

Sygn. akt: II C 1108/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 listopada 2018 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie II Wydział Cywilny, w składzie:

Przewodniczący: SSO Katarzyna Sałaj- Alechno

Protokolant: Monika Szczegot

po rozpoznaniu w dniu 8 listopada 2018 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawę z powództwa M. F.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwał nr (...) i nr (...) z dnia 27 lipca 2017 roku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.

I. uchyła uchwały nr (...) i nr (...) z dnia 27 lipca 2017 roku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.;

II. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) na rzecz powódki M. F. kwotę 1 231 zł (tysiąc dwieście trzydzieści jeden) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 1108/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 07 września 2017 roku (data nadania pisma w urzędzie pocztowym, k.32), powódka M. F. wniosła o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (dalej nazywana (...)) nr (...) z dnia 27 lipca 2017 r. w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania z działalności Zarządu Wspólnoty, w tym sprawozdania finansowego za rok 2016 (dalej nazywana „Uchwałą nr (...)”), uchwały Wspólnoty nr (...) z dnia 27 lipca 2017 r. w sprawie wprowadzenia regulaminu rozliczania mediów (dalej nazywana „Uchwałą (...)”) oraz zasądzenia na rzecz powódki od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wywodząc powództwo, M. F. wskazała, iż jest ona współwłaścicielką lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ul. (...) w W. o powierzchni użytkowej 44,26 m², dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), na dowód czego załączyła odpis z ww. księgi wieczystej (k.7-10).

W dalszej części pozwu, powódka, kwestionując rzetelność sporządzonego sprawozdania finansowego będącego załącznikiem do Uchwały (...), wskazała na rozbieżność pomiędzy stawkami przyjętymi do rozliczeń wewnątrz wspólnoty oraz stawkami dostawców oraz brak uwzględnienia w części A (Koszty Zarządu (...)) sprawozdania w pozycji „koszty dostawy mediów” - ciepła wspólnego. Ponadto, powódka podniosła, że stawki rozliczeniowe Wspólnoty przenoszą koszty dotyczące utrzymania nieruchomości wspólnej na właścicieli lokali niezgodnie z posiadanymi udziałami, nieprawidłowość w wyliczeniu stawki za energię cieplną, poprzez uwzględnienie w niej, poza jednostkowym kosztem określonym przez V., kosztów stałych oraz ciepła wspólnego, które, według powódki, powinno zostać rozliczone w kosztach nieruchomości wspólnej, a to, zdaniem powódki, powoduje że proporcje ponoszenia kosztów są zachwiane, wspólne rozliczanie dwóch węzłów cieplowniczych funkcjonujących na osiedlu, doliczanie do ceny za

wodę, kosztów uchybu wody, przez co zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością a także interesy powódki.

W zakresie Uchwały (...), dotknięty nieprawidłowościami wymienionymi w pozwie pozostaje, zdaniem M. F., załącznik nr 1 stanowiący „Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, podgrzania ciepłej wody, ciepła technicznego, kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) (dalej nazywany (...)) i poprzez to narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz narusza interesy powoda a także przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej nazywana „UWL”). Powódka ponadto wskazała, że §1 ust. 7 Regulaminu jest niezgodny z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody w lokalach nieposiadających liczników wody.

W odpowiedzi na pozew z dnia 27 grudnia 2017 (data prezentaty, k.43), pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego (k.43-151).

Na rozprawie w dniu 8 listopada 2018r. pełnomocnik powódki wniósł o zasądzenie kosztów dojazdów do sądu celem udziału w rozprawie w dniu 5 lipca 2018r. i 8 listopada 2018r. w kwocie po 227 zł (k. 183).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

M. F. jest współwłaścicielką lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ul. (...) w W. o powierzchni użytkowej 44,26 m², dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Posiada również udział w nieruchomości wspólnej oraz użytkowaniu wieczystym gruntu, na którym położony jest budynek.

(dowód: księga wieczysta k.7-10)

W dniu 27 lipca 2017 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) podjęła uchwałę nr (...) z dnia 27 lipca 2017 r. w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania z działalności Zarządu Wspólnoty w tym sprawozdania finansowego za rok 2016. Uchwała została podjęta liczbą głosów liczoną według wielkości udziałów, częściowo na zebraniu i częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów – 59,76% głosów było za przyjęciem uchwały, zaś 0,49% głosów było przeciw.

