się do wezwania będzie powodować usunięcie przedmiotów na koszt ich właściciela lub skierowanie wniosku do właściwych służb miejskich o podjęcie interwencji w celu wyeliminowania niepożądanego zjawiska. Sprzęty, dla których w okresie trzech dni, nie uda się ustalić właściciela, zostaną staraniem Zarządcy na koszt Wspólnoty usunięte.

8. Niedozwolone jest zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego w pomieszczeniach piwnic.

9. Niedozwolone jest prowadzenie działalności usługowej lub produkcyjnej w pomieszczeniach piwnic.

10. Zabrania się picia alkoholu, używania ognia i palenia papierosów w pomieszczeniach wspólnych budynku, a w szczególności w pomieszczeniach gospodarczych, na korytarzach i na klatkach schodowych.

11. Śmieci należy wyrzucać wyłącznie do pojemników na śmieci w taki sposób, aby nie zanieczyszczać otoczenia pojemników i części wspólnej nieruchomości z poszanowaniem reguł segregacji odpadków.

12. Właścicielowi lokalu oraz firmom przez niego zatrudnionym nie wolno wykonywać żadnych prac na terenie klatek schodowych, korytarzy i innych części nieruchomości wspólnej

13. Zabrania się niszczenia malatury ścian wewnętrznych i zewnętrznych oraz pozostałych elementów stanowiących części wspólne budynków.

14. Parkowanie pojazdów jest dozwolone tylko w miejscach do tego wyznaczonych i odpowiednio oznakowanych.

15. Nie wolno zastawiać pojazdami dojść do budynku.

16. Bezwzględnie zabrania się wymiany olejów oraz mycia pojazdów na terenie nieruchomości.

17. Obsługą instalacji w nieruchomości wspólnej zajmują się wyłącznie firmy oraz konserwatorzy zatrudnieni przez Wspólnotę.

18. Wchodzenie osób postronnych do pomieszczeń z instalacjami wspólnymi, samowolne włączania bądź wyłączanie instalacji, dokonywanie ich napraw jest zabronione, z wyjątkiem przypadków, gdy działania te są niezbędne dla ochrony życia lub mienia członków wspólnoty. W takim przypadku o ile to możliwe, członek wspólnoty jest obowiązany w pierwszej kolejności poinformować Zarządcę i Zarząd Wspólnoty.

19. Zabrania się dokarmiania ptaków (gołębi) na częściach wspólnych nieruchomości poprzez wyrzucanie karmy z okien lub balkonów oraz poprzez wykładanie na parapetach.”

/uchwała nr (...) – k. 101v.103/

Regulamin Rozliczania Kosztów Mediów przyjęty uchwałą nr (...) z dnia 18.10.2016 roku, otrzymał brzmienie:

„I. Postanowienia ogólne.

1. Koszty zakupu i zużycia świadczeń wynikających z niniejszego „regulaminu” stanowią wyłącznie koszty wynikające z faktur, ponoszonych przez Odbiorcę.
2. Nadpłata wynikająca z rozliczeń zaliczana jest na poczet przyszłych należności. Od posiadanej nadpłaty odsetki nie należą się.
3. Niedopłatę wynikającą z rozliczeń należy uregulować przy najbliższym terminie płatności.
4. W przypadku zbycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, koszty świadczeń wynikających z niniejszego „regulaminu” będą rozliczone wg. złożonego w tym zakresie oświadczenia. W przypadku braku oświadczenia skutki rozliczeń przejmuje strona nabywająca lokal.
5. O terminie przeprowadzenia odczytów powiadamia się poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń.
6. Odczytów wskazań urządzeń pomiarowych dokonuje się cyklicznie, dla wody zimnej i ciepłej raz na kwartał i po każdej zmianie ceny a dla centralnego ogrzewania w terminach ustalonych z firmą rozliczającą ciepło zużyte dla potrzeb ogrzewania.
7. Indywidualny odbiorca jest obowiązany udostępnić lokal do przeprowadzenia odczytów urządzeń pomiarowych.
8. Rozpoczęcie, zakończenie i przerwanie dostarczania ciepła do instalacji odbiorczej na potrzeby co jest zadaniem własnym Zarządu Wspólnoty.

II. Zasady montażu wodomierzy zimnej i ciepłej wody.

1. Wodomierze zimnej i ciepłej wody zakładane są przez Wspólnotę z refundacją kosztów Właściciela lokalu. Parametry nowo montowanych lub wymienianych wodomierzy określa uchwała Właścicieli.
2. Koszt wymiany zainstalowanych w lokalach wodomierzy, z tytułu niesprawności lub utraty ważności cech legalizacyjnych, wynikających z przepisów szczególnych, pokrywa odbiorca indywidualny.
3. W lokalu niewyposażonym w wodomierze lub w którym nie zostanie w przypadku uszkodzeniu lub występowania nieprawidłowości w jego funkcjonowaniu, dokonana wymiana wodomierza, będzie od następnego miesiąca, po którym wymiana staje się wymagalna, naliczony ryczałt w ilości 5,40 m³ zimnej wody na osobę na miesiąc oraz 2,70 m³ ciepłej wody na osobę na miesiąc.
4. Warunki techniczne montażu indywidualnych wodomierzy w lokalach mieszkalnych powinny być zgodne z instrukcją techniczną dla danego typu wodomierza.
5. Po dokonaniu montażu wodomierza w lokalu, uprawniona osoba wskazana przez Zarządcę lub Zarząd Wspólnoty dokonuje protokolarnego odbioru technicznego i jego zaplombowania.
6. Indywidualny odbiorca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Zarządcę lub Zarząd o wadliwym działaniu wodomierza, zerwaniu plomby lub potrzebie jego wymiany. Stwierdzenie nieprawidłowości w działaniu wodomierza, następuje protokołem sporządzonym przez zainteresowane strony.
7. W przypadku nie zgłoszenia przez indywidualnego odbiorcę nieprawidłowości w funkcjonowaniu wodomierza, stwierdzenie nieprawidłowości działania podczas odczytu lub nieudostępnienia lokalu do przeprowadzenia odczytu, należność za zużycie wody oraz odprowadzenie ścieków ustala się na podstawie średniego zużycia na lokal w nieruchomości z poprzedzających okresów rozliczeniowych.

8. W przypadku stwierdzenia przez osobę dokonującą odczytu ingerencji w układ pomiarowy, zerwanie plomb lub podejmowanie działań powodujących błędy w odczycie, należność za zużycie wody oraz odprowadzenie ścieków za okres od ostatniego odczytu do daty usunięcia uszkodzenia następuje na zasadach określonych w pkt 3 niniejszego rozdziału.

III. Szczegółowe zasady rozliczania zużycia wody zimnej i ciepłej

1. Ilość zużycia wody zimnej i ścieków w lokalu ustala się, jako sumę wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody.
2. Koszt zużytej wody i odprowadzonych ścieków w lokalach ustala się, jako iloczyn ilości zużytej wody i ścieków oraz ceny za 1 m³.
3. Cenę za 1 m³ wody i ścieków dla lokali wprowadza się w wysokościach stosowanych przez dostawcę wody i odbiorcę ścieków, bez podejmowania uchwały w tym zakresie.
4. Cenę podgrzania dla ciepłej wody wylicza się po każdym kwartale ze stosunku dostarczonego ciepła do ilości zużytej wody ciepłej w tym okresie.
5. Wynik finansowy zimnej wody i ścieków, wynikający z różnicy pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego a sumą zużycia wody w poszczególnych lokalach, będzie traktowany, jako koszt utrzymania części wspólnej nieruchomości i zostanie rozliczony po zakończeniu roku proporcjonalnie do udziału w zużyciu pomiędzy indywidualnych odbiorców.
6. Użytkownik lokali wnosi miesięczne zaliczki dla zużycia zimnej wody w kwocie wynikającej z iloczynu 2 m³/osobę i ceny zimnej wody a dla ciepłej wody w kwocie wynikającej z iloczynu 1 m³/osobę i ceny podgrzewu z poprzedzającego kwartału.

IV. Szczegółowe zasady rozliczania zużycia gazu

1. Ustala się stawkę zaliczki dla gazu w kwocie 8,50 zł/osobę/ m-cą.
2. Zmiana zaliczki związana ze zmianą ceny paliwa gazowego oraz ilości zamieszkałych osób wyliczana jest przez Zarząd i wprowadzana bez uchwały Właścicieli w tej sprawie.
3. Wynik finansowy gazu, wynikający z różnicy pomiędzy wniesionymi zaliczkami a kosztem wynikającym z faktur dostawcy, będzie traktowany, jako koszt utrzymania części wspólnej nieruchomości i zostanie rozliczony po zakończeniu roku proporcjonalnie do udziału w zużyciu pomiędzy indywidualnych odbiorców.

V. Szczegółowe zasady rozliczania odprowadzania odpadów.

1. Opłata za odprowadzanie odpadów stosowana jest na zasadzie i w stawce wprowadzonej przez podmiot odpowiedzialny za gospodarowanie odpadami.
2. Rozliczenie gospodarki odpadami jest zadaniem Zarządcy Nieruchomości.

VI. Szczegółowe zasady rozliczania zużycia ciepła

Rozdział 1 zasady.

1. Okresem rozliczeniowym ciepła zużytego dla:
 - a) ogrzewania jest sezon grzewczy
 - b) podgrzania wody rok kalendarzowy.

2. Montaż podzielników, ich odczyt i dokonywanie rozliczeń wykonywane jest przez firmę zewnętrzną wybraną w formie uchwały przez wspólnotę.

3. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na grzejnikach zainstalowanych w lokalu.

4. Właściciel (najemca) lokalu zobowiązany jest do:

a) udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów,

b) zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,

c) ochrony urządzeń przed zniszczeniem,

d) niezwłocznego powiadomienia Zarząd lub Zarządcę o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń lub naruszeniu plomb.

5. Odczyt dokonywany jest przez pracowników firmy rozliczeniowej a wartości odczytu odnotowywane są na kwicie który podpisuje osoba obecna podczas odczytu.

6. O terminie odczytów użytkownicy lokali są powiadamiani przez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych z 3/7 - dniowym wyprzedzeniem.

7. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego rozliczenie wykonuje się według ustaleń zbywającego i nabywającego lokal zgłoszonych na piśmie. Koszty odczytu pośredniego obciążają (zbywającego/nabywającego).

8. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Zarząd może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy. Dane z odczytów kontrolnych należy odnotować na kwicie odczytowym.

Rozdział 2 koszty

1. Do kosztów zakupu energii cieplnej zaliczane są wyłącznie koszty fakturowe ponoszone na rzecz dostawcy ciepła związane z podgrzaniem i wody i ogrzewaniem.

2. Do kosztów zakupu ciepła nie są zaliczane koszty utrzymania instalacji wewnętrznych i rozliczeń.

3. Koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę:

a. opłat stałych zależnych od mocy zamówionej wystawianych przez dostawcę ciepła rozdzielnie dla podgrzania wody i ogrzewania

b. opłat zmiennych zależnych od zużytego ciepła wystawianych przez dostawcę ciepła rozdzielnie dla podgrzania wody i ogrzewania

4. Opłatę stałą za moc zamówioną wnosi się w okresach miesięcznych w stawce wyliczonej z opłaty wystawionej na fakturze przez dostawcę ciepła podzielonej przez powierzchnię lokali.

5. Opłata za zużyte ciepło dla ogrzewania płatna jest w następnym miesiącu w stawce wyliczonej przez Zarządcę wynikającej z kwoty obciążenia wystawionej przez dostawcę w stosunku do powierzchni lokali. Informacja przekazywana jest zawiadomieniem o wymiarze opłat w terminie do 7 dnia miesiąca.

6. Wysokość stawki zaliczki opłaty zmiennej dla podgrzania wyliczana jest przez Zarządcę ze stosunku sumy obciążeń za ciepło dla podgrzania z faktur dostawcy w okresie rozliczeniowym do sumy zużycia ciepłej wody w lokalach w tym okresie.

