

**Sygn. akt I ACa 810/12**

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 marca 2013 roku

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SSA Alicja Surdy
Sędzia:	SA Zbigniew Grzywaczewski
Sędzia:	SA Ewa Popek (spr.)
Protokolant	Sekretarz sądowy Magdalena Szymaniak

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2013 roku w Lublinie na rozprawie

z powództwa H. K.

przeciwko Wspólnocie (...) przy ulicy (...) w R.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Radomiu z dnia 11 października 2012 roku,  
sygnatura akt I C 1446/11

I. zmienia częściowo zaskarżony wyrok:

a) w punkcie I w ten sposób, że uchyla uchwałę nr (...) Wspólnoty (...) przy ulicy (...) w R.  
z dnia 16 września 2011 roku;

b) w punkcie II w ten sposób, że zasądza od pozwanej Wspólnoty  
(...) przy ulicy (...) w R. na rzecz powoda H. K. kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem kosztów procesu;

II. zasądza od pozwanej Wspólnoty (...) przy ulicy (...) w R. na rzecz powoda H. K. kwotę 380 (trzysta osiemdziesiąt)  
złotych tytułem kosztów  
procesu.

**Sygn. akt I ACa 810/12**

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 25 października 2011 roku H. K. wniósł

o uchylenie uchwał nr (...)i (...)podjętych w dniu (...)roku na zebraniu właścicieli lokali Wspólnoty (...)przy ulicy (...) w R. oraz zasądzenia od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu.

Pozwana Wspólnota (...) przy ulicy (...) w R. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 11 października 2012 roku Sąd Okręgowy w Radomiu oddalił powództwo (pkt I) oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1.230 zł tytułem kosztów procesu (pkt II). .

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy wskazał na następujące ustalenia i motywy rozstrzygnięcia.

W dniu 16 września 2011 roku odbyło się zebranie właścicieli lokali Wspólnoty (...) przy ulicy (...) w R.. Na zebraniu tym została podjęta uchwała nr (...) (większością 83,08% głosów) i uchwała nr (...) (większością 86,18% głosów). Uchwałą nr (...) przyjęto Regulamin rozliczania opłat za centralne ogrzewanie, centralną ciepłą wodę oraz zimną wodę. Uchwałą nr (...) określono sposób rozliczenia poniesionych przez współwłaścicieli kosztów związanych z wykonaniem przez nich instalacji centralnego ogrzewania oraz rozliczenia ewentualnych wydatków związanych z wykonaniem tej instalacji w przyszłości. Powód H. K. jest właścicielem lokalu nr (...) w budynku pozwanej Wspólnoty. Budynek składa się z 40 lokali, spośród których cztery nie korzysta z centralnego ogrzewania. Powód swój lokal ogrzewa piecami kaflowymi, do których są podłączone grzałki elektryczne i piecykiem elektrycznym akumulacyjnym. Powód w swoim lokalu nie posiada instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody, nie korzysta z tych mediów, które są dostarczane do budynku Wspólnoty przez spółkę (...). Powód płaci tak jak pozostali właściciele lokali określone przez Wspólnotę miesięczne zaliczki na centralną ciepłą wodę i centralne ogrzewanie. Po rozliczeniu kosztów ogrzewania za sezon grzewczy (...)u powoda powstała nadpłata w kwocie 1.390,46 zł. Na koniec roku rozliczana jest ciepła woda.

Biorąc pod uwagę tak poczynione ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy stwierdził, iż uchwała nr (...) dotyczy lokali, które posiadają instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody i są podłączone do sieci R. (pkt I) oraz lokali, które nie posiadają własnej instalacji i po wykonaniu przez właściciela lokalu lub Wspólnotę takiej instalacji zostaną podłączone do sieci R. (pkt II). Uregulowania te nie dotyczą aktualnie lokalu powoda, gdyż powód nie ma takiej instalacji w swoim lokalu, nie zamierza jej wykonać i podłączyć do sieci R.. Wobec tego treść tej uchwały nie narusza uzasadnionego interesu powoda.