(dowód: protokół z głosowania k.60)

Do uchwały dołączone zostało sprawozdanie zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) za 2016 roku. Sprawozdanie podzielone zostało na 4 części. W I części opisane zostały sprawy organizacyjne, w ramach, których wymieniono członków zarządu: T. K., E. S., F. Ł. i K. R.. W II części opisano sprawy technicznego utrzymania budynków i urządzeń wspólnoty, w tym sprawy bezpieczeństwa, w ramach których wymieniono realizowane zadania remontowe i projekty inwestycyjne. W III części opisano sprawy finansowo - ekonomiczne. Zarząd Wspólnoty w 2016 roku w ramach gospodarowania finansami podejmował działania w kierunku optymalizacji kosztów funkcjonowania Wspólnoty dotyczące m. in. alokacji nadwyżki wolnych środków finansowych, działań windykacyjnych wobec zadłużonych właścicieli lokali. Przychód z korzystania z części nieruchomości wspólnej należących do Wspólnoty osiągnięty został w wysokości 52 841,91 zł. W części IV sprawozdania opisane zostały podjęte uchwały oraz wymieniono prowadzone sprawy sądowe. Do sprawozdania z działalności zarządu dołączone zostało sprawozdanie finansowe za 2016 rok. W części A opisane zostały naliczenia i koszty zarządu nieruchomością wspólną, w tym koszty administracyjne, koszty utrzymania technicznego, koszty dostawy mediów, utrzymanie porządku, bezpieczeństwo i inwestycje. W części B wyszczególniono naliczenia i koszty utrzymania lokali, w tym centralne ogrzewanie, podgrzanie, wody, koszty CT/wentylacji BASEN, zimną wodę i ścieki, wywóz nieczystości, UPC, mycie okien i koszty utrzymania lokali garażowych. W części C opisano naliczenia i koszty pożytków, w tym parking, rowerownię, odsetki na rachunku depozytowym, pomieszczenia gospodarcze, reklamy i klimatyzatory, dach i podatek dochodowy od pożytków opodatkowanych.

W części D opisano rozliczenie z funduszu remontowego wspólnoty. Części E, F i G wyszczególniały odpowiednio wysokość należności właścicieli i wynajmujących, wysokość zobowiązań oraz stan środków pieniężnych.

(dowód: sprawozdanie z działalności zarządu k. 20-23; sprawozdanie finansowe k. 24)

Wspólnota Mieszkaniowa (...) w 2016 roku nie posiadała regulaminu rozliczania mediów (okoliczności niesporne).

W dniu 27 lipca 2017 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) podjęła także uchwałę nr (...) z dnia 27 lipca 2017 r. w sprawie wprowadzenia regulaminu rozliczania mediów. Uchwała została podjęta liczbą głosów liczoną według wielkości udziałów, częściowo na zebraniu i częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów – 58,01% głosów było za przyjęciem uchwały, zaś 1,58% głosów było przeciw.

(dowód: protokół z głosowania k.62)

Praktyką przyjętą przez Zarząd pozwanej wspólnoty mieszkaniowej od kilku lat było to, że łączne koszty z faktur z przedsiębiorstw zaopatrujących w media były dzielone przez sumę liczników. Przedsiębiorstwo zaopatrujące w media wystawiało fakturę według licznika głównego. Wskazania sumy liczników lokalowych nie zgadzały się ze wskazaniem licznika głównego. Różnica między wskazaniami licznika głównego a wskazaniami sumy liczników lokalowych była dzielona w zależności od zużycia w poszczególnych lokalach, według zasady, że im więcej w danym lokalu było zużywanych mediów, tym większą część różnicy właściciel lokalu był obciążony. W przypadku liczników wskazujących zużycie wody powyższa różnica licznikowa, w ocenie Wspólnoty, spowodowana jest błędami pomiarowymi, gdyż liczniki pomiarowe w lokalach charakteryzują się mniejszą dokładnością od licznika głównego, nie pracują ciągle, tylko włączają się przy zużyciu wody, a taki moment rozruchu powoduje, że licznik nie zalicza całej wody zużytej przez lokal. Zatem, zdaniem pozwanej, za wskazaną wodę powinien zapłacić właściciel lokalu, ale nie według udziału w nieruchomości wspólnej, lecz według zasady wskazanej powyżej. Analogicznie suma wskazań liczników ciepła nie pokrywa się ze wskazaniem licznika głównego, co wiąże się ze stratami na przesyle, dlatego członkowie wspólnoty obciążani są kosztami tych strat, w zależności od ilości dostarczonego ciepła do lokalu, nie zaś według udziału w nieruchomości wspólnej.