Rozdział 3 koszt ogrzewania

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z:

a) systemem dopuszczonym do stosowania na podstawie deklaracji zgodności z aktualną normą.

b) umową rozliczeniową zawartą ze wspólnotą

c) niniejszym regulaminem

2. Do rozliczenia opłaty zmiennej ogrzewania, rozliczanej wg wskazań podzielników kosztów, stosuje się współczynniki wyrównawcze LAF ustalone dla poszczególnych lokali wg metody stosowanej przez firmę rozliczeniową, uwzględniające niekorzystne położenie lokalu w bryle budynku oraz współczynniki UF, uwzględniające moc cieplną grzejnika.

3. Opłata zmienna dzielona jest wg poniższych zasad:

a) 30 % kosztu zmiennego dla ciepła, rozliczane jest na lokale w stosunku ich powierzchni użytkowej do ogólnej powierzchni użytkowej jako udział w koszcie ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytku, (pow. piwnic i klatek)

b) 70 % kosztu zmiennego dla ciepła, dzielone proporcjonalnie do stosunku sumy impulsów zliczonych w lokalu w stosunku do sumy wszystkich impulsów z uwzględnieniem współczynników korygujących zależnych od mocy grzejnika, oraz współczynników redukcyjnych dla lokali z racji ich niekorzystnego pod względem energetycznym usytuowania w bryle budynku.

4. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową ponoszą użytkownicy proporcjonalnie do ilości podzielników zamontowanych na grzejnikach w lokalu.

Rozdział 4 przypadki szczególne.

1. Przy rozliczeniu ogrzewania w lokalach, w których użytkownik:

a) odmówił zamontowania podzielników kosztów ogrzewania lub nie posiada grzejnika,

b) uniemożliwił dokonania odczytu podzielników w zaproponowanych terminach,

c) uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik,

d) samowolnie zmienił wielkość lub moc grzejnika,

e) samowolnie zdemontował grzejnik, wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia kosztu zmiennego w innych lokalach odniesionego do 1 m² powierzchni lokali.

2. W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych z Zarządcą (np. zmiana grzejników) firma rozliczeniowa dokona stosownych między odczytów, przemontowania podzielników i wyliczy nowe współczynniki.

3. W lokalach, w których nastąpiła awaria podzielnika niezawiniona przez użytkownika rozliczenie ciepła dokonuje się ze średniej stawki zużycia ciepła zmiennego w nieruchomości.

4. W wypadku uszkodzenia podzielnika kosztów, lub uszkodzenia plomby za które winę ponosi użytkownik, jest on zobowiązany do pokrycia kosztów jego wymiany lub plombowania.

5. Wprowadzenie nowego odbiornika ciepła do systemu indywidualnego rozliczania następuje na pisemny wniosek użytkownika lokalu z dniem rozpoczęcia kolejnego okresu rozliczeniowego dla ogrzewania.

6. Lokale nieopomiarowane wnoszą opłatę za ciepło dla potrzeb centralnego ogrzewania przez cały rok kalendarzowy w stawce 10,00 zł/m² pu lokalu. Wybór metody rozliczenia ogrzewania (podzielnik/brak podzielnika) musi zostać zgłoszony przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego określonego w rozdziale 1 pkt. 1.

Rozdział 5 reklamacja.

1. Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Zarządca przekaze użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu.

2. Użytkownik może wnieść reklamację do Zarządu dotyczącą rozliczenia w terminie 14 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane. Zarządca udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej w terminie do 30 dni.

3. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie zwalnia go z obowiązku uregulowania wyniku rozliczenia ciepła oraz nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.”

/uchwała nr (...) – k. 90v. -92/

Dnia 8 marca 2017 roku powódka została poinformowana o zebraniu właścicieli wyznaczonym na dzień 23 marca 2017 roku, do zawiadomienia doręczono powódce propozycje uchwał dotyczących regulaminu.

Na zebraniu właścicieli lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej W. (...)

w S., które odbyło się w dniu 23 marca 2017 roku, na skutek indywidualnego zbierania głosów, na dzień 05.04.2017 r. podjęto m.in. uchwały:

- Nr (...) z dnia 23.03.2017 r. w sprawie przyjęcia zmian do Regulaminu Porządku Domowego, co do której uznano, że została podjęta w stosunku udziałów głosów 88,14 % oraz 1,12% udziałów głosów „PRZECIW”;

- Nr (...) z dnia 23.03.2017 r. w sprawie przyjęcia zmian do Regulaminu Rozliczania Kosztów Mediów, co do której uznano, że została podjęta w stosunku udziałów głosów 87,02% oraz bez udziału głosów „PRZECIW”.

Informację o podjęciu uchwał doręczono powódce, za potwierdzeniem odbioru, dnia 6 maja 2017 roku.

/zawiadomienie z załącznikami – k. 14- 18 akt sprawy połączonej o sygn. 776/17; protokół – k. 233-234; uchwały nr 3/2017 i 4/2017 wraz z listami do głosowania – k. 219-228; powiadomienie – 19 -19v. akt sprawy połączonej o sygn. 776/17/

Uchwała nr 3/2017 podjęta przez pozwaną Wspólnotę dnia 23.03.2017 r. była niemal tożsama w treści uchwały nr (...) z dnia 18.10.2016 roku - Regulamin Porządku Domowego, natomiast uchwała nr (...) z dnia 23.03.2017 r. była w istocie niewiele zmienioną regulacją Regulaminu Rozliczania Kosztów Mediów podjętego uchwałą nr (...) z dnia 18.10.2016 roku.

/uchwała nr (...) – k. 101v.103; uchwała nr (...) – k. 90v. - 92; uchwały

nr (...) i (...) wraz z listami do głosowania – k. 219-228/

Przy głosowaniu udziałami Wspólnota liczyła głosy uwzględniając powierzchnię lokali bez piwnic, a nie dane z aktów notarialnych. Za udział uznawano powierzchnię mieszkania, bez powierzchni przynależnej, do powierzchni ogólnej. Wysokość udziałów została określona w taki sposób jeszcze przez byłego zarządcę Wspólnoty - ZGM. Na zebraniach głosowano udziałami według tego wskazania. Takie ustalenia były przyjęte we Wspólnocie od początku, następnie wprowadzono korektę i ponownie wrócono do udziałów liczonych wg powierzchni lokali. Powierzchnie lokali liczone w oparciu o akty notarialne.

/zeznania świadka K. K. (1) – k. 198 e-protokół 01:58:23; zeznania zeznającej w imieniu pozwanej D. R.– k. 457 e-protokół 01:46:32; zeznania zeznającego w imieniu pozwanej Z. J.– k. 458 e-protokół 02:17:49/

Tymczasem, posiadane przez właścicieli udziały określone zostały w aktach notarialnych i wpisane do księgi wieczystej nieruchomości wspólnej.

/akty notarialne - k. 463-466 i 496-751, odpis księgi wieczystej – 467-473v./

Miasto S. jest właścicielem lokali niewyodrębnionych.

/zeznania świadka D. J. k. 454v. e-protokół 00:08:56/

Głosowania nad poszczególnymi uchwałami, wyrażone wielkością udziałów posiadanych przez każdego ze współwłaścicieli wynikającą z wpisów dokonanych do księgi wieczystej, zgodnie z treścią aktów notarialnych, doprowadziły do przegłosowania uchwał: Nr (...) – większością 50,33 %, Nr (...) – większością 54,93 %, Nr (...) – większością 88,13 %, Nr (...) – większością 86,67 %.

Za uchwałą Nr (...) głosowali współwłaściciele posiadający udziały:

W. i Z. P. 4787

S. K. 4787

L. i H. M. 4787

W. J. (1) 4787

Z. i A. J. (1) 3874

M. D. 4787

Z. S. (1) 4787

A. W. 4787

W. i B. J. 4787

J. F. 4787

H. G. 3787

E. K. 3204

J. K. (1) 4787

J. i L. B. 4787

H. C. 4787

S. i K. N. 4787

J. i G. K. 4787

Miasto S. 138.208.

Za uchwałą Nr (...) głosowali współwłaściciele posiadający udziały:

W. i Z. P. 4787

S. K. 4787

L. i H. M. 4787

W. J. (1) 4787

S. Z. 4787

Z. i A. J. (1) 3874

D. S. 3204

D. i B. K. (1) 4787

W. i B. K. (2) 3787

S. i P. B. (1) 4787

P. B. (2), A. B. (1) 4787

A. i T. S. 3787

A. W. 4787

W. i B. J. 4787

J. F. 4787

P. i A. R. (1) 3204

H. G. 3787

E. K. 3204

J. K. (1) 4787

T. i B. K. (3) 3874

J. i L. B. 4787

H. C. 4787

S. i K. N. 4787

J. i G. K. 4787

Miasto S. 138.208.

Za uchwałą Nr (...) głosowali współwłaściciele posiadający udziały:

W. i Z. P. 4787

S. K. 4787

M. G. (1) 4787

L. i H. M. 4787

S. i A. B. (2) 4787

S. Z. 4787

M. M. (1) 3204

Z. i A. J. (1) 3874

A. i A. J. (2) 4787

D. S. 3204

D. i B. K. (1) 4787

M. S. 349

W. i B. K. (2) 3874

S. i P. B. (1) 4787

Z. M. 3204

S. G.,J. W. (1) 3874

P. B. (2),A. B. (1) 4787

M. D. 4787

T. L. 4787

Z. S. (1) 4787

A. i M. N. 4787

A. i T. S. 3874

A. W. 4787

W. i I. B. 3204

T. i A. T. 3874

W. i B. J. 4787

M. i A. M. 3874

I. K. 3874
B. K. (4) 3874
G. i M. G. (2) 4787
J. F. 4787
W. i G. B. 4787
T. M. 4787
M. i K. S. 4787
P. i A. R. (2) 3204
R. i E. O. 3204
W. J. (2) 4787
J. W. (2) 3204
H. G. 3874
E. K. 3204
J. K. (1) 4787
T. i B. K. (3) 3874
Z. S. (2) 4787
J. i L. B. 4787
M. i E. R. 4787
J. i Z. S. (1) 4787
H. C. 4787
L. i J. K. (2) 4787
K. i P. S. 4787
M. i R. K. 4787
J. i J. B. 3874
S. i K. N. 4787
D. D. (2) 3204
W. D. 3874
J. i G. K. 4787
U. P. 3204

Miasto S. 138.208.

Za uchwałą Nr (...) głosowali współwłaściciele posiadający udziały:

W. i Z. P. 4787

S. K. 4787

M. G. (1) 4787

L. i H. M. 4787

S. i A. B. (2) 4787

S. Z. 4787

M. M. (1) 3204

Z. i A. J. (1) 3874

A. i A. J. (2) 4787

D. S. 3204

D. i B. K. (1) 4787

M. S. 349

W. i B. K. (2) 3874

S. i P. B. (1) 4787

Z. M. 3204

S. G.,J. W. (1) 3874

P. B. (2), A. B. (1) 4787

M. D. 4787

T. L. 4787

A. i M. N. 4787

A. i T. S. 3874

A. W. 4787

W. i I. B. 3204

T. i A. T. 3874

W. i B. J. 4787

M. i A. M. 3874

I. K. 3874

B. K. (4) 3874
G. i M. G. (2) 4787
J. F. 4787
W. i G. B. 4787
T. M. 4787
M. i K. S. 4787
P. i A. R. (1) 3204
R. i E. O. 3204
W. J. (2) 4787
J. W. (2) 3204
H. G. 3874
E. K. 3204
J. K. (1) 4787
T. i B. K. (3) 3874
Z. S. (2) 4787
J. i L. B. 4787
M. i E. R. 4787
J. i Z. S. (1) 4787
H. C. 4787
L. i J. K. (2) 4787
K. i P. S. 4787
M. i R. K. 4787
J. i J. B. 3874
S. i K. N. 4787
D. D. (2) 3204
W. D. 3874
K. S. 3204
J. i G. K. 4787
U. P. 3204

Miasto S. 138.208.

