

***Sygn. akt IA Ca 1320/12***

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 kwietnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Ewa Kaniok

Sędziowie: SA Zbigniew Stefan Cendrowski (spr.)

SO (del.) Mariusz Łodko

Protokolant: st. sekr. sąd. Monika Likos

po rozpoznaniu w dniu 11 kwietnia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa(...) W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...)

w W.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 19 lipca 2012 r., sygn. akt II C 568/11

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I (pierwszym) w ten sposób, ze uchwałę nr (...) z 10 lutego 2011 r. uchyla w części obejmującej plan gospodarczy na 2011 r. dotyczący zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną – stanowiące obciążenie lokalu użytkowego w wysokości 4 zł za metr kwadratowy miesięcznie, oraz uchyla uchwałę nr (...) w części dotyczącej rozliczania kosztów centralnego ogrzewania lokalu użytkowego, oddalając dalej idące powództwo;***
- 2. oddala apelację w pozostałej części;***
- 3. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.***

## UZASADNIENIE

Miasto S. W. wytoczyło powództwo przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W., wnosząc o uchylenie uchwał nr(...), nr (...), nr (...) i nr (...).

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż wszystkie uchwały naruszają rażąco interes powoda. W uchwale nr(...) oraz uchwale nr (...)właściciele wyrazili zgodę na przyjęcie sprawozdania finansowego i udzielenia absolutorium zarządowi Wspólnoty. Z kolei w uchwale nr (...) została uwzględniona wyższa zaliczka na koszty zarządu nieruchomości wspólną za powierzchnię użytkową lokalu stanowiącego własność powoda. Od czerwca 2010 roku lokal użytkowy jest pustostanem. Podobnie uchwała nr (...)w sprawie przyjęcia regulaminu rozliczenia świadczeń jest nieuzasadniona w sytuacji, gdy lokal użytkowy jest pustostanem.

W odpowiedzi na pozew Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa. Odnosząc się do zarzutów skierowanych przeciwko uchwale nr (...)i nr (...) pozwana podniosła, iż zarzuty dotyczące nieprawidłowości sprawozdania finansowego pozostają całkowicie bezpodstawne. Sprawozdanie załączone do uchwały spełnia wszelkie wymogi bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa. Udzielenie absolutorium zarządowi oznacza pozytywną ocenę pracy zarządu.

Ustosunkowując się do zarzutów dotyczących uchwały nr (...) pozwana przyznała, iż w planie gospodarczym na rok 2011 została uwzględniona wyższa zaliczka na koszty zarządu nieruchomością wspólną za powierzchnię użytkową. Pozwana jednocześnie jednak pokreśliła, iż koszty te są takie same począwszy od roku 2006. Zaliczka utrzymuje się na takim samym poziomie.

Zajmując stanowisko co do uchwały nr (...) pozwana wskazała, iż w budynku nie ma podzielników ciepła. W budynku nie ma innej możliwości rozliczania zużycia ciepła, niż poprzez rozliczanie w stosunku do powierzchni lokalu. Z uwagi na okoliczności związane ze specyfiką lokalu użytkowego, a to kubaturą lokalu, usytuowaniem lokalu na parterze budynku, bezpośrednim wejściem od ulicy, ciągłą rotacją klientów, zgodnie z regulacją zawartą w ust. 9 art. 45a ustawy uwzględniono współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku określonych w odrębnych przepisach, stymulowaniu energooszczędnych zachowań w celu zapewnienia ustalenia opłat, o których mowa w ust. 4, w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej.

Wyrokiem z dnia 19 lipca 2012 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie uchylił uchwały nr (...) z dnia 10 lutego 2011 r., oddalając powództwo w pozostałej części. Ponadto Sąd zniósł wzajemnie między stronami koszty procesu.