Sąd Okręgowy wskazał następnie, że uchwała nr (...) dotyczy przyjęcia Regulaminu rozliczania opłat za centralne ogrzewanie, centralną wodę użytkową oraz wodę zimną. Regulacje istotne z punktu widzenia niniejszej sprawy zawarte są w § 9, 10, 14 i 15 Regulaminu. Uregulowania te - zdaniem Sądu Okręgowego - choć nie do końca precyzyjnie i prawidłowo stylistycznie sformułowane oraz wymagające interpretacji systemowej, to jednak nie naruszają uzasadnionego interesu powoda. Pozwalają one w rozsądny sposób rozliczyć koszty stałe i zmienne zakupu energii cieplnej, centralnej wody użytkowej i wody zimnej zarówno w stosunku do lokali korzystających z tych mediów, jak i do lokali, które z nich nie korzystają. W tej sytuacji Sąd Okręgowy uznał, że uchwała nr (...) wprowadzająca ten Regulamin nie narusza uzasadnionych interesów powoda.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, który zaskarżył go w części oddalającej powództwo o uchylenie uchwały nr (...) z dnia (...) roku, zarzucając mające wpływ na treść rozstrzygnięcia naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez dowolne i sprzeczne z zasadami logiki przyjęcie, że uregulowania § 9, 10 i 15 Regulaminu wprowadzonego uchwałą nr (...) nie naruszają uzasadnionego interesu powoda, podczas gdy z brzmienia tych przepisów wynika, że:

- a. jeśli H. K. będzie w niewielkim stopniu ogrzewać swoje mieszkanie przy użyciu energii elektrycznej, to zostanie on obciążony kosztami za centralne ogrzewanie, pomimo, że takowe nie jest doprowadzone do jego lokalu, a zatem będzie zmuszony płacić za ciepło zużyte przez innych użytkowników lokali mieszkalnych w tym budynku,
- b. zgodnie z § 9 pkt 2 Regulaminu powód zostanie obciążony kosztami energii cieplnej do pomieszczeń nieopomiarowanych oraz za straty przesyłowe, podczas gdy nie powinien on ponosić żadnych opłat z tego tytułu, skoro w ogóle nie korzysta on z instalacji c.o. - opłaty te winny być rozłożone wyłącznie na osoby, które takową instalację posiadają i z niej korzystają,
- c. kryteria wskazane w § 10 pkt 3a w zw. z § 15 Regulaminu uprawniające do zwolnienia z konieczności zapłaty za koszty zmienne są niemożliwe do spełnienia przez powoda, bowiem związane są one z udokumentowaniem kosztów ogrzewania lokalu, podczas gdy powód, który korzysta z energii elektrycznej nie ma możliwości wykazania, ile prądu zużył na ogrzewanie swojego lokalu, a ile na inne potrzeby. Powyższa kwestia podlega więc całkowicie dowolnej ocenie przez pozwanego, co rażąco narusza interes powoda,
- d. Sąd pierwszej instancji nie dokonał analizy treści Regulaminu, poprzestając na przytoczeniu jego zapisów oraz ogólnie stwierdzając - bez umotywwania takiego stanowiska oraz analizy tych zapisów - że nie naruszają one interesu powoda oraz w sposób rozsądny rozliczają koszty stałe i zmienne zakupu energii cieplnej, centralnej wody użytkowej i wody zimnej, podczas gdy analiza tych zapisów prowadzi do wniosku przeciwnego.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez uchylenie uchwały nr(...)z dnia (...)roku oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