(dowód: zeznania świadka W. S., k. 160v. i 170)

W budynkach posadowionych na nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nie ma opomiarowania licznikami grzejników na klatkach schodowych. Na każdą z czterech klatek schodowych przypada jeden grzejnik, umiejscowiony na parterze. Koszty ogrzewania rozliczane były wyłącznie w oparciu o stan liczników lokalowych. Budynki przy ul. (...) podłączone są pod inny węzeł ciepłowniczy niż klatki drugiego budynku przy ul. (...).

(dowód: przesłuchanie w charakterze pozwanego K. R. k. 184-185,

zeznania świadka W. S. k. 160v i 170 ; przesłuchanie powódki

M. F. k.183 i 184, rozliczenie k. 16 i 17-18)

W okresie od 30 czerwca 2015r. do 29 czerwca 2016 roku łączna stawka za zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzanie ścieków Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w (...). (...) Spółki Akcyjnej - przedsiębiorstwa dostarczającego wodę do budynków Wspólnoty Mieszkaniowej (...), wynosiła 11,47 zł/m³ brutto.

(dowód: uchwała Rady (...) W. wraz z załącznikami k. 11-13)

Wspólnota Mieszkaniowa (...) rozliczała zużycie zimnej wody i odprowadzenie ścieków według kosztu jednostkowego: w I półroczu: 12, 62 zł/m³ i w II półroczu 12,14 zł/m³.

(dowód: rozliczenia k. 16 i 17)

Stawka za 1 GJ (energia cieplna) wg taryfy (...) Spółka Akcyjna w W. od 4 grudnia 2015r. wynosiła 44,09 zł/1GJ, na co składa się cena ciepła oraz opłata zmienna za usługi przesyłowe. Według rozliczenia za 2016r. dokonanego przez Wspólnotę stawka za 1 GJ wyniosła 65,08 zł/GJ.

(dowód: rozliczenia k. 16, cennik V. k. 14)

W dniu 27 lipca 2017 roku w drodze ogłoszenia wywieszonego na tablicach ogłoszeń Wspólnoty Mieszkaniowej (...) powódka dowiedziała się o podjęciu przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania z działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) i sprawozdania finansowego za 2016 rok oraz uchwały nr (...) w sprawie wprowadzenia regulaminu rozliczenia mediów.

Ustalając stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd Okręgowy oparł się przede wszystkim na dowodach z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy. Ich autentyczność i rzetelność nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania, zaś Sąd nie dopatrywał się żadnych przyczyn, dla których z urzędu miałyby odmówić przyznania im waloru wiarygodności.

Za wiarygodne sąd uznał zeznania świadka W. S., w zakresie jakim świadek opisał przyjętą przez Wspólnotę metodę rozliczenia mediów.

Sąd Okręgowy dał wiarę zeznaniom powódki M. F. oraz przesłuchanego w charakterze powoda K. R., na okoliczność przyjętego we Wspólnocie sposobu rozliczania mediów w 2016 r., przy czym ocena czy sposób ten był zgodny z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, należał już do rozważań prawnych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 UWL, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. 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 lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. W rozpoznawanej sprawie, powódka zaskarżając uchwałę w terminie przewidzianym w ust. 1a .