Sąd ustalił, iż właściciele lokali w nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) w W. podjęli w dniu 10 lutego 2011 r. uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2010, uchwałę nr(...) w sprawie udzielenia zarządowi wspólnoty absolutorium, uchwałę nr (...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2011 r. i uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia regulaminu rozliczania świadczeń. W pkt 3 tego regulaminu postanowiono, iż do „rozliczenia kosztów za centralnego ogrzewania w lokalu użytkowym ze względu na większą kubaturę tego lokalu, usytuowanie w parterze budynku z bezpośrednimi wejściami z ulicy, rotację klientów, przyjmuje się do podwojonej stawki lokali mieszkalnych”.

Jak wskazał Sąd, fakt podjęcia powyższych uchwał, a także ich treść, nie był pomiędzy stronami postępowania przedmiotem sporu. Z uwagi na tę okoliczność, a także zarzuty sformułowane przez powoda i stanowisko przedstawione przez pozwaną. Sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanej, gdyż złożone w tym zakresie wnioski nie służyły ustaleniu okoliczności istotnych do rozstrzygnięcia sprawy.

W ocenie Sądu powództwa są zasadne w odniesieniu do żądania uchylenia uchwały nr (...) i nr (...).

Uchwała nr (...) podlegała zdaniem Sądu uchyleniu, gdyż w toku postępowania pozwana nie wykazała, aby zaistniały podstawy do zwiększenia zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną w stosunku do zaliczek odnoszących się do lokali mieszkalnych. Niesporne pomiędzy stronami było, iż lokal użytkowy nie jest aktualnie wynajmowany (wydzierżawiany). Ustalona w zaskarżonej uchwale wysokość zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, nie uległa zwiększeniu w porównaniu do poprzednich planów gospodarczych, to jednak okoliczność ta nie przesądza o legalności uchwały. Interesy powoda zostały bowiem naruszone, skoro fakt niewykorzystywania lokalu, a więc zmiana sposobu korzystania z lokalu, nie został w jakikolwiek sposób uwzględniony przy ustaleniu zaliczki i nadal uznano za właściwe odstępianie od zasady wynikającej z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Zdaniem Sadu, zasadne były także zarzuty skierowane przeciwko uchwale nr (...) r. Sąd wyjaśnił, iż postępowanie sądowe odnoszące się oceny legalności uchwały podjętej w przedmiocie regulaminu rozliczania świadczeń w związku z wykonaniem obowiązku wynikającego z art. 49a ust. 9 ustawy Prawo energetyczne, nie służy poszukiwaniu podstaw,

kryteriów i okoliczności, które mogły ewentualnie uzasadniać przyjęte zasady rozliczenia kosztów dostarczanego ciepła. Postępowanie sądowe powinno natomiast - zdaniem Sądu - zmierzać do oceny czy dokonany przez właścicieli wybór, a więc w szczególności przyjęte kryterium powierzchni lub kubatury lokali i zastosowanie współczynników wyrównawczych, było niezgodne z prawem, umową właścicieli albo naruszało zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszało interesy strony skarżącej.

Odnosząc powyższe do uchwały nr(...) Sąd stwierdził, iż treść pkt 2 i 3 tej uchwały potwierdza, że właściciele w uchwale dokonali wyboru rozliczania opłat z tytułu centralnego ogrzewania przyjmując kryterium powierzchni lokali. Zatem możliwe byłoby ewentualne powiększenie opłat dotyczących lokali użytkowych przy uwzględnieniu współczynników wyrównawczych, które zostałyby obliczone w oparciu o wartości jednostkowego zapotrzebowania na ciepło ogrzewania każdej jednostki (lokalu). Ustalenie tych współczynników wymagało zatem dokonania szczegółowych pomiarów i wyliczeń, których pozwana Wspólnota niewątpliwie nie dokonała przed podjęciem zaskarżonej uchwały, skoro jakkolwiek dokument będący wynikiem takiego badania nie został w toku postępowania złożony. Jak wskazał Sąd, oznacza to, iż zwiększenie opłat dotyczących ogrzewania lokalu użytkowego nastąpiło w sposób całkowicie dowolny. Wybrana metoda wyliczenia opłaty, a więc uwzględnienie kryterium powierzchni lokalu, mogłoby podlegać odpowiedniej korekcie przy uwzględnieniu współczynnika wyrównawczego, którego Wspólnota dla lokali w przedmiotowej nieruchomości niewątpliwie nie uzyskała. Stąd przyjęcie w uchwale, iż wysokość opłat z tytułu ogrzewania lokalu użytkowego jest dwukrotnie wyższa od opłaty za ogrzewanie lokalu mieszkalnego, nie wynika z zastosowania współczynnika wyrównawczego, na co jedynie zezwala ustawa. Oceny tej nie podważa - zdaniem Sądu - odwołanie się w uchwale do cech lokalu i sposobu jego użytkowania, gdyż kryteria te mogą wpływać na wysokość jednostkowego zapotrzebowania na ciepło, a ostatecznie i ewentualnie na obliczenie współczynnika wyrównawczego. Sąd powtórzył jednak, iż współczynnik wyrównawczy powinien wynikać z porównania jednostkowego zapotrzebowania na ciepło poszczególnych lokali, a nie ogólnej oceny ewentualnego zwiększenia potrzeb ogrzewania jednego lokalu - lokalu użytkowego. Zdaniem Sądu, treść tej uchwały nadto w oczywisty sposób nie uwzględnia faktu aktualnego stanu lokalu stanowiącego własność powoda, a więc jego faktycznego nieużytkowania.