/listy oddanych głosów k.88-9096-101, 219-221, 224226 księgi wieczyste lokali i części wspólnej k. 467-473 oraz akty notarialne k. 463-466, 496-751/

Projekty regulaminów były udostępniane członkom przed zebraniem, mieli oni do nich dostęp. Treść uchwał była jedynie wynikiem głosowań nad regulaminami.

/zeznania świadka K. K. (1) – k. 198 e-protokół 01:58:23, zeznania świadka D. J. k. 455 e-protokół 00:08:56; zeznania świadka K. K. (1) – k. 386v.-387 e-protokół 00:17:56 /

Indywidualne zbieranie głosów odbywało się we Wspólnocie, poprzez zbieranie głosów przez Zarząd.

/zeznania zeznającej w imieniu pozwanej D. R. – k. 458 e-protokół 02:09:31/

Rozliczanie kosztów ciepła z podzielników wykonywała firma (...), która dokonywała ich na podstawie danych otrzymanych od Zarządcy Wspólnoty i na zasadach przez niego określonych.

/pismo – k. 28/

W lokalach są zainstalowane podzielniki ciepła. Zakład energetyczny wystawia rachunek, który dzielony jest przez powierzchnię mieszkań i cena m² mnożona jest przez metraż lokalu i tak wyliczana jest zaliczka. Okres grzewczy trwa do końca kwietnia. W maju pracownicy firmy (...) odczytują wyparki, wymieniają je, zakładają nowe i w lipcu przysłane jest przez nią rozliczenie i każdy lokator otrzymuje indywidualne zużycie za okres grzewczy.

/zeznania zeznającego w imieniu pozwanej Z. J. – k. 458v. e-protokół 02:24:51/

Każdy lokal posiada licznik na wodę. Nie wszystkie posiadają aktualne atesty (legalizację), termin ich ważności minął, dlatego zarząd nie traktuje ich jako mierników, a jako podzielniki. Przy obliczaniu przyjmuje się wartości z tych liczników. Te liczniki, które posiadają atesty także traktowane są jak podzielniki.

Uchwała w sprawie wymiany liczników nie została przegłosowana z uwagi na koszty realizacji. Uchyby nie przekraczają 10 % i są rozliczane na wszystkich współwłaścicieli. Dopłaty za uchyb to ok. 30 złotych.

Od 1998 roku we wspólnocie obowiązywał proporcja kosztów stałych do zmiennych 30 – 70 %. Wyliczono ją na podstawie stosunku powierzchni części wspólnych do powierzchni lokali. Współczynniki wyrównawcze LAF ustalone są dla poszczególnych lokali przez firmę rozliczeniową ISTA.

/zeznania świadka – k. K. B. – k. 196 e-protokół 00:51:25; zeznania powódki – k. 457 e-protokół 01:42:43; zeznania zeznającej w imieniu pozwanej D. R. – k. 457 -457v. e-protokół 01:46:32-02:01:09; zeznania zeznającego w imieniu pozwanej Z. J. – k. 458 -458v. e-protokół 02:17:49- 02:20:34; zeznania świadka K. K. (1) – k. 198 e-protokół 01:58:23; zeznania świadka K. K. (1) – k. 387 e-protokół 00:32:45-00:36:00 i 00:52:59- 00:56:25 /

We wspólnocie nie było przypadków, aby ktoś odmówił podpisania umowy; wszyscy byli rozliczani wg wskazań podzielników.

Zainstalowane w lokalach wodomierza nie obejmują opomiarowaniem łazienek. Dla zainstalowanych we Wspólnocie wodomierzy w większości okres gwarancji się skończył, brak jest legalizacji.

/zeznania świadka D. J. k. 455 e-protokół 00:17:39-00:27:40, 00:45:44/

Powyższe ustalenia faktyczne poczyniono o załączone do akt dokumenty oraz zeznania świadków. Stan faktyczny należy uznać za właściwie niesporny między stronami. Postępowanie dowodowe jednak jest niewystarczające do

potwierdzenia zarzutów pozwu w zakresie, w jakim konieczna jest wiedza specjalna; wyliczenia dotyczące wysokości przyjętych ryczałtów, adekwatności ponoszonych opłat do zużycia (szczególnie energii cieplnej), zasadności przyjętej proporcji kosztów stałych do zmiennych czy innych współczynników, wymaga dowodu z opinii biegłego. Taki dowód, pomimo precyzyjnie formułowanych zarzutów, własnej argumentacji strony nie został jednak zgłoszony. Tymczasem takie postępowanie wymaga, aby powód wykazał, że narzucone mu w regulaminie zasady rozliczania kosztów skutkują wyższymi kosztami niż te, które rzeczywiście generuje (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 27 czerwca 2013 r., sygn. akt I ACa 404/13).

Nie zostało również udowodnione, czy we wspólnocie – zgodnie z zarzutami – są lokale w ogóle nie ogrzewane, ile ich jest, gdzie są rozmieszczone. Nie wykazano tym samym, jak wpływają na rozliczenia i jak – w związku z tym – winien regulować te kwestie regulamin. Także te ustalenia (w sytuacji wykazania stanu rzeczywistego na nieruchomości) wymagałyby obliczeń i wiedzy specjalistycznej.

Dlatego zarzuty te należy uznać za nieudowodnione.

W powyższym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu w części.

Wyjaśniając kwestie formalne, Sąd wskazuje, że nie dopuścił do udziału w sprawie w charakterze pełnomocnika K. B..

Jako podstawę pełnomocnictwa wskazano stałą umowę zlecenia, która została załączona do akt (k. 373-374).

Zgodnie z uregulowaniami proceduralnymi Kodeksu postępowania cywilnego zasada ustanawiania pełnomocnika według swobodnego uznania strony (art. 86 k.p.c.) doznaje zasadniczych ograniczeń. Podkreślił to Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały siedmiu sędziów z dnia 8 lipca 2008 r., III CZP 154/07 (OSNC 2008, nr 12, poz. 133) wskazując, że może to polegać m.in. na ograniczeniu swobody wyboru pełnomocnika przez określenie kręgu podmiotów mogących być pełnomocnikami procesowymi (art. 87 § 1 k.p.c.).

Na tym tle, szczegółową analizą problemu ustanawiania pełnomocników nieprofesjonalnych zajął się Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 23 września 2010 roku, sygn. akt III CZP 52/10 także podkreślając, iż z dotychczasowego orzecznictwa Sądu Najwyższego dotyczącego art. 87 § 1 k.p.c. wynika, że teza o ograniczeniu możliwości występowania w sprawach sądowych nieprofesjonalnych pełnomocników aktualna nadal. Uzasadnieniem jest fakt, iż zastępstwo procesowe jest jedną z form pomocy prawnej, której wykonywanie co do zasady wymaga spełnienia odpowiednich warunków formalnych w postaci wykonywania jednego z zawodów prawniczych.

Jako wyjątek od zasady traktowana jest możliwość występowania w charakterze pełnomocnika procesowego innej osoby. Ustanowienie takiej osoby pełnomocnikiem procesowym strony jest konsekwencją istnienia innego stosunku prawnego (podstawowego) w postaci m.in. stałej umowy zlecenia, w której zakres wchodzi przedmiot sporu.

Pełnomocnictwo procesowe jest wówczas czynnością wtórną w stosunku do umowy podstawowej, jaką jest umowa zlecenia, ewentualnie umowa zarządu majątkiem lub interesami strony (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 1991 r., III CZP 41/91, OSNC 1992, nr 2, poz. 28). Warunki ustanowienia takiej osoby pełnomocnikiem procesowym wynikają z art. 87 § 1 k.p.c., według którego istotne jest jedynie to, aby zakres stałego zlecenia obejmował przedmiot postępowania. Dlatego wymaganiem stawianym umowie zlecenia, która może stanowić podstawę udzielenia pełnomocnictwa procesowego, jest objęcie nią czynności nie będących czynnościami procesowymi.

W omawianej uchwale Sąd Najwyższy podkreślił, iż umowa zlecenia przewidująca wyłącznie reprezentowanie dającego zlecenie (mocodawcy) przed sądami nie może być podstawą udzielenia pełnomocnictwa procesowego, które

w takim przypadku przybrałoby postać pełnomocnictwa procesowego ogólnego, przewidzianego w art. 88 k.p.c. (także uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 1992 r., III CZP 4/92).

Natomiast w wyroku z dnia 18 sierpnia 2009 r., I PK 51/09 Sąd Najwyższy stwierdził, że nie może stanowić podstawy pełnomocnictwa procesowego udzielonego przyjmującemu zlecenie przez zleceniodawcę umowa stałego stosunku zlecenia obejmująca jedynie ogólnie reprezentowanie interesów majątkowych.

W uchwałach Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 1994 r., I PZP 21/94 (OSNP 1994, nr 6, poz. 68) i z dnia 21 maja 1991 r., III CZP 41/91 (OSNC 1992, nr 2, poz. 28) podkreślono, że powierzenie czynności w oparciu o umowę zlecenia nie może prowadzić do obejścia określonych w art. 87 § 1 k.p.c. ograniczeń w możliwości ustanawiania pełnomocnikami procesowymi osób, które nie spełniają kryterium odpowiedniego przygotowania zawodowego do wykonywania tej funkcji.

Na tym tle podkreślono (w uchwale z 23 września 2012 roku), że według art. 734 § 1 k.c., przez umowę zlecenia przyjmujący zlecenie zobowiązuje się do dokonania określonej czynności prawnej dla dającego zlecenie. Określenie czynności prawnej będącej przedmiotem zlecenia należy do elementów przedmiotowo istotnych umowy zlecenia. Czynności te winny być określone. Zakres przedmiotowy umowy, która ma stanowić podstawę pełnomocnictwa procesowego, musi być węższy od umowy zobowiązującej do wykonywania zarządu majątkiem lub interesami strony. Z perspektywy art. 87 § 1 k.p.c. stopień konkretyzacji zakresu zlecenia musi umożliwić sądowi pozytywną ocenę, że przedmiot sprawy – przez który, zgodnie

ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w uzasadnieniu uchwały z dnia

27 czerwca 2008 r., III CZP 51/08, należy rozumieć przedmiot postępowania toczącego się lub wszczynanego przed sądem, tj. żądanie pozwu i jego podstawę faktyczną - obejmuje czynność prawną, usługę lub czynność faktyczną wchodzącą w zakres zlecenia. Dopuszczalność udzielenia pełnomocnictwa osobie pozostającej

w stałym stosunku zlecenia ogranicza się bowiem tylko do spraw, których przedmiot wchodzi w zakres tego zlecenia (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia

15 maja 2007 r., V CZ 32/07). Zakres zlecenia wyznaczają te elementy umowy, które określają bliżej przedmiot zlecenia - tj. czynność prawną, którą na podstawie umowy ma wykonać osoba przyjmująca zlecenie lub zobowiązująca się do wykonania usługi - i pozwalają wyodrębnić tak określony przedmiot umowy z ogółu spraw mocodawcy.

Odnosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, udzielonego w postępowaniu pełnomocnictwa i umowy stanowiącej jego podstawę, Sąd uznał, że K. B. nie legitymuje się uprawnieniem do występowania jako pełnomocnik procesowy powódki w sprawie o uchylenie uchwały.

Przedłożona umowa „stałego zlecenia i zarządu majątkiem” określa zakres zlecenia w sposób ogólny, wykluczony przez judykaturę choćby w powołanych powyżej orzeczeniach (§ 2 ust. 1 umowy). Natomiast w zakresie kolejnych paragrafów, które można ewentualnie potraktować jako zawężenie zakresu zlecenia do określonych czynności zapisano jedynie uprawnienie do wglądu w dokumenty, korespondencji, przygotowywanie pism, prawo do głosowania we wspólnocie. Pozostałe zapisy nadal mają charakter bardzo ogólny, ramowy, nie wypełniony treścią zlecenia (pkt 4,5,6). Samo uprawnienie do występowania w charakterze pełnomocnika procesowego należy potraktować jako ramowe pełnomocnictwo ogólne, niedopuszczalne – jak wywiedziono powyżej – w odniesieniu do osób nie będących zawodowymi pełnomocnikami, zmierzające do ominięcia regulacji art. 87 k.p.c.