Powódka wystąpiła z żądaniem uchylenia Uchwały (...) odwołując się do części przesłanek określonych w art. 25 UWL, tj. naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz naruszenie interesów powoda. Analiza zarzutów sformułowanych w pozwie potwierdza, że powódka wykazała dostatecznie nieprawidłowości w sprawozdaniu finansowym, będącym załącznikiem do Uchwały (...). Powódka wystąpiła także z żądaniem uchylenia Uchwały (...) wskazując na niezgodność z przepisami prawa, naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz naruszenie interesów powoda. W tej części powództwo również zasługuje na uwzględnienie z przyczyn jak poniżej.

W zakresie zarzutów stawianych Uchwale (...), należy zauważyć, że o naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Zatem najogólniej rzecz ujmując uchwała narusza interesy właściciela lokalu, jeżeli jest dla niego niekorzystna, krzywdząca lub narusza jego prawa. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu (zob. wyrok SA w Szczecinie z dnia 11.10.2012 r., I ACa 507/12, LEX nr 1237864).

Odnosząc się w powyższym kontekście do podstaw zaskarżenia uchwały wskazanych przez powódkę należy zauważyć, iż zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2 i 3 UWL zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono jest obowiązany składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności oraz zwoływać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. Przedmiotem tego zebrania winno zaś być uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu, ocena pracy zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono, a także sprawozdanie zarządu.

UWL nie wprowadza żadnych regulacji na temat formy i zawartości sprawozdania składanego właścicielom lokali przez zarząd lub zarządcę. Należy więc zakładać, że do takiego sprawozdania stosować się będzie, podobnie jak do innych sprawozdań, wymogi rzetelności (zgodności z faktami i dokumentami), kompletności (ujmowanie wszystkich faktów, jakie miały miejsce) i czytelności (przedstawianie informacji w taki sposób, aby wszyscy mogli przeczytać i zrozumieć treść przekazu). Bez znaczenia będzie natomiast jego forma, chyba że właściciele lokali (w umowie lub w uchwale) postanowią, że sprawozdanie to ma być składane w określonej przez nich formie.

Przy tym, aby sprawozdanie było kompletne, musi zawierać, obok części opisowej przedstawiającej działania zarządu, także część finansową, a sporządzenie sprawozdania finansowego związane będzie z obowiązkiem (o którym mowa w art. 29 ust. 1 UWL) prowadzenia przez zarząd lub zarządcę określonej przez wspólnotę mieszkaniową pozaksiegowej ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej stanowi zatem część sprawozdania rocznego składanego przez zarząd (lub zarządcę) na corocznym zebraniu właścicieli lokali. Powinno być ono sporządzone dla danej wspólnoty na rok kalendarzowy, opatrzone podpisem zarządcy lub członków zarządu (co najmniej dwóch członków, jeśli zarząd jest wieloosobowy), a jego zatwierdzenie odbywa się uchwałą właścicieli lokali - albo osobną, albo uchwałą w sprawie udzielenia zarządowi absolutorium. Jednocześnie, podobnie jak całe sprawozdanie, jego finansową część powinna charakteryzować rzetelność, kompletność i czytelność. Poza tym sprawozdanie finansowe powinno odpowiadać wymogom określonym w uchwałach lub w umowie właścicieli lokali (jeśli takie są) i zawierać co najmniej taki zakres danych, jaki zawiera prowadzona dla danej nieruchomości wspólnej pozaksiegowa ewidencja przychodów i kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Istotne będzie również przedstawienie efektów zarządzania nieruchomością. Przy tym, jak wskazuje się w judykaturze (zob. uzasadnienie wyroku SA w Katowicach z dnia 08.02.2013 r., V ACa 533/12, LEX nr 1286524). Do sprawozdania winny być także załączone kopie dokumentów stanowiących podstawę sporządzenia zestawienia przychodów i wydatków wspólnoty, w tym kopie faktur wystawionych przez dostawców mediów, a to w celu umożliwienia członkom wspólnoty dostępu do informacji o jej kondycji finansowej oraz kontroli pracy zarządu, co ma również znaczenie w zakresie ochrony wspólnoty przed ewentualnymi nadużyciami.