Z powyższych względów Sąd nie uwzględnił wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego (k. 56), gdyż taki dowód w przedmiotowej sprawie mógłby zmierzać ewentualnie do sprawdzenia prawidłowości wyliczenia współczynnika wyrównawczego, a nie ustalenia czy zaskarżony regulamin uwzględnia współczynniki wyrównawcze, skoro niewątpliwie jest, iż współczynniki takie nie zostały w ogóle wyliczone, a w konsekwencji nie mogły być oczywiście też uwzględnione. Sąd zauważył przy tym, iż zaskarżenie uchwały wynikało z zakwestionowania przez powoda przyjętego sposobu rozliczania opłaty za centralne ogrzewanie, a nie opłat związanych z dostarczaniem ciepłej wody użytkowej. W tej sytuacji wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego zmierzający do wykazania prawidłowości regulaminu w części związanej z rozliczaniem kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej zdaniem Sądu nie pozostaje w związku z przedmiotem sporu.

Sąd oddalił powództwo w stosunku do pozostałych uchwał, to jest uchwały nr (...) i nr (...), gdyż z okoliczności wymienionych przez powoda nie wynika w szczególności, aby uchwały te w jakikolwiek sposób naruszyły interesy powoda, skoro nie nałożyły one na powoda żadnego obowiązku i nie uszczupliły jego uprawnień.

Wobec powyższego Sąd, na podstawie art. 25 ust. 1 w zw. z art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, orzekł jak w sentencji wyroku. O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 100 k.p.c.

Od powyższego wyroku apelację wywiodła pozwana, zaskarżając go w części dotyczącej pkt I i III. Strona apelująca wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa co do uchwał podjętych przez właścicieli nieruchomości wspólnej w W. przy ul. (...) w dniu 10 lutego 2011 r. nr (...) i (...) oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych ewentualnie, na wypadek nieuwzględnienia wniosku zawartego w pkt. 1 powyżej, o uchylenie zaskarżonego Wyroku w części dotyczącej pkt I oraz co do pkt III i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji. Ponadto apelująca wniosła o zasądzenie od Powoda na rzecz Pozwanej kosztów postępowania za obydwie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Zaskarżonemu wyrokowi pozwana zarzuciła naruszenie przepisów prawa procesowego t.j.:

I. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez błędną ocenę materiału dowodowego spowodowaną niedokonaniem wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonaniu ustaleń sprzecznych z treścią materiału dowodowego zgromadzonego w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji oraz przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i tym samym naruszenie zasady prawdy materialnej oraz pominięcie w uzasadnieniu Wyroku ustalenia faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej poprzez:

a) błędne i nie mające oparcia w materiale dowodowym zebranym w sprawie przyjęcie do stanu faktycznego, że w uchwale nr (...) została uwzględniona wyższa zaliczka zarządu nieruchomością wspólną za powierzchnię lokalu użytkowego, a w konsekwencji dalszych wywodów przyjęcie, iż powyższa uchwała podlega uchyleniu wyłącznie z powodu, iż ustalona w tej uchwale wysokość zaliczki nie uwzględnia faktu, że sposób korzystania z lokalu użytkowego U-1 uległ zmianie oraz, iż Pozwana nie wykazała, iż zaistniały podstawy do zwiększenia zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną w stosunku do zaliczek odnoszących się do lokali mieszkalnych, a nadto Sąd nie uwzględnił w ustaleniach stanu faktycznego faktu istnienia uchwały nr (...) z dnia 28 kwietnia 2006 r. ustalającej zaliczkę dla lokalu użytkowego oraz nie wyjaśnił, z jakich przyczyn odmówił dowodowi w postaci tej uchwały mocy dowodowej, podczas gdy z przedstawionego przez Pozwanego materiału dowodowego (niezakwestionowanego przez Powoda) wynika, że wysokość zaliczki na pokrycie kosztów zarządu dla właściciela lokalu użytkowego nr (...), została ustalona uchwałą nr(...) z dnia 28 kwietnia 2006 r., która to uchwała nigdy nie została zaskarżona przez Powoda, natomiast zaskarżona uchwała nr (...) z dnia 10 lutego 2011 r. nie ustaliła nowej zaliczki na pokrycie kosztów zarządu dla właściciela lokalu użytkowego, lecz uchwała ta zatwierdzała plan gospodarczy na rok 2011 r., a więc zatwierdzała plan wydatków na nadchodzący rok przy uwzględnieniu wysokości zaliczki ustalonej uchwałą zachowująca moc prawną,

b) swobodne pominięcie okoliczności przytoczonej i wykazanej przez Pozwanego, iż Pozwana Wspólnota poddała pod głosowanie uchwałę nr (...) z dnia 22 grudnia 2010 r. i nieodniesienie się do tego faktu w uzasadnieniu wyroku, na nadto nie wyjaśnienie z jakich powodów nastąpiła odmowa nadania mocy dowodowej temu dowodowi, co spowodowało błędne ustalenie stanu faktycznego będącego podstawą wyrokowania, podczas gdy uchwała nr(...) z dnia 22 grudnia 2010 r., która to miała na celu zmianę uchwały nr (...), w ten sposób aby zaliczki na lokal użytkowy - w okresie nieprowadzenia w lokalu działalności gospodarczej - uległa obniżeniu, nie została przyjęta wyłącznie z tego względu, że Powód mając aż 38,21% udziału w nieruchomości wspólnej w ogóle nie oddał głosu w sprawie przyjęcia tej uchwały, co oznacza, że Powód potwierdził fakt dalszego obowiązywania uchwały nr (...), która ustaliła wysokość zaliczki na pokrycie kosztów zarządu lokalem użytkowym na poziomie • 4,00 zł/m<sup>2</sup>., a nadto Sąd nie uwzględnił powyższego w ustaleniu faktów oraz nie wyjaśnił, z jakich przyczyn odmówił powyższym dowodom mocy dowodowej.

II. art. 217, art. 227, art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niezastosowanie środka dowodowego zgłoszonego przez Pozwanego w postaci zasięgnięcia opinii biegłego z zakresu ciepłownictwa — ogrzewnictwa i oddalenie wniosku dowodowego Pozwanego i w wyniku powyższego:

a) błędne przyjęcie przez Sąd, bez zasięgnięcia opinii biegłego, a więc bez wiadomości specjalnych, których Sąd nie posiadał, że uchwała nr(...) podlega uchyleniu, gdyż strona Pozwana nie wykazała aby zaistniały podstawy do zwiększenia zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną w stosunku do zaliczek odnoszących się do lokali użytkowych, podczas gdy strony Pozwana zgłosiła wniosek w przedmiocie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z zakresu ciepłownictwa - ogrzewnictwa na okoliczność czy sposób korzystania z lokali użytkowych stanowiących własność Powoda, uzasadnia zwiększenie obciążenia z tytułu opłat za centralne ogrzewanie, tak więc wniosek o powołanie biegłego zmierzał również do wykazania zasadności podjętej uchwały nr (...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2011 r., a więc do wykazania, że istnieją podstawy do ustalenia zaliczki dla lokalu użytkowego na wyższym poziomie, niż dla lokali mieszkalnych, zaś Sąd bezpodstawnie wniosek ten oddalił w wyniku czego doszło do błędów w ustaleniu stanu faktycznego