Postępowanie sądowe o uchylenie uchwały nie mieści się w realizowaniu zadań związanych z wykonywaniem zleconych usług. Dodatkowo zwraca uwagę postawa strony powodowej: K. B. najpierw złożył zeznania jako świadek, następnie złożył pełnomocnictwo. Jednocześnie jest osobą zamieszkujejącą na terenie wspólnoty, ale bez prawa głosu, ale czynnie uczestniczącą w funkcjonowaniu wspólnoty na podstawie udzielanych przez powódkę pełnomocnictw. To dodatkowo wskazuje, że pełnomocnictwo procesowe stanowi próbę obejścia omówionych powyżej przepisów.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty. Przepis art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali wyróżnia cztery samodzielne przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność

z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób.

Powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (ust. 1a art. 25).

Informacja o podjęciu zaskarżonych uchwał:

- nr (...) i (...) – została doręczona powódce w dniu 6 grudnia 2016 roku, a dotyczący ich pozew został wniesiony 16 stycznia 2017 roku,

- nr (...) i (...) – została doręczona powódce za pokwitowaniem w dniu 6 maja 2017 r., a dotyczący ich pozew został wniesiony 16 czerwca 2017 roku. Skutkiem czego, w obu przypadkach sześciotygodniowy termin do zaskarżenia został przez powódkę zachowany.

Niezgodność z prawem zaskarżonych w trybie art. 25 ustawy o własności lokali uchwał wspólnoty polegać może zarówno na kolizji treści uchwały

z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. W powództwie opartym na omawianym przepisie powódka (właściciel lokalu) może zatem zgłosić zarzuty merytorycznej lub formalnej sprzeczności zaskarżonej uchwały z przepisami prawa.

Na podstawie art. 23 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Uchwała może być też wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego zbierania. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba

że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Zaskarżone uchwały: nr (...) i nr (...), są wynikiem głosów oddanych na zebraniu w dniu 18.10.2016 roku oraz w drodze ich indywidualnego zbierania przez Zarząd Wspólnot odpowiednio w dniu 26.10.2016 r. oraz 02.11.2016 r.

Nie istnieją szczegółowe regulacje co do zbierania głosów, jednak uznaje się, że polega ono na przedstawianiu poszczególnym właścicielom projektu uchwały oraz zbieraniu od nich ich głosów ze wskazaniem, czy są za, przeciw, czy wstrzymują się od głosu. Wobec braku inicjatywy dowodowej po stronie powódki celem wykazania, że zarząd nie dochował określonego trybu postępowania w zakresie indywidualnego zbierania głosów, nie sposób uznać iż odbywało się to w sposób nieprawidłowy.

Natomiast uchwały: nr (...) oraz nr (...) zostały podjęte wynikiem głosów oddanych na zebraniu dnia 23.03.2017 r.

Nie sposób także przyjąć, iż Zarząd wspólnoty nie dopełnił obowiązku wynikającego z art. 32 ust. 2 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym właściciele lokali głosując za uchwałą powinni znać dokładną treść projektu tej uchwały, gdyż zarówno powódka jak i powołani w sprawie świadkowie zeznali, iż wszystkie projekty regulaminów pozostawały do wglądu odpowiednio wcześniej. Pomimo zarzutów, nie udowodniono, aby którakolwiek z głosujących osób nie znała treści uchwał – żadne zeznania tego nie potwierdziły. Co więcej, wymagałoby to dodatkowo wykazania, że uchybienie takie mogło mieć wpływ na treść uchwały (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r., sygn. akt IV CKN 1351/00).

W judykaturze podkreśla się, że uchybienia formalne związane z podjęciem uchwały, mogą skutkować jej uchyleniem tylko wówczas, gdy miały wpływ na jej treść (wyrok Sądu Najwyższego z 5 października 2011 roku, sygn. akt IV CSK 664/10, wyrok Sądu Najwyższego z 8 lipca 2004 roku, sygn. akt IV CK 543/03, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 22 grudnia 2014, sygn. akt I ACa 919/14). Ciężar dowodowy na mocy art. 6 k.p.c. spoczywa na skarżącym.

W niniejszej sprawie w żaden sposób nie wykazano takiej zależności pomiędzy uchybieniami a treścią którejkolwiek z uchwał.

Odnosząc się do zarzutów powódki dotyczących nieprawidłowości dotyczącej sposobu liczenia udziałami, Sąd dokonał analizy oddanych głosów. Okoliczność ta miała bowiem znaczenie dla stwierdzenia, czy skarżone uchwały w ogóle istnieją.

Z zeznań członków zarządu wynika, że wysokość udziałów była określana w sposób dowolny; wyjaśniano, że początkowo przyjęto do wyliczeń powierzchnię mieszkania bez powierzchni przynależnej, następnie zmieniono te ustalenia licząc udziały wg powierzchni lokalu zawartej w poszczególnych aktach notarialnych.

Tymczasem, jak podkreślił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 listopada 2011 r., sygn. akt II CSK 104/11, z treści art. 7 o własności lokali wynika, że wpis prawa własności lokalu, z którym jest związany udział w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu i udział w nieruchomości wspólnej, ma charakter konstytutywny.

Zasadnym było więc przyjęcie, że w niniejszej sprawie miarodajny jest stan prawny ujawniony w księgach wieczystych. Żadne, wskazywane przez powoda zmiany stanu faktycznego na nieruchomości w zakresie powierzchni użytkowej, nie mogą być brane pod uwagę przy ustalaniu wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej przysługujących poszczególnym właścicielom lokali na potrzeby głosowania na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia

4 listopada 2015 r., sygn. akt I ACa 608/15). Podkreślono, iż przyjęcie stanowiska, że decydujące znaczenie powinny mieć ustalenia stanu faktycznego, a nie treść ksiąg wieczystych w praktyce mogłoby wręcz uniemożliwić działanie wielu wspólnot mieszkaniowych, w których właściciele pozostają w konflikcie. W wyroku z dnia

27 grudnia 2012 r., sygn. akt I ACa 800/12, Sąd Apelacyjny w Łodzi podkreślił znaczenie wpisu do księgi wieczystej: „Prawomocny wpis, jak każde prawomocne orzeczenie, wiąże inne sądy (art. 365 KPC) i nie może być obalone w innym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia. W rezultacie twierdzenia strony pozwanej i powołane na ich poparcie dowody nie pozwalają na poczynienie ustaleń odmiennych od tych, jakie wynikały z prawomocnych wpisów do księgi wieczystej określających sumę udziałów w nieruchomości.” Taka interpretacja treści przepisu art. 23 ust. 2a o własności lokali nie może zatem zyskać aprobaty.

Moc wiążącą wpisów w księdze wieczystej, dotyczących wielkości udziałów podkreślił także Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 8 września 2016 roku, sygn. akt I ACa 454/16, natomiast w wyroku z dnia 28 września 2012 roku, sygn. akt I ACa 584/12 wprost wywieziono, że prawo do głosowania nad uchwałami właścicieli lokali jest powiązane z prawem własności bezpośrednio – poprzez związek własności lokalu z udziałem w nieruchomości wspólnej.

Mając to na uwadze, Sąd dokonał analizy sumy udziałów głosujących za każdą z uchwał. Suma udziałów wyraża się liczbą 45.720.

Przy przyjęciu prawidłowo wyliczonych udziałów głosujących członków Wspólnoty, w oparciu o treść księgi wieczystej oraz aktów notarialnych (podających takie same wartości), Sąd ustalił, że:

- uchwała nr (...) z dnia 18 października 2016 roku została podjęta stosunkiem 50,33 % udziałów co stanowi 23.009/45.720 udziałów;

- uchwała nr (...) z dnia 18 października 2016 roku została podjęta stosunkiem 54,93 % udziałów co stanowi 25.113/45.720 udziałów;

- uchwała nr (...) z dnia 23 marca 2017 roku została podjęta stosunkiem 88,13 % udziałów co stanowi 40.292/45.720 udziałów;

- uchwała nr (...) z dnia 23 marca 2017 roku została podjęta stosunkiem 86,67 % udziałów co stanowi 39.627/45.720 udziałów.

Powyższe stanowi, iż uchwały, pomimo błędnego wyliczenia udziałów przez Wspólnotę, uchwały zostały uchwalone.

Z tych względów, zarzut uchybień formalnych przy podejmowaniu uchwał, nie mógł skutkować uchyleniem skarżonych zapisów.

Przechodząc do szczegółowej analizy regulaminów należy na wstępie wyjaśnić, iż w pierwszym pozwie powódka wskazała, że zaskarża sporne uchwały w całości. Pismo z dnia 3 kwietnia 2017 roku (k. 112-117) natomiast zawierało ograniczenie zarzutów do określonych punktów poszczególnych regulaminów z 2016 roku i stanowiło doprecyzowanie pierwszego pozwu.

Powódka zakwestionowała przyjęty uchwałą nr (...) - Regulamin rozliczania kosztów mediów w zakresie: pkt I ppkt 2, 4 i 8; pkt II ppkt 2, pkt III ppkt 5, 6; pkt IV ppkt 1, 3, pkt VI ppkt 1 – 5, Rozdział 1 pkt 2, 3, 7, 8; Rozdział 3 pkt. 1 ppkt a), b) i c), pkt. 2, 3 a) i b); Rozdział 4 pkt 6; Rozdział 5 pkt 2 i 3.

Natomiast w zakresie uchwały siostrzanej z kolejnego roku, tj. uchwały nr (...) powódka poddała w wątpliwość prawidłowość regulaminu względem zapisów: pkt I, ppkt 2, 4, 8 i 9, pkt II, ppkt 1, 2 i 3, pkt III ppkt 4, 5, 6, pkt. IV ppkt 1,2,3 pkt. VI ppkt 4, 5 i 6, rozdział 3 pkt. 1 a) b) i c) i pkt 2.

Odnosząc się kolejno, do zaskarżonych przez powódkę zapisów dotyczących uchwał Sąd zważył, co następuje.

Pkt. I ppkt 2. zawiera treść: "Nadpłata wynikająca z rozliczeń zaliczana jest na poczet przyszłych należności. Od posiadanej nadpłaty odsetki nie należą się."

Zgodnie z art. 13 ustawy o własności lokali, właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a na pokrycie tych kosztów wpłacają zaliczki w formie bieżących opłat, płatnych z góry do dnia 10-go każdego miesiąca (art. 15 ust. 1 ustawy).

Interpretacja tego przepisu nie budzi już wątpliwości w orzecznictwie; przeznaczenie uzyskanych w ten sposób kwot na dalsze opłaty zostało uznane za dopuszczalne, wątpliwości orzecznictwa dotyczyły jedynie przesunięć między kontami eksploatacyjnym i remontowym.

W wyroku z dnia 2 października 2009 r., sygn. akt I ACa 514/09, Sąd Apelacyjny w Katowicach stwierdził wprost, że „wspólnota mieszkaniowa jest uprawniona do podejmowania decyzji o przeznaczeniu części uzyskanego majątku na określony uchwałą właścicieli cel, jeśli jest związany z zarządzaniem nieruchomością wspólną i utrzymywaniem jej w należytym stanie. Także Sąd Najwyższy w sprawie o sygn. akt V CSK 133/08 wyraził pogląd, iż w przypadku powstania nadwyżki sumy zaliczek nad rzeczywiście poniesionymi kosztami zarządu, właściciele powinni podjąć uchwałę określającą sposób jej rozliczenia, przy uwzględnieniu możliwości zaliczenia jej na poczet przyszłych wydatków tego rodzaju, zwrotu właścicielom lub innego przyjętego celu.”