**Sąd Apelacyjny zważył co następuje:** apelacja powoda jest zasadna.

Na wstępie należy podnieść, że Sąd Apelacyjny w całości podziela poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne i uznaje je za własne. Ustalenia te należy uzupełnić o treść Regulaminu rozliczania opłat c.o., c.w.u. i z.w. (w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy) przyjętego zaskarżoną uchwałą nr(...). Zgodnie z Regulaminem jego postanowienia mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych (§ 3). Ujęte w Regulaminie koszty stałe to część kosztów ogrzewania podlegająca podziałowi na wszystkie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni, koszty zmienne to część kosztów podlegających podziałowi na podstawie indywidualnych ciepłomierzy i wodomierzy (§ 5 pkt 2 i 3). W § 8 Regulaminu postanowiono, że rozliczenia kosztów c.o. i c.w.u. budynków dokonuje się na podstawie wskazań głównego licznika ciepła lub gazu zamontowanego w układzie pomiarowo-rozliczeniowym (§ 8 pkt 1), koszty zakupu energii dla celów c.o. i c.w.u. rozliczane są w oparciu o stosowane przez dostawcę stawki taryfowe (§ 8 pkt 2), koszty zakupu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków rozliczane są w oparciu o stosowane przez dostawcę stawki taryfowe (§ 8 pkt 3), podział kosztów zakupu energii cieplnej lub gazu na potrzeby c.o. i c.w.u. dokonuje się proporcjonalnie do ich udziału i według urządzeń pomiarowych (§ 8 pkt 4), koszty zakupu energii dla danego budynku na potrzeby c.o. i c.w.u. składają się z dwóch elementów: kosztów stałych i kosztów zmiennych, koszty stałe zgodnie z prawem energetycznym to opłata za moc zamówioną wyliczona na podstawie zapotrzebowania na energię cieplną lub gaz dla danego budynku oraz opłata przesyłowa za zamówioną moc cieplną lub gazową, koszty zmienne zgodnie z prawem energetycznym to koszty energii cieplnej lub gazu określone zgodnie ze wskazaniem liczników głównych, koszty zmienne opłaty przesyłowej, koszty zużycia nośnika ciepła (§ 8 pkt 5).

W § 9 Regulaminu postanowiono, że koszty dostawy energii cieplnej wynikające z wysokości zafakturowanych opłat określonych w umowach sprzedaży dzielą się na:

- koszty stałe zakupu - ponoszą wszyscy właściciele lokali i rozliczane będą:

1. koszty stałe zakupu ciepła na cele c.o. i c.w.u. są rozdzielane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanych lokali:

a) według umowy o dostawę ciepła do budynku,

b) według projektu instalacji c.o. i c.w.u.,

- koszty zmienne - ponoszą wszyscy właściciele lokali i rozliczane będą:

1. zgodnie ze wskazaniem urządzeń pomiarowych ciepłomierzy i wodomierzy przypisanych do lokalu,

2. różnice energii cieplnej między ciepłomierzem głównym w węźle a sumą pobranej energii cieplnej ciepłomierzy w lokalach będzie rozliczana proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanych lokali, opłata ta zawiera koszty ogrzania pomieszczeń nieopomiarowanych oraz straty przesyłowe,

3. różnica między głównym wodomierzem wody ciepłej pobranej w węźle a sumą pobranej wody ciepłej w lokalach będzie rozliczana proporcjonalnie do zużycia,

4. różnica między głównym wodomierzem wody zimnej a sumą pobranej wody zimnej w lokalach będzie rozliczana proporcjonalnie do zużycia.

Zgodnie z § 10 Regulaminu lokale, w których właściciele nie wyrazili zgody na zainstalowanie c.o. i c.w.u., tj. lokale, w których właściciele posiadają własne ogrzewanie, a nie wyrazili zgody na przyłączenie do ogrzewania centralnego i c.w.u. rozliczone zostaną tak jak wszystkie lokale, które nie pobierają ciepła i wody:

1. tak jak w § 9 pkt 1 – koszty stałe zakupu,

2. tak jak w § 9 pkt 2 – koszty zmienne,

3. tak jak w § 15 pkt 2a – koszty zmienne

a) po udokumentowaniu poniesionych kosztów ogrzewania lokalu (faktury zakupu dostarczone do administratora na ogrzewanie zgodnie z projektem zapotrzebowania – czyli nie mniejszy niż 0,5 średniego wskaźnika budynku wówczas § 10 pkt 3 nie będzie naliczany.