b) przyjęcie przez Sąd, że taki dowód mógłby zmierzać ewentualnie do sprawdzenia prawidłowości wyliczenia współczynnika wyrównawczego, a nie ustalenia czy zaskarżony regulamin przyjęty uchwałą nr (...), uwzględnia współczynniki wyrównawcze, gdyż współczynniki te niewątpliwie nie zostały w ogóle wyliczone, podczas gdy Sąd nie mając wiadomości specjalnych w tym zakresie nie mógł jednoznacznie stwierdzić, że przy przyjęciu zaliczki za centralne ogrzewanie lokalu użytkowego, w podwójnej stawce lokali mieszkalnych, współczynniki wyrównawcze nie zostały w ogóle uwzględnione i dlatego właśnie wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu ciepłownictwa - ogrzewnictwa, został zgłoszony również w celu ustalenia czy zaskarżony regulamin uwzględnia współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku, stymuluje energooszczędne zachowania oraz zapewnia ustalanie opłat w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej, a więc przedmiotowy wniosek zmierzał do wykazania, że podwójna stawka dla lokali użytkowych uwzględnia współczynniki wyrównawcze.

III. art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 187 § 1 pkt 1 i 2 k.p.c. poprzez uchylene przez Sąd uchwał nr (...) i nr (...) w całości, a nie w części rzeczywiście przez Powoda zaskarżonej, czym Sąd dopuścił się naruszenia granic wyrokowania, podczas gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że cała argumentacja Powoda i wskazane w pozwie okoliczności faktyczne dotyczyły zaskarżenia jedynie części uchwał nr (...) tj. Powód zakwestionował jedynie wysokość zaliczek na koszty utrzymania lokalu użytkowego i nie kwestionował innych postanowień w/w uchwał,

IV. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nie wskazanie w uzasadnieniu Wyroku żadnych przepisów prawa, które nakładałyby na Pozwaną obowiązek wskazywania w regulaminie rozliczania świadczeń wyliczonego i ustalonego współczynnika wyrównawczego, a co zdaniem Sądu stanowiło główny powód uwzględnienia powództwa w stosunku do uchwały nr (...)

Ponadto zaskarżonemu wyrokowi pozwana zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego i procesowego, t.j.:

V. art. 6 k.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez uchylene uchwał nr (...) i nr (...) w całości jedynie na podstawie zakwestionowania przez Powoda jednego postanowienia zaskarżonych uchwał tj. wysokości zaliczki na lokal użytkowy oraz zwiększenia współczynnika zużycia ciepła za lokal użytkowy i przytoczenia w uzasadnieniu Wyroku okoliczności związanych wyłącznie z tym zarzutem, podczas gdy uchwały nr (...) i nr (...) zawierały również - prócz wskazania wysokości zaliczek za lokal użytkowy i określenia współczynnika zużycia ciepła za ten lokal- postanowienia odnoszące się do innych kwestii związanych z wydatkami ponoszonymi przez Pozwaną Wspólnotę i Powód w ogóle nie kwestionował prawidłowości i zasadności pozostałych postanowień zawartych w zaskarżonych uchwałach, natomiast Sąd nie przeprowadził postępowania dowodowego w kierunku ustalenia czy inne postanowienia zaskarżonych uchwał naruszają interes Powoda, co uzasadniałoby ich uchylene w całości i nie zakwestionował w uzasadnieniu Wyroku ważności : pozostałych postanowień zaskarżonych uchwał, nie odnosząc się do nich w żadnym zakresie, lecz odniósł się wyłącznie do wysokości zakwestionowanej zaliczki i tylko na tej podstawie uchylene zaskarżone uchwały w całości.