Powyższa interpretacja wynika z uznania, że zaliczki wpłacane przez właścicieli lokali na pokrycie kosztów zużycia mediów stanowią koszt zarządu nieruchomością wspólną (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 12 grudnia 2012 r. I ACa 641/12). Do majątku wspólnoty wchodzi bowiem przede wszystkim uiszczane przez właścicieli zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (powołane: art. 13 ust. 1 w zw. z art. 15 ust. 1 i art. 14 ustawy) oraz pożytki i dochody z nieruchomości wspólnej. Wspólnota jest więc uprawniona do podejmowania decyzji o przeznaczeniu części uzyskanego majątku na określony uchwałą właścicieli cel, jeśli jest związany z zarządzaniem nieruchomością wspólną i utrzymywaniem jej w należytym stanie.

Po uiszczeniu zaliczki te stanowią majątek wspólnoty, która wobec powstania nadwyżki finansowej może podjąć uchwałę w przedmiocie jej przeznaczenia. Wspólnota powinna rozliczyć się z uzyskanej nadwyżki z właścicielami

lokali. Może to jednak zostać zrealizowane w różny sposób, nie tylko przez jej zwrot właścicielom lokali. Jednym ze sposobów rozliczenia może być przeznaczenie nadwyżki na poczet dalszych należności.

Sąd podziela pogląd zawarty w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 19.05.2006 r., sygn. akt III CZP 28/06, z którego wynika iż koszty za media, nawet te zużyte przez indywidualne lokale, zaliczają się do kosztów zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 ust. 1 ustawy. W konsekwencji zastosowanie znajdzie art. 22 ust. 3 ustawy, a więc dopuszczalna jest uchwała podjęta w przedmiocie,

o którym mowa w art. 22 ust. 2 w zw. art. 22 ust. 3 pkt 8 ustawy, upoważniająca zarząd do rozliczania i umarzania we wskazanych przypadkach tych należności (tak też Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 12 czerwca 2015 r., sygn. akt VI ACa 1158/14). Sąd Najwyższy także wypowiedział się o dopuszczalności przeznaczenia - na podstawie uchwały właścicieli lokali - nadwyżki środków pieniężnych z tytułu uiszczonych zaliczek na pokrycie np. kosztów zarządu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2011 r., sygn. akt II CSK 358/10). Tym bardziej uzasadnione jest jej przeznaczenie na poczet przyszłych należności tego samego rodzaju.

Natomiast treść zawarta w zdaniu drugim omawianego przepisu regulaminu oznacza pozbawienie właścicieli lokali prawa do żądania odsetek od nadpłaty w rozliczeniu opłat i z tej przyczyny w obrocie prawnym ostać się nie może (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 20 lutego 2014 r. sygn. akt I ACa 808/13).

W pkt. I ppkt 4 zapisano: „W przypadku zbycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, koszty świadczeń wynikających z niniejszego „regulaminu” będą rozliczone wg. złożonego w tym zakresie oświadczenia. W przypadku braku oświadczenia skutki rozliczeń przejmuje strona nabywająca lokal.”

Zapis powyższy nie mógł się ostać w zakresie zdania drugiego, gdyż – jak trafnie wskazała powódka – jest on sprzeczny prawem, tj. narusza zasadę wynikającą z art. 548 § 1 i 2 k.c., który wprost stanowi, że z chwilą wydania rzeczy sprzedanej przechodzą na kupującego korzyści i ciężary związane z rzeczą oraz niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia rzeczy, natomiast jeżeli strony zastrzegły inną chwilę przejścia korzyści i ciężarów, poczytuje się w razie wątpliwości, że niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia rzeczy przechodzi na kupującego z tą samą chwilą.

W odniesieniu do pkt. I ppkt. 8. o treści: ”Rozpoczęcie, zakończenie i przerwanie dostarczania ciepła do instalacji odbiorczej na potrzeby CO jest zadaniem własnym Zarządu Wspólnoty”, Sąd nie znalazł podstaw do podważenia zapisu.

Głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie i pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzenia nieruchomością wspólną, z tego względu bez znaczenia pozostaje czy zapisy regulaminu są jak wskazała powódka „nieadekwatne do okoliczności”. Zarzut ten jest niesprecyzowany; nie wskazuje na żadną z czterech podstaw zaskarżenia uchwały wynikającą z art. 25 ust. 1 ustawy, a sama redakcja uchwał nie może być przedmiotem zaskarżenia. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu tego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą w świetle zasad współżycia społecznego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 3 grudnia 2014 r., sygn. akt I ACa 786/14). W niniejszej sprawie zarządowi powierzono czynność techniczną, uzależnioną od bieżących warunków pogodowych.

Podobnie należy ocenić dodany uchwałą nr 3/2017 zapis pkt I ppkt 9 o treści "Kontrolę urządzeń pomiarowych przeprowadza się na wniosek zgłaszającego lub z urzędu", w którym Sąd nie dopatrył się niezrozumiałych zdań, ani przyczyn niezgodności zapisu z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali, zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub interesami powódki. Uprawnienia do sprawdzenia występujących na bieżąco nieprawidłowości, pozwala na szybkie uchronienie członków przed ich skutkami.

Zapisy pkt II (Zasady montażu wodomierzy zimnej i ciepłej wody) ppkt 1 i 2

o treści:

„1. Wodomierze zimnej i ciepłej wody zakładane są przez Wspólnotę z refundacją kosztów Właściciela lokalu. Parametry nowo montowanych lub wymienianych wodomierzy określa uchwała Właścicieli.

2. Koszt wymiany zainstalowanych w lokalach wodomierzy, z tytułu niesprawności lub utraty ważności cech legalizacyjnych, wynikających z przepisów szczególnych, pokrywa odbiorca indywidualny.”, wbrew twierdzeniom powódki nie wykluczają się wzajemnie i dotyczą kolejno sytuacji pierwotnej instalacji oraz wymiany koniecznej skutkiem niesprawności lub utraty ważności cech legalizacyjnych wodomierzy.

Wobec podniesionych wątpliwości należy wskazać, iż zarówno w przypadku instalacji wodnej, jak i instalacji grzewczej zamontowanej w budynku, części instalacji znajdująca się za zaworem doprowadzającym media do danego lokalu nie stanowią elementu nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz.1892 ze zm.), bowiem od tego miejsca instalacja służy wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Przedmiot współwłasności przymusowej stanowi tylko taka instalacja, która jest urządzeniem niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali (wyroki: Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 lipca 2013 r. sygn. I ACa 222/13; Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 28 sierpnia 2014 r. sygn. I ACa 379/14; Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 25 czerwca 2015 r. sygn. I ACa 222/15; Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu w wyroku z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 601/08). Wodomierze, podzielniki stanowią własność właściciela lokalu. To uzasadnia brzmienie zapisów i tym samym obciążenie członków kosztami montażu.

Natomiast pozostawienie Wspólnocie decyzji o samym montażu urządzeń wiąże się z wyborem zasad rozliczania kosztów; to wspólnota ma prawo ustalić zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania (art. 26 ust. 3 ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1152). Zatem Wspólnota jako właściciel może podjąć decyzję o założeniu urządzeń pomiarowych, zastrzegając konsekwencje dla osób, które nie wykonają uchwały (np. wprowadzenie ryczałtu), ale koszt urządzeń stanowi wydatek właściciela lokalu. Natomiast pozostawienie wspólnocie prawa określenia rodzajów urządzeń (ich parametrów) służy ich ujednoczeniu – tylko wówczas wyniki mogą być miarodajne i porównywalne, gdy każdy posiada urządzenie tego samego rodzaju.

W zakresie zaskarżenia pkt II ppkt 3 o treści: ”W lokalu niewyposażonym w wodomierze lub w którym nie zostanie w przypadku uszkodzeniu lub występowania nieprawidłowości w jego funkcjonowaniu, dokonana wymiana wodomierza, będzie od następnego miesiąca, po którym wymiana staje się wymagalna, naliczony ryczałt w ilości 5,40 m³ zimnej wody na osobę na miesiąc oraz 2,70 m³ ciepłej wody na osobę na miesiąc.” oraz pkt. III. Szczegółowe zasady rozliczania zużycia wody zimnej i ciepłej, ppkt.4.o treści: „Cenę podgrzania dla ciepłej wody wylicza się po każdym kwartale ze stosunku dostarczonego ciepła do ilości zużytej wody ciepłej w tym okresie.” powódka argumentowała, odwołując się do przyjętych w regulaminie wartości. Jednak, jak wskazano powyżej w ocenie materiału dowodowego, wymagało to wiedzy specjalistycznej i pogłębionego postępowania dowodowego z uwagi na konieczność obiektywnej i specjalistycznej oceny konsekwencji przyjętych rozwiązań (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 25 września 2015 roku, sygn. akt I ACa 435/13, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 25 czerwca 2015 r., I ACa 222/15, wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 24 września 2013 r., sygn. akt I ACa 694/13).

Co więcej, brak wodomierza, jego nieprawidłowe funkcjonowanie (w tym powodowane utratą legalizacji) uzasadniają taką regulację co do zasady. Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 28 kwietnia 2008 r., sygn. akt II SA/Wa 2167/07: „Zaniechania w zakresie legalizacji wodomierzy obciążają tylko właściciela lokalu i zarządca lub administrator danego budynku nie może sam dokonywać legalizacji. (...) Skoro nie można było ufać pomiarom wykonanym przez wodomierze nieposiadające ważności, należało wobec skarżącego naliczać opłaty za zużytą wodę według ryczałtu.”

W pkt. III ppkt 5 zawarto zapis o treści:” Wynik finansowy zimnej wody i ścieków, wynikający z różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą zużycia wody w poszczególnych lokalach, będzie traktowany, jako koszt utrzymania części wspólnej nieruchomości i zostanie rozliczony po zakończeniu roku proporcjonalnie do udziału w zużyciu pomiędzy indywidualnych odbiorców.”

Zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz.U. Nr 85, poz. 388 ze zm.) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. A jak już wcześniej wykazano, wobec braku właściwego opomiarowania lokali (utrata legalizacji przez wodomierze), dostarczane media winny być rozliczane jako koszt zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 pkt 2 i 4 ustawy z 24 stycznia 1994 r. o własności lokali (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 25 czerwca 2015 r. sygn. I ACa 222/15).

Nie ulega wątpliwości, że właściciel lokalu obowiązany jest uczestniczyć w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, co wymaga opracowania w formie uchwały zasad rozliczania kosztów dostarczania energii cieplnej. Prawo nie przewiduje metody rozliczania pozwalającej na obciążenia lokalu nieopomiarowanego całym zużyciem wody (czy ciepła) pozostałym po jej rozliczeniu w lokalach opomiarowanych. Powodowałoby to patologiczne zupełnie wyniki i nieadekwatne obciążenia dla tych właścicieli. Wiadomym jest bowiem, że biorąc pod uwagę powierzchnię lub kubaturę tego lokalu (nieopomiarowanego), nie da się uzasadnić w jakikolwiek sposób, że lokal ten zużył takie ilości wody (czy energii). Tymczasem zawsze w dostawach mediów powstają straty. Jak wynika jednak z powyższego, straty te powinny być rozliczone między lokale proporcjonalnie, a więc – zostać wliczone do kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Natomiast wspomniane rozliczenie winno zostać dokonane proporcjonalnie do udziału, nie proporcjonalnie do udziału w zużyciu. Wynika to wprost z powołanego art. 12 ustawy.

Jak stwierdził w wyroku Sąd Apelacyjny w Szczecinie (sygn. akt I ACa 507/12): „Zgodnie z art. 12 ust. 2 Ustawy o własności lokali, jeżeli kwota uzyskanych przychodów i pożytków przekroczy wydatki wspólnoty mieszkaniowej, pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach”.

