

Sygn. akt I ACa 164/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 listopada 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Paweł Rygiel
Sędziowie:	SSA Hanna Nowicka de Poraj (spr.) SSA Marek Boniecki
Protokolant:	sekr. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 30 listopada 2018 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) (...)w K.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 17 listopada 2017 r. sygn. akt I C 1397/17

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddala i zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 360 zł (trzysta sześćdziesiąt złotych) tytułem kosztów procesu;

2. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 470 zł (czterysta siedemdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Paweł Rygiel SSA Marek Boniecki

I ACa 164/2018

UZASADNIENIE

Powódka Gmina Miejska K. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) (...)w K., wniosła o uchylenie uchwały nr (...) podjętej przez pozwaną Wspólnotę w na zebraniu w dniu 22 lutego 2017 r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W uzasadnieniu powódka podała, iż pozwana Wspólnota składa się z 20 wyodrębnionych lokali o powierzchni 1 815, 56 m², w tym 13 lokali będących własnością osób fizycznych, 3 lokale będące własnością powódki i 4 lokale użytkowe. Zaskarżona uchwała dotyczy przyjęcia Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania

ścieków oraz gospodarowania odpadami komunalnymi. Przyjęty przez członków pozwanej Regulamin w istotny sposób narusza interesy właścicieli lokali nieopomiarowanych indywidualnymi licznikami wody. Zgodnie z jego zapisami różnica, pozostała po odliczeniu od zużycia wykazanego na wodomierzu głównym sumy zużyć wodomierzy indywidualnych, obciążać ma wyłącznie użytkowników lokali nieopomiarowanych bez uwzględnienia tzw. uchybu wynikającego z faktu, iż każdy wodomierz jest obciążony indywidualnym błędem wskazań mieszczącym się w granicach błędów dopuszczalnych. W ocenie powódki istnieje wiele przyczyn powodujących błędy we wskazaniach odczytu wodomierza w relacji do faktycznego zużycia. Należą do nich m. in. przecieki w instalacjach, niejednoczesność odczytów wodomierzy, zaokrąglanie odczytów do pełnych metrów sześciennych, montaż pionowy zamiast poziomego, uszkodzenie lub ingerencja w wodomierz spowodowanie uszkodzenia instalacji, używanie spłuczek ciśnieniowych.

Powódka podniosła, iż różnica między wskazaniem wodomierza głównego i sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, może sięgać do 10 %. W sytuacji opomiarowania wszystkich lokali tzw. uchyb powstaje automatycznie, natomiast w sytuacji, gdy w budynku pozostają nieopomiarowane lokale, a dla lokali opomiarowanych nie przyjęto tzw. uchybu, wszelkie koszty będące wynikiem wymienionych błędów obciążają lokale nieopomiarowane. W przedmiotowym budynku powódka posiada 3 lokale mieszkalne opomiarowane oraz 4 lokale użytkowe nieopomiarowane. Zdaniem powódki Wspólnota powinna uwzględnić w Regulaminie rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków tzw. uchyb. Brak uwzględnienia tzw. uchybu oznacza, że lokale nieopomiarowane ponoszą koszty błędów, którymi są obciążone wskazania wodomierzy indywidualnych.

Według powódki zaskarżona uchwała Wspólnoty narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w budynku przy ul. (...) (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu w wysokości dwukrotności stawki minimalnej.

Pozwana przyznała, że w budynku przy ul. (...) (...) w K. występują lokale opomiarowane oraz nieopomiarowane, powódka posiada 3 lokale mieszkalne opomiarowane i 4 lokale mieszkalne użytkowe.

Przyznała również, że podjęto uchwałę nr (...) w przedmiocie przyjęcia regulaminu zużycia mediów, stanowiący do niej załącznik. Wskazała, że wszystkie wodomierze są zalegalizowane, sprawne, prawidłowo funkcjonują.