Rozliczenia kosztów zużytej energii cieplnej dokonuje działająca

z upoważnienia Wspólnoty firma rozliczeniowa, zarząd upoważniony jest do podpisania umowy w firmą rozliczającą (§ 11 Regulaminu).

W § 14 Regulaminu postanowiono, że rozliczenia opłat zaliczkowych dokonywane będzie po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 15 Regulaminu stanowi, że:

1. rozliczenie dla lokali, w których licznik uległ uszkodzeniu bez winy właściciela lub lokatora i nie była możliwa wymiana lub naprawa ze względów technicznych nastąpi na podstawie szacunku ze średniego zużycia ciepła w budynku,

2. rozliczenie kosztów zmiennych ogrzewania przy zastosowaniu ciepłomierzy nie uszkodzonych oraz gdy właściciele nie wyrazili zgody na instalację ciepłomierzy będzie zastąpione innym systemem rozliczeń tzn. jeżeli wskaźnik lokalu jest:

a) rażąco niski – czyli mniejszy niż 0,5 średniego wskaźnika budynku – do rozliczenia przyjmuje się iloczyn powierzchni lokalu oraz średniego wskaźnika budynku.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 328 § 2 k.p.c. w kształcie sformułowanym w apelacji należało ocenić jako nieuzasadniony.

Zgodnie z treścią art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. W orzecznictwie wskazano, iż jego naruszenie może polegać na błędnym uznaniu, że przeprowadzony w sprawie dowód ma moc dowodową i jest wiarygodny albo że nie ma mocy dowodowej lub nie jest wiarygodny. Jednocześnie przyjęto, że prawidłowe postawienie tego zarzutu wymaga wskazania przez skarżącego konkretnych zasad lub przepisów, które naruszył sąd przy ocenie poszczególnych, określonych dowodów (wyrok

SN z dnia 28 kwietnia 2004 roku, V CK 398/03, LEX nr 174215; wyrok

SN z dnia 13 października 2004 roku, III CK 245/04, LEX nr 174185). Z kolei przepis art. 328 § 2 k.p.c. określa konstrukcyjne elementy, jakie powinno zawierać uzasadnienie sądu pierwszej instancji. Zgodnie z tym przepisem uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Powód podnosił, że naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 328 § 2 k.p.c. miało polegać na dowolnym i sprzecznym z zasadami logiki przyjęciu, że uregulowania zawarte w § 9, 10 i 15 Regulaminu nie naruszają uzasadnionego interesu powoda. Analiza tak postawionego zarzutu wskazuje na to, że powodowi nie chodziło w istocie o naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. czy też art. 328 § k.p.c., ale o niewłaściwą ocenę prawną ustalonego stanu faktycznego. Powód mimo, że w apelacji sformułował zarzuty naruszenia przepisów postępowania (art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 328 § 2 k.p.c.) to w istocie kwestionował przeprowadzony przez Sąd Okręgowy proces stosowania prawa materialnego. Zgodnie z ogólnie przyjętą praktyką sąd odwoławczy winien rozpoznawać zarzuty zgodnie z ich rzeczywistą postacią i treścią prezentowaną w apelacji, a nie tylko oznaczeniem zamieszczonym w jej części wstępnej.

Odnosząc się do takich zarzutów podnieść należy, że zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz. U. z 2000r., nr 80, poz. 903 ze zm.) – cytowanej daje jako u.w.l. 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.