Jako błędną należy więc ocenić praktykę polegającą na obliczaniu wysokości zaliczek i opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do np. kryterium powierzchni użytkowej lokalu, czy – jak w niniejszej sprawie – do stopnia zużycia (Własność lokali – R. Strzelczyk i A. Turlej, C.h.Beck, Warszawa 2007, s. 254, Ewa Bończak-Kucharczyk w komentarzu do przepisów art. 13 i 14 Ustawy o własności lokali)

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22.10.2004 r. (sygn. akt II CK 98/04) wyraźnie podkreślił, że: „zgodnie z ustawą członkowie wspólnoty ponoszą ciężar utrzymania nieruchomości wspólnej odpowiednio do swoich udziałów, inaczej ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w takim samym stosunku, w jakim uczestniczą oni w dochodach osiągniętych z nieruchomości wspólnej.

Dlatego w tej części przepis podlegał uchyleniu.

Uzasadniając zarzuty odnoszące się do pkt III ppkt 6 o treści: „Użytkownik lokali wnosi miesięczne zaliczki dla zużycia zimnej wody w kwocie wynikającej

z iloczynu 2 m³/osobę i ceny zimnej wody a dla ciepłej wody w kwocie wynikającej

z iloczynu 1 m³/osobę i ceny podgrzewu z poprzedzającego kwartału.” powódka wskazała na jego sprzeczność z prawem, nie wskazując jednak przepisów, jakie miałyby naruszać, ale przedstawiając swoje przekonanie dotyczące tego, jak winny być ustalane zaliczki. Ponownie należy wskazać, że zasadność zarzutów wymagała wiedzy specjalistycznej. Jednocześnie dostrzec należy, że zeznający zarządcy wyjaśniali przyczyny i sposób przyjęcia takich wartości. Brak jest w sprawie skutecznego podważenia twierdzeń strony pozwanej. Nie można również przyjąć, iż powódka wykazała istnienie swego interesu prawnego do zmiany przedmiotowego zapisu i wpływu zapisu na jej prawa do lokalu.

Podobnie wygląda sytuacja w odniesieniu do zapisu pkt IV (Szczegółowe zasady rozliczania zużycia gazu) ppkt 1 o treści: „Ustala się stawkę zaliczki dla gazu

w kwocie 8,50 zł/osobę/ m-cą.”. Z tego względu, powództwo należało oddalić także w tym zakresie.

Na marginesie należy wskazać, iż Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22.10.2004 r., sygn. akt II CK 98/04 wyjaśnił, iż zaliczka stanowi jedynie sposób pokrywania kosztów zarządu, zatem jej wysokość powinna zostać określona na podstawie dotychczasowych wydatków na ten cel, a zatem jest bezpośrednią funkcją tych kosztów. W niniejszej sprawie z zeznań zarządców wynika, że wysokości poszczególnych zaliczek określano w oparciu o doświadczenia gromadzone

w zarządzaniu wspólnotami. Strona powodowa nie wzruszyła skutecznie tych wartości – wymagałoby to specjalistycznych wyliczeń, a ich obiektywny charakter mógł zagwarantować tylko biegły sądowy.

Wbrew zarzutom powódki, nie sposób przypisać cech sprzeczności z prawem także zapisowi pkt IV ppkt 2 o treści:” Zmiana zaliczki związana ze zmianą ceny paliwa gazowego oraz ilości zamieszkałych osób wyliczana jest przez Zarząd i wprowadzana bez uchwały Właścicieli w tej sprawie.”

Jest to zapis o charakterze technicznym – pozwala jedynie na matematyczną korektę należności w sytuacji zmiany cen paliwa (przy zachowaniu zasad określonych przecież regulaminem). Pozostaje to bez wpływu na prawa właścicielskie.

Punkt IV ppkt 3 o treści: Wynik finansowy gazu, wynikający z różnicy pomiędzy wniesionymi zaliczkami a kosztem wynikającym z faktur dostawcy, będzie traktowany, jako koszt utrzymania części wspólnej nieruchomości i zostanie rozliczony po zakończeniu roku proporcjonalnie do udziału w zużyciu pomiędzy indywidualnych odbiorców” jest analogiczny do omówionych powyżej zasad rozliczeń kosztów wody. Także i w tym zakresie Sąd uchylił regulację w części, w jakiej rozliczenie ma nastąpić „proporcjonalnie do udziału w zużyciu pomiędzy indywidualnych odbiorców” z powodu niezgodności zapisu z art. 12 ustawy

o własności lokali opisanego szerzej przy okazji tożsamego przypadku z punktu pkt III ppkt 5.

W odniesieniu do pkt VI (Szczegółowe zasady rozliczania zużycia ciepła) rozdział 1 (zasady) pkt 2 i 3 o treści:

„2.Montaż podzielników, ich odczyt i dokonywanie rozliczeń wykonywane jest przez firmę zewnętrzną wybraną w formie uchwały przez wspólnotę.

3. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na grzejnikach zainstalowanych w lokalu”, powołując się na argumentację analogiczną, jak przyjęta przez Sąd powyżej w odniesieniu do wodomierzy (ppkt 8 tegoż punktu), Sąd także nie uwzględnił żądania powódki.

Punkt VI rozdział 1 (zasady) ppkt. 7. otrzymał brzmienie: „W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego rozliczenie wykonuje się według ustaleń zbywającego i nabywającego lokal zgłoszonych na piśmie. Koszty odczytu pośredniego obciążają (zbywającego/nabywającego).”

Powódka powoływała się w tym miejscu na sprzeczność zapisu z innym zapisem Regulaminu - pkt I (Postanowienia ogólne) ppkt 4, co w świetle zmian wprowadzonych przez Sąd utraciło na aktualności. Zapis ten skorygowany w odniesieniu do wcześniejszej uchwały, nie wykazuje już niezgodności z Kodeksem cywilnym.

Sąd uznał za zasadne żądania powódki dotyczące uchylenia pkt 4 i 5 z pkt VI Rozdział 2 (koszty) o treści: „4. Opłatę stałą za moc zamówioną wnosi się w okresach miesięcznych w stawce wyliczonej z opłaty wystawionej na fakturze przez dostawcę ciepła podzielonej przez powierzchnię lokali.

5. Opłata za zużyte ciepło dla ogrzewania płatna jest w następnym miesiącu w stawce wyliczonej przez Zarządcę wynikającej z kwoty obciążenia wystawionej przez dostawcę w stosunku do powierzchni lokali. Informacja przekazywana jest zawiadomieniem o wymiarze opłat w terminie do 7 dnia miesiąca.”

Obydwa punkty regulaminu przewidują rozliczenie w odniesieniu do powierzchni lokali. Powołując na szczegółową argumentację, przytoczoną powyżej

w odniesieniu do pkt III ppkt 5 oraz powołanych tam wywodów doktryny

i judykatury, Sąd uznał te zapisy za sprzeczne z art. 12 ustawy o własności lokali

w zakresie, w jakim rozliczenia ciężarów i kosztów zarządu nieruchomością wspólną nie są rozłożone proporcjonalnie do udziałów w części wspólnej, a do powierzchni lokali.

Sąd nie uwzględnił zarzutów dotyczących pkt 6 z pkt z pkt VI Rozdziału 2 (koszty) o treści: Wysokość stawki zaliczki opłaty zmiennej dla podgrzania wyliczana jest przez Zarządcę ze stosunku sumy obciążeń za ciepło dla podgrzania z faktur dostawcy w okresie rozliczeniowym do sumy zużycia ciepłej wody w lokalach w tym okresie.

Ponownie należy wskazać, że kwestionowanie wysokości zaliczek, sposobu ich naliczania wymagałoby wykazania, że powstałe na gruncie regulaminu rozliczenia są nieadekwatne. W niniejszej sprawie brak jest takiego dowodu. Same zarzuty nie zostały poparte żadną argumentacją.

W Rozdziale 3 koszt ogrzewania zakwestionowano zapisy:

nie 1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników zamontowanych na grzejnikach

w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z:

a) systemem dopuszczonym do stosowania na podstawie deklaracji zgodności z aktualną normą.

b) umową rozliczeniową zawartą ze wspólnotą

c) niniejszym regulaminem.

Jest to treść analogiczna do wcześniejszej uchwały. W tym zakresie aktualne pozostają przytoczone powyżej wywody. W drugim pozwie pojawił się dodatkowy zarzut „sprzeczności ze stanem faktycznym”. Wydaje się, że strona powodowa kwestionuje rozliczenia, które w jej ocenie nie odpowiadają regulaminowi. Jednak same zapisy regulaminu pozostają w zgodności z prawem i zasadami współżycia społecznego. Zarzuty są na tyle niejasne i nieskonkretyzowane, że nie wykazują żadnej z czterech przesłanek art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (cyt.: „jako sprzeczny ze stanem faktycznym; zasady i kryteria przyjęte w umowie z firmą rozliczeniową są niekompletne i oparte o wskaźniki niezgodne z aktualnymi wymaganiami formalno-prawnymi w tym zakresie; zgodnie z wiedzą Powódki aktualna umowa ze Wspólnotą została zawarta 24 kwietnia 2013 roku; jeśli jest podstawą dla rozliczania kosztów ogrzewania, a tak stanowi pkt 1 b), to jej zapisy powinny być dostępne razem z regulaminem jako jego integralna część; tak nie jest; jako sprzeczny ze stanem faktycznym oraz prawnym; stwierdzenie, iż przyjęty regulamin określa zasady rozliczania kosztów energii cieplnej jest niezgodny ze stanem rzeczywistym, niniejszy regulamin nie podaje, ani nawet nie przybliża zasad rozliczania kosztów ogrzewania”).

Sąd uwzględnił zarzut powódki obejmujący zapis pkt VI Rozdziału 3 ppkt 2 o treści „Do rozliczenia opłaty zmiennej ogrzewania, rozliczanej wg wskazań podzielników kosztów, stosuje się współczynniki wyrównawcze LAF ustalane dla poszczególnych lokali wg metody stosowanej przez firmę rozliczeniową, uwzględniające niekorzystne położenie lokalu w bryle budynku oraz współczynniki UF, uwzględniające moc cieplną grzejnika.” ze względu na to, iż pozostaje w sprzeczności z art. 45a ust. 4, ust. 9 pkt 2a, ust. 10, ust. 11a pkt 1 i 2, ust. 12 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. Nr 54, poz. 348 ze zm.).

Na mocy bowiem art. 45 a ust. 9 ustawy Prawo energetyczne, właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku. Ustawa przy tym bliżej określa zasady dokonywania tych rozliczeń.

Na tle przyznanego wspólnocie prawa wewnętrznych rozliczeń możliwe jest ich różnicowanie poprzez przyjmowanie współczynników korygujących. Oczywiście, wymaga to przeprowadzenia specjalistycznych badań tak, aby wspólnota była

w stanie te współczynniki właściwie określić (wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 24 września 2013 roku, sygn. akt 694/13). Natomiast powierzenie określenia współczynników firmie zewnętrznej pozbawia wspólnotę prerogatywy określania kosztów zarządu częścią wspólną w odniesieniu do każdego współwłaściciela – określenia jego ciężaru. Z drugiej strony – w ten sposób członek wspólnoty zostaje pozbawiony prawa ich weryfikacji, zbadania i zakwestionowania w ramach forum, jakim jest wspólnota. Niniejszy regulamin wprowadza możliwość modyfikacji obciążeń poszczególnych członków, ale nie precyzuje w żaden sposób zasad tej modyfikacji, pozostawiając to podmiotowi zewnętrznemu. Reguluje więc zasady rozliczeń kosztów mediów, ale w części powierza to firmie zewnętrznej (nie zarządcy). W ocenie Sądu taka połowiczna regulacja nie odpowiada wymogom ustawy.

Wobec czego należało uchylić zaskarżony punkt regulaminu.