Powołując się na ustawę o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, pozwana podniosła, że jeżeli odbiorcą usług jest wyłącznie właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego jest on obowiązany do rozliczenia kosztów tych usług; właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczenia kosztów różnicy wskazań, o której mowa w art. 6 ust. 6 okt 3 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. Wspólnota mogła zatem podjąć kwestionowaną uchwałę. Według pozwanej powódka zdaje się zwracać jedynie uwagę na sytuację prawną i interesy właścicieli lokali nieopomiarowanych.

Pozwana podniosła, iż nie ma żadnego relewantnego dowodu, z którego wynikałoby jaki ma być rzeczywisty współczynnik ubytku wody. Nie ma też dowodu na wadliwe funkcjonowanie liczników. Pozwana wielokrotnie zwracała się do powódki z prośbą o opomiarowanie, co pozostawało bez odzewu. Takie zachowanie należy ocenić uwzględnieniem art. 5 kc i naruszenia zasad współżycia społecznego.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy uchylił zaskarżoną uchwałę i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 520 zł. tytułem kosztów postępowania

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy uznał za bezsporne, że powódka w budynku przy ul. (...) (...) w K. posiada 3 lokale mieszkalne i 4 użytkowe będące jej własnością.

Nadto Sąd ustalił, że w przedmiotowym budynku znajdują się zarówno lokale opomiarowane – wyposażone w indywidualne liczniki wody (wodomierze) oraz mieszkania nieopomiarowane, w których takie urządzenia nie zostały zainstalowane. Powódka jest właścicielem 4 lokali użytkowych nieopomiarowanych.

Na zebraniu w dniu 22 lutego 2017 r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów pozwana podjęła uchwałę nr (...). Na podstawie tej uchwały został przyjęty Regulamin mediów. W Regulaminie uregulowano zasady rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz gospodarowania odpadami komunalnymi. W § 5 postanowiono, że rozliczenia zużycia wody i odprowadzania ścieków dokonuje się w lokalach opomiarowanych na podstawie odczytu stanu wodomierza głównego oraz stanów wodomierzy zainstalowanych w lokalach lub w częściach wspólnych budynku. Natomiast w § 6 Regulaminu przyjęto, że niedobór wynikający z różnicy wskazań wodomierza głównego i sumy wskazań wodomierzy indywidualnych zostanie rozliczony na mieszkania nieopomiarowane stosownie do ilości osób.

Za uchwałą oddano 50, 147% głosów. Uchwała podjęta została na zebraniu sprawozdawczym oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów. O podjęciu uchwały powódka została zawiadomiona pismem z dnia 3 lipca 2017 r.

Zarząd (...) w K. zwracał się pismami z dnia 25 sierpnia 2017 r. do najemców gminnych lokali użytkowych przy ul. (...) (...) w K. o podjęcie działań w celu opomiarowania wszystkich źródeł poboru zimnej wody w wynajmowanych lokalach użytkowych.

Oceniając powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Sąd przytoczył art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 z późn. zm.), zgodnie z którym 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.

O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną można mówić wtedy, gdy 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. 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.

Sąd przytoczył raz jeszcze kwestionowane przez powódkę zapisy §§ 5 i 6 Regulaminu. Wskazał, że jest rzeczą powszechnie wiadomą, że nawet w tych budynkach, w których wszystkie lokale mają zamontowane indywidualne wodomierze, odczyty wodomierzy głównych różnią się od odczytów wodomierzy indywidualnie zainstalowanych w lokalach. Suma wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach jest zawsze mniejsza od wskazania wodomierza głównego. Jest to związane z tym, że w mieszkaniach montowane są wodomierze o różnej jakości, dokładności, również z tym czy są one zamontowane w pionie, czy w poziomie, a także z tym, że w różnym czasie dokonywane są odczyty, w sposób mniej lub bardziej dokładny, co wiąże się z zaokrągleniami.

Błędy wskazań wodomierzy indywidualnych mieszczą się w granicach +/- 5% przy właściwym obciążeniu poborem wody i +/- 10% przy małych poborach wody. Wyrażając ten pogląd Sąd Okręgowy odwołał się do opracowania dr hab. inż. J. R. prof. Politechniki (...) pt. „Wskazania, odczyty i rozliczenia za zużyty wodę”.