Ocena zarządu lub zarządcy równoznaczna jest zaś z dokonaniem oceny czy nieruchomość wspólna zarządzana była prawidłowo, a końcowym efektem tej oceny jest udzielenie (lub nieudzielenie) absolutorium zarządowi (por. art. 30 ust. 2 pkt 3 i art. 29 ust. 2 UWL).

Jednocześnie, z powyższego wynika, że uchwała dotycząca zatwierdzenia sprawozdania zarządu (czyli dotycząca pracy zarządu) i będąca podstawą udzielenia lub odmowy udzielenia zarządowi absolutorium jest istotna i ma znaczenie normatywne. Ustawodawca przyjmuje bowiem, że sprawozdanie ma bardzo ważne znaczenie dla właścicieli, skoro rozpatrywanie i zatwierdzenie pozostawione zostało do wyłącznej kompetencji zebrania ogółu właścicieli (art. 30 ust. 2 UWL). Zatwierdzenie bądź odmowa zatwierdzenia sprawozdania mogą wpłynąć na udzielenie zarządowi absolutorium, a zatem mogą mieć wpływ na odpowiedzialność organizacyjną członków zarządu. W dalszej kolejności ze sprawozdania może wynikać konieczność pokrycia przez właścicieli strat finansowych.

Zdaniem Sądu, zaskarżona uchwała w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania finansowego narusza zasady prawidłowego zarządu i godzi w interesy właścicieli członków Wspólnoty.

Sprawozdanie zarządu wspólnoty mieszkaniowej, o jakim mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 UWL podlega, jeżeli chodzi o jego część finansową, rygorom przewidzianym w przepisach o rachunkowości. Jednak z natury rzeczy będzie ono miało formę uproszczoną i zawierać będzie przede wszystkim rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w roku kalendarzom. Z punktu widzenia poprawności sprawozdania istotne jest zatem jedynie zestawienie faktycznych wpłat z tytułu zaliczek oraz wydatków ponoszonych na utrzymanie nieruchomości. Kwestionując sprawozdanie finansowe za 2016 rok, należy podkreślić, że zawiera ono rozliczenie mediów, jednakże nie jest ono oparte na wewnętrznym regulaminie, lecz stosowanej od kilku lat praktyce zarządu sprzecznej z przepisami prawa energetycznego i UWL.

Art. 45a ust. 8 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku prawo energetyczne (dalej p .e.), stanowi że koszty zakupu ciepła rozlicza się w części dotyczącej: 1) ogrzewania, stosując metody wykorzystujące: a) dla lokali mieszkalnych i użytkowych wskazania ciepłomierzy, wskazania urządzeń wskaźnikowych, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzonych do obrotu na zasadach i w trybie określonych w przepisach o systemie oceny zgodności i powierzchnię lub kubaturę tych lokali, b) dla wspólnych części budynku wielolokalowego użytkowanych przez osoby, o których mowa w ust. 2, powierzchnię lub kubaturę tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni lub kubatury zajmowanych lokali. Koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie przez instalację w budynku wielolokalowym rozlicza się, stosując metody wykorzystujące wskazania wodomierzy ciepłej wody w lokalach bądź liczbę osób zamieszkujących stale w lokalu (ppkt. 2 ust. 8 ww. przepisu). Zgodnie z ust. 9 właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku, tak aby wybrana metoda: 1) zapewniała : a) energooszczędne zachowania, b) zachowanie prawidłowych warunków eksploatacji budynku i lokali w zakresie temperatury i wentylacji, określonych w przepisach prawa budowlanego, lub c) ustalanie opłat za zakupione ciepło w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej; 2) w zależności od warunków technicznych budynków i lokali uwzględniała: a) ilość ciepła dostarczanego do lokalu z pionów grzewczych lub przenikania między lokalami oszacowanego w szczególności na podstawie rejestracji temperatury powietrza w lokalu, jeżeli jest to technicznie możliwe i ekonomicznie uzasadnione, b) współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku Z kolei ust. 10 tego przepisu stanowi, że właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadza wybraną metodę, o której mowa w ust 9, w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie tego budynku i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynku, zwanego dalej „regulaminem rozliczeń”. Jeżeli decyzja dotycząca wyboru jednej z metod rozliczeń nie została podjęta, zarządcę budynku obciąża ciężar dowodu, że metoda ta jest zgodna z kryteriami określonymi w art 45a ust. 9 p.e. Należy zatem przyjąć, że energooszczędne zachowania oraz określenie opłat odpowiadających zużyciu ciepła za ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody zapewniają najlepiej metody na podstawie wskazań ciepłomierzy oraz wodomierzy. Wyboru metody rozliczenia całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe dokonuje właściciel lub zarządca budynku tak, aby wybrana metoda, uwzględniając współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku określonych w odrębnych przepisach, stymulowała energooszczędne zachowania oraz zapewniała ustalanie opłat, w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przyjął metodę rozliczeń, która narusza wymogi opisane w art. 45a p.e. ust. 9 p.e W rozliczeniu kosztów ciepła dla poszczególnych lokali, stawka za energię cieplną, zawiera koszty ciepła nieruchomości wspólnej. Bezsporne było, że grzejniki zamontowane na klatkach schodowych nie mają liczników ciepła. Zestawienie zawarte w sprawozdaniu finansowym wśród kosztów nieruchomości wspólnej nie podaje kosztów energii cieplnej. Oznacza to, że koszty ciepła zużytego na wspólną część nieruchomości obciążały właścicieli poszczególnych lokali w oparciu o ilość zużytej energii cieplnej na potrzeby własne lokalu, a nie w oparciu o udział w nieruchomości wspólnej. Powyższe rozwiązanie jest sprzeczne z art. 12 ust. 2 UWL, z którego wynika, że właściciele lokali powinni ponosić wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do wysokości udziałów. Nieuwzględnienie wysokości udziałów przy rozliczeniu ogrzewania części wspólnej nieruchomości godziło w interesy poszczególnych właścicieli lokali, w tym powódki. Nadto przepis art. 45a ust. 8 pkt 1b p.e. przewiduje, że koszty zakupu ciepła w części dotyczącej ogrzewania dla wspólnych części budynku