Zaskarżenie do sądu uchwały właścicieli lokali w oparciu o art. 25 ust. 1 u.w.l. będzie skuteczne, jeśli zostanie spełniona któraś z określonych w tym przepisie przesłanek: 1) uchwała nie jest zgodna z prawem; 2) uchwała nie jest zgodna z umową właścicieli lokali; 3) uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną; 4) uchwała w inny sposób (niż poprzez naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną) narusza interesy właściciela lokalu, który składa skargę.

Powód podnosił, że zaskarżona uchwała nr(...)roku narusza jego uzasadnione interesy i jest sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz jest bezprawna (uzasadnienie pozwu k. 4, pismo procesowe z dnia 29 sierpnia 2012 roku k. 48-49). Jeżeli chodzi o zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną podnieść należy, że powód nie wykazał, aby uchwała nr (...) (a w istocie postanowienia Regulaminu) naruszały takie zasady. Z twierdzeń powoda wynika, że uchwała nr (...) została przez niego zaskarżona z tej przyczyny, że w swoim lokalu nie posiada założonej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody i wobec tego uważa, że obciążenie go, jako właściciela takiego lokalu, kosztami centralnego ogrzewania i ciepłej wody powinno dotyczyć tylko ogrzewanych części nieruchomości wspólnej (stosownie do udziału, a nie powierzchni użytkowej lokalu), zaś zapisy Regulaminu (w

szczególności § 9, 10 i 15) nie tylko obciążają go nadmiernymi kosztami mediów, z których nie korzysta, ale także są niejasne i nieczytelne. Już z samym twierdzeń powoda podniesionych w uzasadnieniu pozwu oraz piśmie procesowym z dnia 29 sierpnia 2012 roku należy wyciągnąć wniosek, że powód nie powoływał się na żadną okoliczność świadczącą o tym, że zaskarżona uchwała nr (...) roku jest sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Również w apelacji nie zostały powołane żadne argumenty o tym świadczące. Rozważyć zatem należy, czy wykazane zostało, że uchwała nr (...) jest sprzeczna z przepisami prawa lub narusza uzasadnione interesy powoda.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l. 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 nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Jak wynika z ustaleń dokonanych przez Sąd Apelacyjny w § 9 Regulaminu postanowiono, że: 1) koszty stałe zakupu energii cieplnej na cele c.o. i c.w.u., które ponoszą wszyscy właściciele lokal, rozliczne będą proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanych lokali, 2) koszty zmienne, które ponoszą wszyscy właściciele lokali, rozliczane będą zgodnie ze wskazaniem urządzeń pomiarowych ciepłomierzy i wodomierzy przypisanych do lokalu, a różnica energii cieplnej między ciepłomierzem głównym w węźle a sumą pobranej energii cieplnej ciepłomierzy w lokalach (obejmująca koszty ogrzania pomieszczeń nieopomiarowanych oraz straty przesyłowe) będzie rozliczana proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanych lokali.