VI. art. 25 ust. 1 i 1a ustawy o własności lokali (dalej: u.w.l.) w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez uchylene uchwały nr (...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2011 z tej przyczyny, że uchwała ta ustaliła wysokość zaliczki na 4,00 zł/m<sup>2</sup>, co narusza zdaniem Sądu interesy Powoda, bez dokonania analizy materiału dowodowego zebranego w sprawie i zarzutów podniesionych przez Pozwanego i przy przyjęciu błędnego stanu faktycznego podczas gdy:

zaliczka w wysokości 4,00 zł/m<sup>2</sup> na lokal użytkowy będący własnością Powoda, nie została ustalona uchwałą nr (...), lecz uchwałą nr (...) z dnia 28 kwietnia 2006 r., która to uchwała nigdy jednak nie została przez Powoda zaskarżona ani nie została zmieniona inną uchwałą, a więc uchwała ta nadal obowiązuje i jest dla Powoda wiążąca, a nadto upłynął 6 tygodniowy termin do jej zaskarżenia

VII. art. 45a ust. 9 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (Dz. U. 2006 r. Nr 89 poz. 625 z późn. zm.) poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy przepis ten stosowany jest bezpośrednio w stosunku do właścicieli

budynku wielolokalowego i wskazuje jednocześnie co należy uwzględnić, przy wyborze danej metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła, a przepis ten i określone w nim zasady Pozwany przytaczał dla uzasadnienia swego stanowiska.

**Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:**

**Apelacja jest uzasadniona o tyle, o ile wskazuje na zbędność uchylecia w całości zaskarżonych uchwał.**

**Nie są natomiast uzasadnione zarzuty odnoszące się do tej części uchwały (...), która dotyczy kosztów zarządu nieruchomością wspólną obciążającą lokal użytkowy, oraz uchwały (...) która dotyczy rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w lokalach użytkowych.**

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów naruszenia prawa procesowego – zarzut przedstawiony w punkcie I a – jest niezrozumiały.

Wbrew treści tegoż zarzutu i jego uzasadnienia Sąd Okręgowy nie poczynił przypisywanego mu przez skarżącą ustalenia.

Analiza treści uzasadnienia skarżonego wyroku wskazuje zaś jednoznacznie, że Sąd Okręgowy odniósł się do kwestii związanej z dotychczasowym stanem istniejącym w Spółdzielni.

W części poświęconej rozważaniom, Sąd Okręgowy stwierdził, że strona pozwana w toku procesu nie wykazała, aby zaistniały podstawy do zwiększenia zaliczki – ale wyraźnie i w sposób nie budzący wątpliwości – owo zwiększenie odniósł do lokali mieszkalnych (w opozycji do lokali użytkowych), a nie do sytuacji mającej miejsce w przeszłości.

Dalej zaś Sąd Okręgowy równie jednoznacznie stwierdził, że ustalona w zaskarżonej uchwale wysokość zaliczki nie uległa zwiększeniu w stosunku do poprzednich planów gospodarczych (uzasadnienie wyroku strona 2 in fine).

Dlatego też wszelkie zarzuty i rozważania skarżącej odnoszące się do nieistniejącego stanowiska Sądu są zawieszony w próżni.

Sąd Apelacyjny podziela zaś ocenę Sądu Okręgowego, że w toku procesu strona pozwana nie wykazała, aby zaistniały podstawy do różnicowania zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną pomiędzy właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych.

Wywody skarżącej, w tym również odnoszące się do prowadzenia przez Sąd postępowania dowodowego z urzędu, opierają się na błędnym stanowisku, iż to na stronie powodowej ciąży w niniejszym procesie obowiązek udowodnienia, że nie zachodzą podstawy do różnicowania opłat dotyczących lokali mieszkalnych i użytkowych.

Takie stanowisko jest sprzeczne z treścią przepisu art. 12 pkt 3 w zw. z pkt 2 Ustawy o własności lokali.