Zdaniem Sądu w sytuacji, gdy w przedmiotowym budynku w części lokali znajdują się wodomierze, a w części lokali nie, różnice w odczytach wodomierzy indywidualnych a odczytem wodomierza głównego będą występować. Zasadnym zatem jest, aby tą różnicą, tzw. uchybem, zostali obciążeni wszyscy właściciele lokali, bez względu na to, czy mają w lokalach wodomierze, czy też ich nie mają.

Kolejno uznał Sąd Okręgowy, że zaskarżona uchwała istotnie narusza usprawiedliwiony interes powódki, jak również zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ponieważ w sposób nieuzasadniony różnicuje użytkowników posiadających indywidualne urządzenia pomiarowe (wodomierze) oraz użytkowników, którzy

urządzeń tych nie posiadają, wprowadzając obciążenia tylko dla właścicieli lokali nie posiadających wodomierze, w sytuacji kiedy obciążenia te powinny być jednakowe dla wszystkich właścicieli. Opomiarowanie wszystkich lokali nie zlikwiduje uchybów. Niedokładności urządzeń pomiarowych, ich różna jakość, sposób ich montowania, niejednoczesność odczytów powoduje, że występują różnice pomiędzy odczytami wodomierzy indywidualnych a odczytem wodomierza głównego.

Tym samym, zdaniem Sadu Okręgowego, zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz narusza interesy powódki obciążając ją tylko kosztami zużycia wody, które winne obciążać wszystkich właścicieli lokali bo stanowią tak zwane uchyby. Uchyby zaś wynikają z przyczyn niezależnych od zużycia wody przez użytkowników lokali nieopomiarowanych

Mając powyższe na uwadze Sąd na podstawie art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 1892, j. t.) orzekł ja w punkcie I wyroku. Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Okręgowy wskazał przepis art. 98 k.p.c.

Wyrok Sądu Okręgowego **zaskarżyła w całości apelacją strona pozwana**, zarzucając:

1/ naruszenie art. 228 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i wynikające z tego oparcie rozstrzygnięcia na nieuprawnionym przyjęciu, w ramach ustalania podstawy faktycznej, iż występuje fakt notoryjny polegający na tym, że odczyty wodomierzy głównych różnią się od odczytów wodomierzy indywidualnie zainstalowanych w lokalach, zaś suma wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach jest zawsze mniejsza od wskazania wodomierza głównego, w sytuacji gdy powyższe nie znajduje odzwierciedlenia w materiale dowodowym, a także nie jest faktem niezaprzeczalnym i pozostaje sprzeczne z twierdzeniami samej powódki, która wskazuje, że może równocześnie nastąpić zawyżenie o 5% wskazań licznika indywidualnego;

2/ naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 316 § 1 k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i ustalenie stanu faktycznego, stanowiącego podstawę orzekania przy braku jakichkolwiek dowodów na okoliczności relewantne dla rozstrzygnięcia, a także w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego oraz logicznego rozumowania, wskutek:

a/ przyjęcia, że w budynku przy ul. (...) (...) w K. wodomierze indywidualne zamontowane w poszczególnych lokalach wskazują pomiary niezgodne z rzeczywistością, w tym w szczególności zaniżają prawdziwe zużycie wody;

b/ pominięcia, że już z samych twierdzeń powódki wynika, że wodomierze mogą nie tylko wskazywać zaniżenie, ale także zawyżenie wartości zużytej wody (określenie +/-), a co za tym idzie właściciele lokali opomiarowanych byłiby podwójnie obciążeni w przypadku określenia dodatkowego progu procentowego;

c/ pominięcia, że w budynku suma wskazań wodomierzy indywidualnych, z uwagi na brak opomiarowania wszystkich lokali, nie może być równa wskazaniom wodomierza głównego;

d/ oparcia rozstrzygnięcia na bliżej nieokreślonym, nieznajdującym się w aktach sprawy, opracowaniu: J. R., „Wskazania, odczyty i rozliczenia za użytą wodę”, którego charakter jest nieznany — nie wiadomo czy stanowi dowód, czy też nie;