wielolokalowego rozlicza się odpowiednio w proporcji do powierzchni lub kubatury zajmowanych lokali. Przyjęta przez zarząd metoda rozliczenia nie odpowiadała zatem wskazanej zasadzie, odrywając koszty ciepła części wspólnej nieruchomości od wielkości udziałów. Zauważyć należy ponadto, że kosztami tymi obciążani byli jedynie właściciele tych lokali, które były ogrzewane. W ten sposób właściciele lokali nieogrzewanych nie ponosili kosztów ciepła w części wspólnej nieruchomości. Stawki rozliczeniowe przyjęte przez Wspólnotę za energię ciepłą przenoszą zatem koszty dotyczące utrzymania nieruchomości wspólnej na właścicieli lokali niezgodnie z posiadanymi udziałami. Stawka za energię ciepłą jest nieprawidłowo wyliczona, gdyż obok kosztów określonych przez (...) Spółka Akcyjna w W., zarówno kosztów jednostkowych jak i opłat stałych, obejmuje ciepło wspólne, które winno zostać rozliczone w kosztach nieruchomości wspólnej. Zaliczając koszty ciepła wspólnego do ceny GJ, kosztów stałych nie ponoszą lokale, które są nieogrzewane, pomimo że koszt utrzymania instalacji oraz koszty stałe dostawy ciepła są ponoszone bez względu na to, czy wspólnota zużywa energię ciepłą i bez względu na ilość i koszt tej energii. Wspólnota w rozliczeniu nie uwzględniła również tego, że budynki przy ul. (...) podłączone są pod inny węzeł ciepłowniczy niż klatki drugiego budynku przy ul. (...).