Z treści tego przepisu wynika, że uchwała właścicieli tylko wówczas może odstąpić od zasady wyrażonej w punkcie 2 art. 12, jeżeli jest to uzasadnione sposobem korzystania z lokali.

Oznacza to, że to na wspólnocie każdorazowy ciąży obowiązek wykazania, że takie uzasadnione względy istnieją.

Wspólnota nie może zatem obowiązku tego przerzucać na członka wspólnoty, nie może też skutecznie oczekiwać, że dopiero w toku postępowania sądowego biegły sądowy poczyni ustalenia i oceny co do istnienia takich uzasadnionych względów.

Nie leży to w sferze kompetencji biegłego, zaś Sąd, nie naruszając zasady kontryktoryjności, nie może prowadzić postępowania zmierzającego do ustalenia, czy zaistniały określone przepisem prawa okoliczności faktyczne.

Strona pozwana w odpowiedzi na pozew zróżnicowanie w wysokości opłat uzasadniła kubaturę lokalu, usytuowaniem na parterze oraz bezpośrednim wejściem od ulicy.

Nie wyjaśniła jednak, w jaki sposób te cechy lokalu wpływają na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.

Analogiczne uwagi dotyczą uchwały(...)

Z tych trzech właściwości kubatura może wpływać na zwiększone zużycie ciepła – jednakże wspólnota winna w tym zakresie przedstawić stosowne wyliczenie.

Pozostałe cechy mogą, ale nie muszą mieć takiego wpływu i obowiązkiem wspólnoty jest przedstawienie stosownego, konkretnego i odwołującego się szczegółowo do właściwości danego lokalu, uzasadnienia decyzji co do sposobu rozliczania.

Z ustaleń poczynionych przez Sąd Okręgowy wynika jednoznacznie, że pozwana wspólnota nie przedstawiła w toku procesu szczegółowych i wiarygodnych wyliczeń, uzasadniających treść podejmowanych uchwał.

Skarżąca nie przedstawiła skutecznie zarzutów odwołujących się do błędnej oceny dowodów dokonanej przez Sąd Okręgowy.

Sąd Apelacyjny ocenę taką podziela jak też podziela ustalenia faktyczne poczynione na podstawie tej oceny, przyjmując je za własne.

Na wspólnocie, a nie na Sądzie ciąży obowiązek przedstawienia rozliczenia zużycia ciepła w taki sposób, żeby Sąd rozpoznający sprawę mógł zweryfikować twierdzenie strony pozwanej, że sposób rozliczenia wynikający z treści podjętej uchwały (...) uwzględnia wymagania ustawowe co do tzw. współczynnika wyrównawczego.

Sąd powszechny rozpoznający powództwo o uchylenie takiej, jak orzeczonej (...) uchwały – może jedynie kontrolować, czy uchwała taka uwzględnia wszystkie niezbędne przesłanki, nie może zaś prowadzić z urzędu postępowania dowodowego i podejmować czynności zmierzające do ustalenia takiego sposobu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, który uwzględniałby niezbędne przesłanki ustawowe.

Ponieważ w toku procesu strona pozwana, na której spoczywał obowiązek wykazania, że skarżone uchwały podjęte zostały po dokonaniu szczegółowej analizy co do takich przesłanek ustawowych, nie podołała takiemu obowiązkowi – zaskarżone uchwały w części obejmującej plan gospodarczy na 2011 r. – dotyczący zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz w części dotyczącej rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania lokalu użytkowego – należało uchylić – stosownie do treści przepisu art. 25 ust. 1 w zw. z art. 12 ust. 2 i 3 oraz art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali z 24 czerwca 1994 r.

W pozostałym zakresie zarzuty apelacji są uzasadnione, brak bowiem było uzasadnionych podstaw – tak faktycznych jak i prawnych – do uchylenia uchwał nr(...) w całości.

***Z tych względów orzeczono zgodnie z art. 385 k.p.c. oraz art. 386 § 1 k.p.c.***

O kosztach orzeczono stosownie do rozstrzygnięcia zgodnie z art. 100 k.p.c., mając na uwadze, że żądanie pozwanej zostało uwzględnione mniej więcej w połowie.