Pojęcia „proporcjonalnie o powierzchni lokali” (użyte w Regulaminie) i „proporcjonalnie do udziału w części” (o którym mowa w art. 12 ust. 2 u.w.l.) nie są tożsame zakresowo. Zgodnie z art. 3 ust. 3 u.w.l udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. A zatem na wielkość udziału w nieruchomości wspólnej wpływa nie tylko powierzchnia użytkowa lokalu, ale również powierzchnia pomieszczeń do niego przynależnych (np. piwnic). W związku z tym zapis zawarty w § 9 Regulaminu, a także zapis § 10 Regulaminu (odsyłający do postanowień § 9) w części w jakiej określają, iż koszty stałe oraz koszty zmienne ponoszone na ogrzanie nieruchomości wspólnej będą ponoszone proporcjonalnie do powierzchni zajmowanego lokalu naruszają zasadę określoną w art. 12 ust. 2 u.w.l. Nadto podnieść należy, że obciążenie powoda kosztami stałymi zakupu ciepła na cele zarówno centralnego ogrzewania jak i ciepłej wody dotyczącego całego budynku narusza jego uzasadnione interesy, w sytuacji gdy powód nie korzysta z ciepłej wody i centralnego ogrzewania. Powód powinien zostać obciążony tylko kosztami ogrzewania nieruchomości wspólnej (zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l. stosownie go jego udziału w nieruchomości wspólnej), nie zaś kosztami stałymi ogrzewania całego budynku. Taka samą uwagę należy odnieść do strat przesyłowych. Nie można zgodzić się natomiast ze stanowiskiem powoda, że powinien być obciążony tylko kosztami tego metrażu części wspólnych budynku, który jest ogrzewany, z wyłączeniem powierzchni nieogrzewanej. Trudno bowiem precyzyjnie określić jaka część np. klatki schodowej, czy piwnic, czy innych pomieszczeń zaliczonych do nieruchomości wspólnej, jest ogrzewana, a jaka nie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego za uchycieniem zaskarżonej uchwały przemawia również sama treść Regulaminu. Regulamin zawiera bowiem niejasne i nieczytelne postanowienia (w szczególności § 10 i 15) oraz pojęcia, które można interpretować w sposób rozbieżny - średni wskaźnik budynku (§ 10 pkt 3a, (§ 15 pkt 2a) oraz wskaźnik lokalu (§ 15 pkt 2a). Konstrukcja aktów prawnych, umów, uchwał, regulaminów czy innych czynności będących źródłem praw i obowiązków winna być jasna i przejrzysta. Treść powinna pozwalać na przeprowadzenia interpretacji w głównej mierze w oparciu o zasady wykładni semantycznej. W tym celu należy stosować określenia

i pojęcia używane w języku potocznym, które nie stwarzają problemów interpretacyjnych przeciętnemu odbiorcy aktu czy też stronie takiej czynności. Gdyby zaś ujęcie przepisu przy użyciu takich sformułowań było niemożliwe i konieczne byłoby wprowadzenie pewnych pojęć niejasnych lub nieostrych za prawidłowe i zasadne przyjmuje się dokonanie wytlumaczenia znaczenia takiej definicji w tzw. słownikach pojęć, które szeroko zamieszczane są zarówno przez ustawodawcę jak i autorów umów o charakterze zobowiązaniowym, uchwałach organów spółek kapitałowych etc. Zauważyć należy, iż „słownik” taki został umieszczony również w § 6 Regulaminu. Pominięto jednakże pojęcia „średniego wskaźnika budynku” oraz „wskaźnika lokalu” (który zważywszy na postanowienia zawarte w § 10 i § 15 powinien być zdefiniowany odrębnie w przypadku lokali ogrzewanych przy pomocy instalacji centralnego ogrzewania oraz w przypadku lokali w ogóle nie podłączonych do centralnego ogrzewania).

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie są jasne i jednoznaczne zapisy Regulaminu zawarte w § 10 pkt 3a oraz § 15 pkt 2a. Podkreślić trzeba, iż uchwały, które rodzą po stronie lokatora – członka wspólnoty obowiązki, zwłaszcza o charakterze majątkowym, winny być jednoznaczne i przejrzyste. Gwarantują one bowiem pewność sytuacji prawnej każdego z lokatorów.