W sprawie zostały zakwestionowane także zapisy dotyczące rozkładu kosztu zmiennego i stałego zawarte pkt 3:

Opłata zmienna dzielona jest wg poniższych zasad:

nie a) 30 % kosztu zmiennego dla ciepła, rozliczane jest na lokale w stosunku ich powierzchni użytkowej do ogólnej powierzchni użytkowej jako udział w koszcie ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytku, (pow. piwnic i klatek)

nie b) 70 % kosztu zmiennego dla ciepła, dzielone proporcjonalnie do stosunku sumy impulsów zliczonych w lokalu w stosunku do sumy wszystkich impulsów z uwzględnieniem współczynników korygujących zależnych od mocy grzejnika, oraz współczynników redukcyjnych dla lokali z racji ich niekorzystnego pod względem energetycznym usytuowania w bryle budynku.

Jednak również taki zapis (który uległ zmianie w kolejnym regulaminie), jak wskazano w ocenie materiału dowodowego, wymagałby postępowania dowodowego opartego na opinii biegłego. Wzruszenie zapisu wymagałoby ustalenia, że przyjęta proporcja zaburza obciążenia członków. Taki dowód jednak nie został przeprowadzony.

Nie został uwzględniony zarzut dotyczący Rozdziału 4 (Przypadki szczególne).

pkt 6 stanowiący: Lokale nieopomiarowane wnoszą opłatę za ciepło dla potrzeb centralnego ogrzewania przez cały rok kalendarzowy w stawce 10,00 zł/m² pu lokalu. Wybór metody rozliczenia ogrzewania (podzielnik/brak podzielnika) musi zostać zgłoszony przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego określonego w rozdziale 1 pkt. 1.

Po raz kolejny należy wyjaśnić, iż zarzut, że zapis ten jest „sprzeczny z prawem oraz stanem faktycznym; tak naliczony i pobrany koszt ogrzewania oraz wynikający z niego iloczyn GJ oraz ich ceny jednostkowej zgodnej z obowiązującą taryfą może być większy niż łączna moc grzejników w lokalu oraz

wynikająca z nich maksymalna ilość ciepła jaką mogą wyemitować; brak jest również wskazania w jaki sposób tak obciążany lokal uczestniczy w kosztach wspólnych ogrzewania” wymagałby wykazania w postępowaniu dowodowym, którego nie przeprowadzono. Natomiast, jak wskazuje się na gruncie art. 45 a ust. 11 Prawo energetyczne, istnieje możliwość wprowadzenia ryczału. W świetle ust. 9 pkt 1 a przepisu dostrzec należy, że przyjęte zasady rozliczeń mają na celu m. in. zapewniać energooszczędne zachowania – tak właśnie należy postrzegać odrębne zasady obciążania lokali nieopomiarowanych (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 2015 r., sygn. akt IV CSK 642/14 oraz z dnia z dnia 12 października 2017 r., sygn. akt IV CSK 703/16, wyrok Sadu Apelacyjnego w Warszawie, sygn. akt VI ACa 1071/13).

Zaskarżone zostały zapisy Rozdziału 5 reklamacja w pkt 2 i 3:

2. Użytkownik może wnieść reklamację do Zarządu dotyczącą rozliczenia w terminie 14 dni od otrzymania indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane. Zarządca udzieli odpowiedzi

w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej w terminie do 30 dni.

3. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania.

Postawiony w tym zakresie zarzut, iż przewidziany termin 14 dni uniemożliwia merytoryczne uzasadnienie reklamacji i daje podstawę do jej automatycznego odrzucenia, nie został w żaden sposób umotywowany ani udowodniony. Natomiast fakt nie odbierania korespondencji nie może zwalniać z obowiązku ponoszenia opłat – wspólnota musi funkcjonować jako całość, a działania poszczególnych jej członków nie mogą wstrzymywać regulowania opłat wobec podmiotów trzecich.

Przechodząc do analizy Regulaminu porządku domowego przyjętego uchwałą Nr (...) z dnia 18.10.2016 r., powódka zakwestionowała następujące zapisy: pkt I pkt II § 1 pkt 1, 2, 3, 4, 5 (x 2), pkt II § 2 pkt 2, 3, 9 ust. b i f, pkt 10, § 3 pkt 3, 5, 9, 12.

Natomiast przyjęty uchwałą nr 3/2017 regulamin utworzony na bazie regulaminu podjętego uchwałą (...) budzi wątpliwości powódki w zakresie zapisów: pkt I pkt 2, pkt II § 1 ppkt 1, 6, 7, pkt III § 2 ppkt 2, 3, 11 lit. b, 12, pkt III § 3 ppkt 3 i 20.

Sąd nie uwzględnił zarzutu dotyczącego pkt I. Przepisy ogólne w brzmieniu: Przepisy regulaminu określają obowiązki właścicieli lokali, najemców, osób z nimi zamieszkujących i ich odwiedzających, (członków rodzin, domowników, podnajemców, gości itp.).

Wbrew zarzutowi zapis ten nie stanowi ingerencji we własność odrębną, nie wkracza w obszar regulowany przepisami kc. Zarzut ten nie został sprecyzowany, a próba ujęcia w normy zasad korzystania z części wspólnych przez osoby pojawiające się na nieruchomości nie wykracza poza normy prawne. Wiele obiektów, także o charakterze publicznym, posiada regulaminy określające zasady zachowania i korzystania z nich. Wspólnota jako właściciel uprawniona jest do określania zasad korzystania z nich.

Natomiast sprzeczny z prawem pozostaje zapis pkt 2: Właściciel lokalu odpowiedzialny jest za przestrzeganie niniejszego regulaminu przez domowników, najemców, podnajemców jego lokalu lub innych użytkowników lokalu oraz przez zaproszonych gości.

Należy podzielić zarzut, że zasady odpowiedzialności odszkodowawczej reguluje Kodeks cywilny. Jego przepisy nie przewidują odpowiedzialności właściciela za działania lub zaniechania osób obecnych w jego lokalu. Zgodnie z kodeksem cywilnym to osoba, która wyrządziła szkodę, obowiązana jest do jej naprawienia. Wspólnota mieszkaniowa

nie może obciążać właściciela odpowiedzialnością za inne osoby (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 r., sygn. akt II CSK 600/08).

Uchyleniu podlegał również zapis pkt II Przepisy szczegółowe §1 w brzmieniu:

1. Lokale należy użytkować zgodnie z przeznaczeniem i dodane uchwała nr 3, określonym w zaświadczeniu o użytkowaniu lokalu, Za zgodą odpowiednich organów administracji publicznej właściciel lokalu może w mieszkaniu prowadzić działalność gospodarczą, która nie zagraża bezpieczeństwu, higienie budynku i otoczenia oraz nie zakłóca spokoju sąsiadom.

Brzmienie tych przepisów nie wykracza poza zapisy innych ustaw, odpowiada zasadom współżycia społecznego. Jednak przyczyną jego uchylenia jest sprzeczność z art. 1 ust. 1 ustawy o własności lokali. Wspólnota mieszkaniowa jest bowiem uprawniona do podejmowania decyzji tylko w odniesieniu do nieruchomości wspólnej; nie ma żadnych uprawnień wobec poszczególnych lokali (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 r., sygn. akt II CSK 600/08).

Nie narusza w ocenie Sądu żadnych przepisów ani interesu powódki zapis § 2 pkt 2: Za zgodą odpowiednich organów administracji publicznej właściciel lokalu może w mieszkaniu prowadzić działalność gospodarczą, która nie zagraża bezpieczeństwu, higienie budynku i otoczenia oraz nie zakłóca spokoju sąsiadom.

Przepis ten, wbrew zarzutom, nie wprowadza jakichkolwiek ograniczeń wobec członków spółdzielni. Jednocześnie zastrzeżenia dotyczące bezpieczeństwa, higieny czy spokoju mogą dotyczyć części wspólnej – zasad współkorzystania ze współwłasności.

Zakwestionowany został także zapis § 1 pkt 5 w brzmieniu: Użytkownik lokalu jest zobowiązany powiadomić Zarząd Wspólnoty o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o zmianach w zakresie prawa własności, zmianach umów najmu lub dzierżawy oraz o zmianach liczby osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu.

Ustanowienie obowiązku zawiadomienia zarządu wspólnoty o wynajęciu lub wydzierżawieniu lokalu, zostało uznane za wkraczanie w prawo własności lokalu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 r., sygn. akt II CSK 600/08) i w tym zakresie Sąd uwzględnił żądanie powódki.

Natomiast w pozostałym zakresie zapis znajduje uzasadnienie wobec zasad zarządzania nieruchomością wspólną; informacja o zmianie prawa własności lokalu wiąże się z powiadomieniem wspólnoty o zmianie współwłaściciela nieruchomości wspólnej, czy utracie prawa do głosowania zbywcy. Natomiast liczba osób zajmujących lokal stanowi podstawę do wyliczeń ryczałtu wynikającego z zapisów regulaminu rozliczania kosztów.

Uchwała nr 3 wprowadziła zapis § 2 pkt 3: W przypadku wystąpienia awarii, należy zlokalizować ją i fakt niezwłocznie zgłosić wyspecjalizowanym służbom miejskim takim jak: straż pożarna, pogotowie ratunkowe, policja, pogotowie gazowe, pogotowie energetyczne itp., Zarządcy oraz Zarządowi Wspólnoty. Telefony alarmowe znajdują się na tablicy ogłoszeń. W przypadkach niecierpiących zwłoki należy poczynić wszelkie możliwe starania celem jej usunięcia, zwłaszcza gdy awaria wywołuje szkodę lub zagraża bezpośrednio powstaniem szkody podjąć działanie we własnym zakresie. Mieszkańcy zobowiązani są do udzielenia sobie wzajemnej pomocy.

Przyczyny zaskarżenia tego zapisu są niezrozumiałe – jest to próba uregulowania zachowań w razie wystąpienia zagrożenia; jest to zapis zasad, które winny wydawać się oczywiste z punktu widzenia podstawowych norm społecznych.

Sąd nie uwzględnił zarzutów dotyczących zd. 2 pkt 6 w brzmieniu:

Za skutecznie doręczoną uznaje się korespondencję włożoną do skrzynki pocztowej.

Częstą praktyką wspólnot i zarządcą nieruchomości jest podejmowanie decyzji zmniejszających koszty, ułatwiającej pracę zarządu, pozwalającej na szybki przepływ informacji. Temu właśnie służą ustalenia członków wspólnoty

dotyczące korespondencji, zmierzające do maksymalnego uproszczenia jej dokonywania. Pominięcie poczty pozwala na oszczędności. Zwraca uwagę, że powódka nie podniosła żadnych okoliczności, które uniemożliwiałyby takie wykonywanie doręczeń (brak skrzynek, czy odpowiedniego zabezpieczenia), czy podważałyby ich skuteczność. Na marginesie należy zauważyć, że doręczenia drogą elektroniczną nie zostały zakwestionowane.

Sąd nie znalazł także podstaw do wzruszenia przepisu stanowiącego: Ekipy remontowe i pracownicy firm przeprowadzających remonty, gdzie jest potrzeba ingerencji w instalacjach wspólnych, mogą wejść na teren budynku po uprzednim powiadomieniu Zarządu lub Zarządcy nieruchomości. Powyższe nie dotyczy sytuacji awaryjnych zagrażających życiu lub mieniu innych mieszkańców budynku. Każdy przypadek interwencji musi być zgłoszony Zarządcy bądź Zarządowi. W chwale nr 3 jako §1 pkt. 7.

Nie wykazano, aby powyższy obowiązek informacyjny naruszał przepisy prawa, zasady współżycia społecznego, czy interesy powódki. Cel regulacji nie budzi wątpliwości wobec tego, że dotyczy nieruchomości wspólnej a zarząd jest reprezentantem właściciela – wspólnoty mieszkaniowej.

Brak jest podstaw do uchylenia zapisów dotyczących terenów zielonych zawartych w § 2 (Obowiązki mieszkańców) w pkt 2 w brzmieniu:

Utrzymanie terenów zielonych odbywa się staraniem własnym Mieszkańców. Nasadzenia i sposób zagospodarowania kwiatników odbywa się na ich pisemny wniosek po akceptacji przez Zarząd Wspólnoty.