3/ naruszenie art. 232 zd. 1 k.p.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie i wynikające z tego wydanie orzeczenia uwzględniającego powództwo, pomimo że powódka – jako strona obarczona ciężarem dowodzenia – z nie udowodniła zasadności roszczenia poddanego pod osąd Sądu;

4/ naruszenie art. 25 ust. 1 u.w.l. przez jego niewłaściwe zastosowanie i wydanie wyroku, uchylającego zaskarżoną uchwałę pomimo braku przesłanek określonych w w/w przepisie, gdyż uchwała ta nie narusza interesu powódki, ani nie stanowi przejawu nieprawidłowego zarządu nieruchomością wspólną;

5/ naruszenie art. 6 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na braku wykazania przez powódkę, okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia;

6/ naruszenie art. 5 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie i wynikające z tego uwzględnienie powództwa pomimo, że żądanie powódki stanowiło nadużycie prawa podmiotowego, pozostające w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego, w tym specyfiki uczestnictwa we wspólnocie mieszkaniowej.

Podnosząc powyższe zarzuty pozwana wnosila o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania za obie instancje.

SĄD APELACYJNY ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE.

Apelacja strony pozwanej jest uzasadniona.

Uwzględnienie powództwa o uchylenie zaskarżonej uchwały pozwanej Wspólnoty było konsekwencją przyjęcia przez Sąd Okręgowy, że spełniona została przesłanka z art. 25 u.w.l. w postaci naruszenia interesu właściciela skarżącego uchwałę – tu powódki, Gminy Miejskiej K.. Chodzi o naruszenie interesu finansowego, które polegać miało na obciążeniu Gminy kosztem wody zużywanej przez innych lokatorów. Powyższe jest zdaniem powódki związane z istnieniem tzw. „uchybu” faktycznego zużycia, wynikającego stąd, że suma zużytej wody według odczytu liczników indywidualnych różni się od wskazania licznika wspólnego (wodomierza głównego). Sąd Okręgowy przyjmuje powyższe za fakt notoryjny. W ocenie tego Sadu, faktem powszechnie znanym jest również to, że suma zużycia wody, liczona według wskazań liczników indywidualnych, jest zawsze niższa niż zużycie wykazywane przez licznik główny. Tym samym powódka – której lokale nie są wyposażone w indywidualne liczniki zużycia wody – płacąc różnicę pomiędzy wskazaniem licznika głównego a sumą liczników indywidualnych – w części realizuje cudze zobowiązanie, to jest płaci za wodę zużytą przez inne osoby i jest w ten sposób pokrzywdzona.