Rację ma także powódka wskazując, że rozliczenie wody i odprowadzenia ścieków zostało oparte na zasadach sprzecznych z prawidłowym zarządzaniem i narusza jej interesy. Zarząd w rozliczeniach przyjął bowiem wyższą stawkę za m³ wody i ścieków - w I półroczu 12,62 zł/m³ i w II półroczu 12,14 zł/m³ - niż wynikającą z taryf przedsiębiorstwa zaopatrującego Wspólnotę w wodę i odprowadzającego ścieki, która wynosiła w 2016 roku 11,46 złotych/m³. Świadek W. S. wyjaśnił, że stawka przyjęta przez Wspólnotę różniła się od stawki przedsiębiorstwa, gdyż rozliczenie obejmowało tzw., wodę różnicową”, czyli różnicę między ilością wody ze wskaźnika licznika głównego a sumą wskazań liczników lokalowych. Należy jednak zaznaczyć, że woda służąca do celów utrzymania nieruchomości wspólnej, w tym do płukania instalacji, podlewania terenów zielonych i ewentualnie różnica jaka powstaje między wskazaniem licznika głównego budynku a sumą liczników lokalowych, powinna być rozliczana według wielkości udziałów, a nie proporcjonalnie do wskazań liczników lokalowych. Sposób rozliczenia zastosowany przez Wspólnotę spowodował niezasadne podwyższenie stawki za m³ wody i ścieków.

Należy zauważyć, że Sąd nie bada, czy sprawozdanie finansowe zawiera prawdziwe dane, a ocenia je jedynie w kontekście zgodności z prawem (zob. uzasadnienie wyroku SA w Poznaniu z dnia 30 stycznia 2013 r., I ACa 1171/12). Zasady rozliczeń przyjęte w rocznym sprawozdaniu finansowym Wspólnoty nie odpowiadają wymogom prawa. Rozliczenie nie stanowi kosztów rzeczywiście poniesionych w danym roku na utrzymanie każdego z lokali wyliczonych w oparciu o obowiązujące przepisy.

W zakresie pierwszego zarzutu stawianego Uchwale (...) przyjmującej regulamin rozliczenia mediów, powódka wskazała, że § 1 ust. 7 regulaminu koliduje z art. 27 Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U.2017.0.328), zgodnie z którym ilość wody dostarczonej do nieruchomości ustala się na podstawie wskazania wodomierza głównego, a w przypadku jego braku - w oparciu o przeciętne normy zużycia wody. Regulamin w § 1 ust.7 wskazuje, że przyczyną przyjęcia ilości wody dostarczonej do lokalu w wysokości od 100% do 300% średniej ze wskazań wszystkich sprawnych liczników będzie brak, uszkodzenie, naruszenie plomb lub samowolny montaż lub demontaż licznika. Sytuacje wymienione w tym przepisie sprowadzają się do konkluzji, że w przypadku braku wiarygodnego źródła oceny ilości dostarczonej do lokalu wody (tj. wskazań licznika) należy zastosować podany powyżej przepis. Przepiętne normy zużycia wody zostały określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody i zgodnie z Tabelą numer 1, dla mieszkania wyposażonego w wodociąg, ubikację, łazienkę oraz dostawę ciepłej wody do mieszkania (z elektrociepłowni, kotłowni osiedlowej lub blokowej) wynosi w górnej granicy 5,4 m³ na osobę miesięcznie. W ocenie Sądu Okręgowego, rozwiązanie przyjęte w regulaminie może odbiegać od regulacji wskazanej w rozporządzeniu. Członkowie wspólnoty mają możliwość przyjęcia odmienne zasady naliczania ilości zużytej wody w przypadku braku, uszkodzenia, naruszenia plomb lub samowolnym montażu lub demontażu licznika, albowiem rozporządzenie nie odnosi się do tych konkretnych sytuacji. Niemniej jednak zasady określenia tej wartości winny być precyzyjne a zapis:

od 100 % do 300 % średniej ze wskazań wszystkich sprawnych liczników tego samego typu w tym samym okresie rozliczeniowym”, pozostawia zarządowi w powyższym przedziale dowolność.