W obecnym brzmieniu Regulamin nie zapewnia takiego stanu. Zagadnienie obliczania i wysokości kosztów eksploatacyjnych jest na tyle istotne, że nie powinno zostawać miejsca do niejednoznacznej wykładni. Tymczasem § 10 pkt 3a Regulaminu zawiera niejasne postanowienie dotyczące udokumentowania poniesionych kosztów ogrzewania lokalu. Powód ogrzewa swój lokal przy pomocy energii elektrycznej. Kryteria uprawniające do zwolnienia z konieczności opłaty za koszty zmienne są niemożliwie lub nadmiernie utrudnione do spełnienia przez powoda i pozostawione do swobodnego uznania firmy rozliczeniowej, o której mowa w § 11 Regulaminu. Powód zgodnie z § 10 pkt 3a powinien udokumentować fakturami poniesione koszty ogrzewania swojego lokalu. Powód nie ma możliwości wykazania fakturami, ile energii zużył na ogrzewanie lokalu, a ile na inne potrzeby (np. oświetlenie, koszty podgrzania wody, dostarczenia energii do innych urządzeń elektrycznych). Niezrozumiałe jest postanowienie zawarte w § 15 pkt 2a Regulaminu, zważywszy na niesprecyzowanie zawartych w nim pojęć „wskaźnika lokalu” i „średniego wskaźnika budynku”. Niejasny jest także stosunek zapisów § 15 pkt 2a do § 10 pkt 3a Regulaminu.

W § 14 Regulaminu zawarto postanowienie dotyczące zaliczkowego pobierania opłat i ich rozliczenia po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Nie określono jednak precyzyjnie w jaki sposób określone będą opłaty zaliczkowe w przypadku lokali podłączonych do centralnego ogrzewania i ciepłej wody oraz w przypadku lokali nie podłączonych. Pozwana Wspólnota pobiera te opłaty w równej wysokości. Wobec tego taki zapis, nie precyzujący zasad określenia zaliczek, również narusza uzasadnione interesy powoda.

Z wyżej podanych względów Sąd Apelacyjny uznał, że zaskarżona uchwała nr(...) narusza art. 12 ust. 2 u.w.l. oraz uzasadnione interesy powoda jeśli chodzi o postanowienia zawarte w § 9, 10, 14 i 15 regulujące zasady rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, ciepłej wody. Wobec tego Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił częściowo zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że uchylił wskazaną uchwałę w całości. Konsekwencją tego rozstrzygnięcia była konieczność zmiany rozstrzygnięcia o kosztach zawartego w punkcie II zaskarżonego wyroku. Wobec uchylenia uchwały nr(...) oraz prawomocnego już wcześniej oddalenia powództwa w zakresie żądania uchylenia uchwały(...) obie strony przegrały sprawę w równym zakresie, ale powód poniósł wyższe koszty procesu. Wobec tego na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny, stosownie do wyniku sprawy, rozdzielił koszty procesu poniesione przez obie strony. Ogółem koszty procesu w niniejszej sprawie wyniosły w pierwszej instancji 794 zł. Powód poniósł koszty w kwocie 597 zł, obejmujące opłatę od pozwu – 400 zł, opłatę skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego – 180 zł, obliczone według stawki minimalnej na podstawie § 11 ust. 1 pkt 1 oraz § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Pozwana poniosła koszty w kwocie 197 zł, obejmujące wynagrodzenie pełnomocnika procesowego – 180 zł, obliczone według stawki minimalnej na podstawie § 11 ust. 1 pkt 1 oraz § 5 powołanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł. Pozwana przegrała sprawę w 50%. Udział w sumie kosztów procesu obciążający powoda i pozwaną wynosi po 397 zł. Ponieważ poniesione

przez powoda koszty o 200 zł przewyższają obciążający go udział, zasądzeniu na jego rzecz tytułem zwrotu kosztów procesu podlega ta właśnie różnica.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Apelacyjny orzekł mając na uwadze wynik tego postępowania oraz treść art. 98 § 1 i 3 k.p.c., 108 § 1 k.p.c. i art. 109 k.p.c. stosowanych odpowiednio z uwagi na art. 391 § 1 k.p.c. Apelacja powoda została uwzględniona w całości. W związku z tym Sąd Apelacyjny zasądził od pozwanej jako strony przegrywającej na rzecz powoda koszty postępowania za drugą instancję, na które składało się wynagrodzenie pełnomocnika określone zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 1, § 5 w związku z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.