Powyższe rozumowanie nie może się ostać. W apelacji pozwana zarzuca Sądowi Okręgowemu naruszenie prawa procesowego, przez bezpodstawne uznanie za fakt notoryjny tego, że suma odczytów indywidualnych liczników zużycia wody zawsze wykazuje mniejsze zużycie wody niż licznik główny. Zarzut ten dotyczy faktycznej podstawy rozstrzygnięcia i jest trafny, zarówno na gruncie art. 228 k.p.c. jak i art. 233 k.p.c. Przepis art. 228 § 1 k.p.c. stanowi, że fakty powszechnie znane nie wymagają dowodu. W orzecznictwie przyjmuje się, że fakty powszechnie znane (notoryjne) to okoliczności, zdarzenia czynności lub stany, które powinny być znane każdemu rozsądnemu i posiadającemu doświadczenie życiowe mieszkańcowi miejscowości, w której znajduje się siedziba sądu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2002 roku, II CKN 894/99). W takim ujęciu stwierdzenie, że suma wskazań wodomierzy indywidualnych jest zawsze niższa niż wskazanie licznika wodomierza głównego, nie może być uznane za fakt powszechnie znany – tym bardziej, że nawet w świetle twierdzeń samej powódki, jak i w świetle treści przedłożonych przez powódkę opracowań popularnonaukowych, fakt ten jest po prostu nieprawdziwy. Sąd Okręgowy odwołuje się zresztą do przedłożonego przez powódkę opracowania dr hab. inż. J. R., profesora Politechniki (...), gdzie wprost podano, że błędy wskazań wodomierzy indywidualnych mieszczą się w granicach +/- 5% przy właściwym obciążeniu poborem wody i +/- 10% przy małych poborach wody. Przytaczając tę wypowiedź Sąd Okręgowy przyjmuje zatem, że wskazania liczników indywidualnych mogą być o 5-10% większe (+) od zużycia wykazanego przez wodomierz główny. O tym, że różnica pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego i wodomierzy indywidualnych może być zarówno dodatnia jak i ujemna świadczą ponadto wymieniane przez sama powódkę przyczyny zjawiska „uchybu”. Przykładowo można wskazać, że przecieki w instalacjach mogą spowodować wykazanie większego zużycia na liczniku głównym, zaś zaokrąglanie odczytów z liczników indywidualnych bezsprzecznie doprowadzi do zawyżenia sumy tych odczytów ponad zużycie wykazane na wodomierzu głównym. Jak z tego wynika wywody Sądu Okręgowego są wewnątrznie sprzeczne i niekonsekwentne, tym samym oparcie rozstrzygnięcia na założeniu faktycznym, że liczniki indywidualne zamontowane w niektórych lokalach w budynku pozwanej wspólnoty wykazują zużycie mniejsze niż to, które faktycznie miało miejsce jest nieuprawnione, gdyż ani nie jest faktem notoryjnym, ani nie zostało w żaden sposób udowodnione przez powódkę. W konsekwencji należy przyjąć, że powódka nie udowodniła, że płaci za wodę

zużywaną przez innych właścicieli, tym samym nie została wykazana przesłanka jej pokrzywdzenia, która legła u podstaw uchylecia zaskarżonej uchwały przez Sąd I instancji.

Niezależnie od tego, w okolicznościach rozpoznawanej sprawy niemożliwe jest – zdaniem Sadu Apelacyjnego – wprowadzenie innej zasady rozliczeń wody niż przyjęta przez pozwaną Wspólnotę w zaskarżonym Regulaminie. W sytuacji, gdy choćby w jednym z lokali w budynku nie jest zamontowany licznik indywidualnego zużycia wody, nie ma w ogóle możliwości stwierdzenia czy indywidualne liczniki w pozostałych lokalach wykazują zużycie większe lub mniejsze niż wodomierz główny. Stwierdzenie takiej nieprawidłowości możliwe jest tylko wtedy, gdy opomiarowane będą wszystkie lokale. Wspólnota nie ma możliwości przymuszenia danego właściciela (tu Gminy) do zainstalowania w jego lokalach indywidualnych liczników, jednakże konsekwencją tego musi być to, że za nadwyżkę zużycia wody przez pozostałych właścicieli ewentualną – niemożliwą do ustalenia z powodu nieopomiarowania wszystkich lokali – musi zapłacić właściciel lokalu nieopomiarowanego. Jedyną drogą zrównoważenia opłat jest założenie liczników indywidualnych we wszystkich lokalach w budynku. Wówczas dopiero istnieje możliwość stwierdzenia, czy licznik główny wykazuje większe zużycie niż liczniki indywidualne, co jest warunkiem wstępnym do znalezienia adekwatnego kryterium do rozliczenia tej nadwyżki (np. według ilości osób zamieszkałych w lokalu).

Powyższe argumenty musiały doprowadzić do zmiany zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa i orzeczenia o kosztach procesu adekwatnie do wyniku sporu, w oparciu o przepis art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Podstawę rozstrzygnięcia stanowi art. 386 § 1 k.p.c. a co do kosztów postępowania apelacyjnego wskazany wyżej art. 98 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. W skład zasądzonej kwoty wchodzi opłata od apelacji w wysokości 200 zł, i wynagrodzenia adwokata za udział w postępowaniu apelacyjnym (270 zł.).

SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Paweł Rygiel SSA Marek Boniecki