Powódka zarzuciła, iż utrzymania terenów zielonych, o ile wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, należy do wspólnoty mieszkaniowej, tak jak i innych elementów nieruchomości wspólnej, a koszty z tym związane ponoszą wszyscy właściciele lokali w wysokości udziału związanego z ich lokalem w nieruchomości wspólnej. Zagospodarowanie terenów zielonych odbywa się tak jak i remonty na podstawie uchwały np. w planie gospodarczym.

W tym zakresie należy zauważyć, że niniejsza uchwała może stanowić o tym, że członkowie decydują się nie przeznaczać na tę część nieruchomości wspólnej środków pieniężnych, a dbać o nią własnymi staraniami. Taka decyzja mieści się w pojęciu zarządzania nieruchomością wspólną. Natomiast bieżącym decyzjom zarządu pozostawiono jedynie zagospodarowanie kwiatników, co nie przekracza czynności zwykłego zarządu. Zapis ten jest wyrazem dążenia do uproszczenia sposobu gospodarowania zielenią i zmniejszenia kosztów jej utrzymania. Względny ekonomiczny mogą, zdaniem Sądu, uzasadniać takie decyzje.

Żądano uchylenia zapisu dotyczącego dokonywania remontów i napraw (w uchwale Nr 3 jako § 2 pkt 11 b): Pozostali mieszkańcy, a zwłaszcza bezpośrednio narażeni na negatywne skutki remontów, powinni być o nich uprzedzeni z należywym wyprzedzeniem.

Wskazywano, że obowiązek informowania sąsiadów nie ma oparcia w przepisach prawa. Właściciel nie potrzebuje zgody wspólnoty mieszkaniowej na żadne prace budowlane w ramach jego lokalu.

Zakwestionowany przepis jednak nie nakłada obowiązku uzyskania zgody przez właściciela, a ma jedynie walor informacyjny – grzecznościowy wobec członków wspólnoty, w której zamieszkuje właściciel. Ma na celu umożliwienie przygotowania się innych osób do niegodności wynikających z remontu w jednym z mieszkań.

Punktowi f w brzmieniu: Właściciel zobowiązuje się do nie przeprowadzania bez pisemnej zgody Zarządu żadnych zmian budowlanych w lokalu, które w jakikolwiek sposób naruszałaby konstrukcję budynku lub zakłócały funkcjonowanie instalacji służących do wspólnego użytku właścicieli lokali, zarzucono, iż wkracza w prawo odrębnej własności lokali.

Sąd nie podziela tego zarzutu – przepis wyraźnie mówi o pracach, które mogą dotyczyć substancji budynku i części wspólnych. Fakt, że prace odbywają się

w lokalu danego właściciela nie upoważnia do naruszania takich elementów jak konstrukcja budynku, czy instalacje wspólne.

Sąd podzielił pogląd dotyczący § 2 pkt. 12 w brzmieniu: Bez pisemnego zezwolenia zarządu nie wolno umieszczać na terenie nieruchomości żadnych reklam, szyldów oraz ogłoszeń.

W zakresie, w jakim nieruchomość wspólna nie jest niezbędna do korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, wspólnota mieszkaniowa ma prawo określić zasady korzystania z części wspólnych budynku (zarząd nieruchomością wspólną). W tym zakresie nieruchomość wspólna może być również źródłem określonych dochodów, np. z tytułu odpłatności za umieszczone na budynku reklamy. Decyzje dotyczące nieruchomości wspólnej, jeśli nie zostały zawarte w umowie właścicieli lokali, a dotyczą spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu (taką jest kwestia analizowana w niniejszym postępowaniu), podejmowane są w formie uchwał (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 15 marca 2013 r., sygn. akt I A Ca 912/12). Nie mieści się to w kompetencjach zarządu, a wspólnoty – jako właściciela (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2007 r., sygn. akt III CZP 59/07). Ponieważ zaskarżony zapis przekazuje kompetencje zarządowi, jako niezgodny z ustawą, podlegał uchyleniu.

Uchylony został także zapis zawarty w § 3 (Przepisy porządkowe) pkt 3: Trzymanie w mieszkaniach psów, kortów i innych zwierząt jest dopuszczalne o ile zwierzęta te nie stwarzają zagrożenia i nie zakłócają spokoju innym użytkownikom. Właściciele zwierząt są obowiązani zagwarantować im właściwą opiekę i przestrzegać przepisów sanitarno-epidemiologicznych a w szczególności bezwzględnie usuwać zanieczyszczenia z miejsc służących do wspólnego użytku;

zmieniony w uchwale 3 i przyjętym nowym brzmieniu:

Trzymanie w mieszkaniach psów, kortów kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne o ile nie jest to hodowla, zwierzęta te nie stwarzają zagrożenia i nie zakłócają spokoju innym użytkownikom. Niedozwolone jest prowadzenie działalności usługowej lub produkcyjnej w pomieszczeniach piwnic.

Powołując się na argumentację przytoczoną powyżej, w odniesieniu do pkt II (Przepisy szczegółowe) §1, należy dostrzec, że zd. 1 w obu regulaminach pozostaje sprzeczne z art. 1 ust. 1 ustawy o własności lokali. Stanowi bowiem o powierzeniu Wspólnocie uprawnień do podejmowania decyzji w odniesieniu do lokali objętych odrębną własnością (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 r., sygn. akt II CSK 600/08).

Z tych samych względów uchylone zostały dwa kolejne zapisy zawarte w § 3 (Przepisy porządkowe) w pkt 5 oraz 9.

Pkt 5 stanowi: W pomieszczeniach gospodarczych, piwnicach, korytarzach, na balkonach nie wolno przechowywać motorowerów, motocykli oraz materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących, środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazu w butlach.

Pkt 9 stanowi: Niedozwolone jest prowadzenie działalności usługowej lub produkcyjnej w pomieszczeniach piwnic.

Oba zapisy, wobec braku wyraźnego sprecyzowania, mogą naruszać prawo własności lokali wyodrębnionych. Nie zostało w tym postępowaniu wyjaśnione, jaki jest status np. pomieszczeń gospodarczych, czy piwnic. Z tych względów – wobec tego, że zapisy mogą odnosić się do odrębnej własności członków, zostały uchylone. W odniesieniu do zakazu prowadzenia działalności gospodarczej wypowiedział się także Sąd Najwyższy wprost w powołanym powyżej dwukrotnie wyroku z dnia 3 kwietnia 2009 r.

Brak jest podstaw do uchylenia zapisu ppkt 12: Właścicielowi lokalu oraz firmom przez niego zatrudnionym nie wolno wykonywać żadnych prac na terenie klatek schodowych, korytarzy i innych części nieruchomości wspólnej.

W ocenie Sądu, samowolne dokonywanie jakichkolwiek prac na nieruchomości wspólnej, bez uchwały wspólnoty naruszałoby zasady zarządu nieruchomością wspólną wynikające wprost z ustawy o własności lokali. Treść przepisu w ocenie Sądu nie budzi wątpliwości interpretacyjnych wskazywanych w pozwie.

Uchylony został przepis § 3 pkt 20 stanowiący: Jeżeli właściciel i użytkownik lokalu lub osoby w nim przebywające wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko zasadom używania lokali i porządku domowego, swoim zachowaniem wywołują uzasadnione zgorznienie u innych mieszkańców lub utrudniają im korzystanie z lokali, Zarządowi Wspólnoty lub Zarządcy przysługuje prawo żądania odszkodowania za wyrządzone szkody.

Należy podzielić pogląd, iż jest to wprowadzenie odpowiedzialności odszkodowawczej w sposób nie przewidziany przepisami. Uprawnienie do dochodzenia roszczeń powierzone zarządowi czy zarządy, wobec naruszeń dokonywanych wobec mieszkańców, nie znajduje umocowania w prawie. Odszkodowanie przysługuje poszkodowanemu, a regulamin nie może wprowadzać odszkodowania za naruszenia dóbr innych osób.

Pozostałe zarzuty, zgłaszane w toku postępowania, nie podlegały rozpatrzeniu. Jak bowiem wielokrotnie podkreślano w orzecznictwie, termin na zaskarżenie uchwały ma znaczenie prekluzyjne dla zgłaszanych zarzutów. Stosownie do treści art. 25 ust. 1a ww. ustawy powództwo o uchylenie uchwały może zostać wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie sześciu tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów. Przed upływem powyższego terminu w toku wytoczonego procesu powód powinien powołać wszystkie dostrzeżone nieprawidłowości kwestionowanych uchwał (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 13 stycznia 2015 r., sygn. akt I C 993/14). Taki sam pogląd wyraził Sąd Apelacyjny w Katowicach (wyrok z dnia 7 października 2016 r., sygn. akt I ACa 117/16, Sąd Apelacyjny w Krakowie (wyroki z dnia 19 lutego 2004 r., sygn. I ACa 1297/03 i z dnia 30 listopada 2012 r., sygn. I ACa 1116/12).

Wydaje się, że przyczyną zaskarżenia uchwał przez powódkę był w istocie sposób dokonywania rozliczeń przez wspólnotę. Zarzut ten jednak nie jest adekwatny; nie dotyczy w istocie treści regulaminów.

Zasady rozliczeń mediów przyjęte skarżonymi uchwałami co do istoty odpowiadają prawu; opierają się na wskazaniach mierników bądź podzielników, przewidują zamienny sposób rozliczania w przypadku braku urządzeń lub ich wadliwości

(np. utraty legalizacji). Trafnie obciążają konsekwencjami utraty legalizacji, czy kosztami jej odnowienia. Taka konstrukcja regulaminów odpowiada prawu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 2015 r., sygn. akt IV CSK 642/14). Nie przeczy temu również fakt, że podzielniki nie są zamontowane w łazienkach. Jeżeli zasady montażu są takie same dla wszystkich lokali, to zasady są jednakowe dla wszystkich członków wspólnoty. Pozostałe koszty stanowią wówczas koszty zarządu częścią wspólną (podobnie dzieje się w przypadku lokali nieopomiarowanych).

Pamiętać również należy, że sam regulamin rozliczania kosztów musi odpowiadać zastanej na nieruchomości rzeczywistości – temu, jak wyglądają instalacje, jakie urządzenia są zamontowane w lokalach. Wydaje się, że w ramach niniejszego powództwa powódka oczekuje zobowiązania wspólnoty do podjęcia uchwał dotyczących zobowiązania współwłaścicieli do określonych działań. Prawo jednak nie przewiduje takiego roszczenia – o zobowiązanie do podjęcia uchwały określonej treści (np. nakazującej montaż liczników). Natomiast regulamin rozliczeń wprost musi odnosić się do tego, jak wyglądają instalacje i pobór mediów. To wynikowa zaistniałego stanu faktycznego, a regulamin służy tylko rozliczeniu. Dostrzec należy także, że sposób rozliczenia lokali nieogrzewanych w ogóle (jeśli takie rzeczywiście istnieją) może zostać dokonany osobną uchwałą uzasadnioną szczególnymi okolicznościami (wyroki Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 21 września 2015 r., sygn. akt I ACa 248/15 oraz z dnia z dnia 18 grudnia 2012 roku, sygn. akt I ACa 970/12).

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zapadło w oparciu o wyrażoną

w art. 100 k.p.c. zasadę stosunkowego rozliczenia kosztów. W niniejszej sprawie powódka ostała się ze swoim roszczeniem w części. Część kwestionowanych zapisów okazała się wadliwa. Jednocześnie koszty poniesione przez obie strony (opłaty od pozwów oraz koszt zastępstwa procesowego) były do siebie zbliżone.

Z tych względów, orzeczono jak w pkt 4 wyroku.

ZARZĄDZENIE

O/wyroku z uzasad. doręczyć powódce z pouczeniem o prawie, terminie i sposobie wniesienia apelacji.