Co do drugiego zarzutu stawianego regulaminowi rozliczenia mediów, tj., że w § 3 ust. 2 błędnie i niezgodnie z prawdą przyjęto, że koszty ciepła zużyte na ogrzewanie części wspólnej wynoszą 3% kosztów ciepła zużytego na centralne ogrzewanie, należy stwierdzić, że zarzut ten jest w pełni trafny. Sztynne ustalenie udziału kosztów ogrzewania nieruchomości wspólnej jest niezgodne z art. 45a ust. 8 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne. Ustęp ten mówi o metodach, które może wybrać Wspólnota w celu rozliczenia kosztów zakupu ciepła. Pkt. 1 lit. b) wskazuje, że koszty zakupu ciepła rozlicza się w części dotyczącej ogrzewania dla wspólnych części dla budynku wielolokalowego użytkowanych przez osoby, o których mowa w ust. 2, biorąc pod uwagę powierzchnię lub kubaturę tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni lub kubatury zajmowanych lokali. Nie ma tam natomiast mowy o sztywnym procentowym ustaleniu kosztów ogrzewania nieruchomości wspólnej. Z tej przyczyny, należy uznać, że wybrana „metoda” obliczania kosztów zakupu ciepła na ogrzewanie części wspólnej jest niezgodna z powyższą ustawą. W tym miejscu należy zauważyć, że norma wyrażona w art. 45a ust. 8 pkt 2 p. ma charakter bezwzględnie obowiązujący (zob. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 12 grudnia 2017 r. sygn. akt I ACa 525/17) i nie dopuszcza innej metody dokonywania rozliczania ciepła.

Powódka podniosła, że § 3 pkt. 4 regulaminu jest niezgodny z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Przyjęcie proporcjonalnego sposobu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania uwarunkowane było „sztywnym” i nieopartym na faktycznych wyliczeniach udziału w kosztach ogrzewania nieruchomości wspólnej na poziomie 3%, który to zapis jak wskazano powyżej jest sprzeczny z przepisami prawa. Oczywistym jest, że koszty centralnego ogrzewania powinny obciążać właścicieli zgodnie ze wskazaniami licznika lokalowego, a nie proporcjonalnie do jego wskazań. Podobnie jak zapis § 3 ust. 6, który winien stanowić, że koszty podgrzania ciepłej wody powinny obciążać właścicieli zgodnie ze wskazaniami licznika lokalowego, a nie proporcjonalnie do jego wskazań.

Jeśli chodzi o zapisy §4 ust.4,5 i 6 regulaminu, pozostają aktualne rozważania przedstawione powyżej, iż, woda różnicowa” czyli różnica pomiędzy wskazaniem licznika głównego a sumą liczników lokalowych, nie jest wodą związaną z utrzymaniem lokalu, a więc jej koszt nie powinien być doliczany do kosztu wody zużytej przez lokal.

W § 5 ust. 4 regulamin stanowi, że właścicielom lokali zabrania się samowolnej wymiany liczników ciepła i wody. Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 lipca 2013 r., sygn. I ACa 222/13) właścicielem liczników wody i ciepła jest właściciel lokalu. W odpowiedzi na pozew wskazano, że sformułowanie „właścicielom lokali zabrania się samowolnej wymiany liczników ciepła i wody” nie stanowi w istocie ograniczenia możliwości wymiany liczników przez właściciela mieszkania, a jedynie ma na celu spowodowanie, aby wymiana odbyła się w porozumieniu z firmą administrującą. Jak można z tego wywieść, podobny cel ma również możliwość naliczenia podwyższonej stawki zgodnie ze wspomnianym powyżej § 1 pkt 7 regulaminu w przypadku stwierdzenia, że wymiana została dokonana samowolnie. Abstrahując od przepisów regulujących kwestię okresowej legalizacji liczników, które mają na celu zapobieżenie montowaniu wadliwych liczników, np. zaniżających zużycie, należy stwierdzić, że taki zapis regulaminu nie narusza interesów członków wspólnoty mieszkaniowej, a tym samym interesów powódki. Ma na celu jedynie, dla dobra wszystkich mieszkańców, nadzorowanie przez administratora prawidłowości w zakresie wymiany liczników.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy. Strona powodowa wygrała w całości, zatem kosztami postępowania należało obciążyć stronę pozwaną. Na wysokość kosztów składały się opłata sądowa 400 złotych (art. 27 pkt 9 u.k.s.c.), 360 złotych tytułem wynagrodzenia adwokata (§ 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie) a ponadto 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, kwoty po 227 złotych tytułem dojazdu pełnomocnika powódki na rozprawę w dniu 5 lipca 2018r. i 8 listopada 2018r. (oświadczenie k.183).