

Sygn. akt *I ACa 776/15*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 kwietnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSA Małgorzata Kaźmierczak**

Sędziowie: SA Jacek Nowicki (spr .)

SA Elżbieta Fijałkowska

Protokolant: insp . ds. biur. Katarzyna Kaczmarek

po rozpoznaniu w dniu 7 kwietnia 2016 roku w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. L. (1), J. L. (2) i A. S.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej położonej przy ul. (...)**

w Ś.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Zielonej Górze

z dnia 23 kwietnia 2015 r. sygn. akt I C 169/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

- 1) oddala powództwo;
- 2) zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;
- 3) zasądza od każdego z powodów na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Okręgowy w Zielonej Górze kwoty po 1551,31 zł tytułem kosztów sądowych;

I. zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 135 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;

II. zasądza od każdego z powodów na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Apelacyjny w Poznaniu kwoty po 70,76 zł tytułem kosztów sądowych.

SSA Jacek Nowicki SSA Małgorzata Kaźmierczak SSA Elżbieta Fijałkowska

Sygn. akt I ACa 776/15

UZASADNIENIE

Powodowie A. S., J. L. (1) i J. L. (2) wystąpili z powództwem przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej położonej przy ul. (...) w Ś. domagając się uchylenia uchwał (...)i nr (...) z 18 marca 2013 roku oraz zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Wyrokiem z 23 kwietnia 2015 roku Sąd Okręgowy uchylił obie uchwały nr(...)z 18 marca 2013 roku w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i prawne.

Powodowie są właścicielami lokali położonych na nieruchomości przy ul. (...) w Ś..

Podczas zebrania w dniu 5 kwietnia 2004 roku na którym miała zostać podjęta uchwała nr (...) ustalono, że członkowie zarządu przeanalizują treść regulaminu w sprawie podziału kosztów zużycia ciepła i wobec czego wówczas nie doszło do jej podjęcia. Uzgodniono, że w celu podjęcia uchwały zostanie zorganizowane kolejne zebranie członków wspólnoty. Począwszy od 2004 roku Wspólnota Mieszkaniowa rozliczała koszty ogrzewania w oparciu o regulamin stanowiący załącznik do uchwały nr (...) W regulaminie wprowadzono zasadę podziału kosztów zużycia ciepła w proporcji: koszty stałe 30% proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni lokalu i koszty zmienne – 70% proporcjonalnie do indywidualnego zużycia ciepła według wskazań podzielników. Aktualnie brak jest oryginału uchwały nr(...)

W dniu 18 marca 2013 roku w trybie głosowania na zebraniu i indywidualnego zbierania głosów Wspólnota Mieszkaniowa podjęła m.in. dwie uchwały nr (...)i nr (...). W ramach pierwszej uchwały w sprawie przyjęcia regulaminu rozliczania kosztów ciepła, właściciele lokali wyrazili zgodę na przyjęcie regulaminu rozliczania kosztów ogrzewania ciepła dostarczanego za pomocą sieci do lokali, w których zainstalowano podzielniki na grzejnikach oraz do lokali w których nie ma podzielników. Natomiast w ramach drugiej uchwały właściciele lokali potwierdzili, że zasady i sposób rozliczenia w latach 2004 – 2012 dostarczanego ciepła do lokali w których zainstalowano podzielniki oraz do lokali w których nie ma podzielników ciepła wynikał z regulaminu rozliczania kosztów ogrzewania do lokali, w których zainstalowano podzielniki w wersji podpisanej w 2004 roku przez zarząd Wspólnoty, który to regulamin stanowił załącznik do uchwały nr (...) W uchwale potwierdzono, że zasady i sposób rozliczenia w latach 2004 – 2012 był zgodny z wolą właścicieli lokali i że rozliczenia dokonane w latach 2004 – 2012 pozostają w mocy i nie będą podlegały ponownemu rozliczeniu.

Obie uchwały zostały podjęte większością głosów.

Zdaniem Sądu Okręgowego klucz podziału kosztów ogrzewania czyli 30% - koszty stałe dzielone w proporcji do zajmowanej powierzchni i 70% w proporcji do wskazań podzielników nie jest prawidłowy, ponieważ przez grzejniki wyposażone w podzielniki rozchodzi się tylko niewielka część ciepła dostarczonego do lokali czyli 7,86%. System podziału całkowitych kosztów ogrzewania na poszczególne lokale nie uwzględniał też przepisu art. 45 a ust. 9 ustawy Prawo energetyczne o wyborze metody pozwalającej na zachowanie prawidłowych warunków eksploatacji budynków w odrębnych przepisach oraz wyznaczenie opłat w sposób odpowiadający zużyciu ciepła za centralne ogrzewanie.

Powodowie posiadający duże wskazania podzielników, które nie są reprezentatywne dla zużycia ciepła przez ich lokale, całkowicie deformuje prawdziwy obraz sytuacji w budynku. Powodowie płacą za swoje lokale, wszystkie straty w budynku oraz ogrzewanie klatek i większość ciepła wydzielanego przez grzejniki w łazienkach we wszystkich lokalach budynku.

W ocenie Sądu pierwszej instancji (opinia biegłego sądowego P. M.) sprawiedliwym i zarazem racjonalnym sposobem korekcy rozliczenia jest wykonanie powtórnego rozliczenia kosztów ogrzewania uwzględniającego podział kosztów w proporcji: 92% - koszty stałe proporcjonalne do zajmowanej powierzchni lokalu i 8% - koszty zmienne podzielone proporcjonalnie do indywidualnego zużycia według wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych.

W rezultacie, zdaniem Sądu Okręgowego, przyjęte w uchwałach rozwiązanie stanowi naruszenie uzasadnionego interesu powodów, którzy w związku z podjętymi uchwałami zobligowani byliby ponosić koszty w wyższej wysokości, pomimo, że obiektywnie koszty te powinny być niższe. Podjęte uchwały są zatem sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu i współżycia społecznego albowiem takie rozliczenie stanowi oderwanie od faktycznych wydatków związanych z utrzymaniem poszczególnych lokali.

Począwszy od 2004 roku Wspólnota rozliczała koszty ogrzewania lokali, w których zainstalowano podzielniki w oparciu o regulamin stanowiący załącznik do uchwały nr(...). W świetle zebranego materiału dowodowego brak jest jednak podstaw do przyjęcia, że uchwała nr (...) została de facto podjęta.

W apelacji z 3 czerwca 2015 roku Wspólnota zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi naruszenie prawa procesowego w stopniu mającym znaczenie dla wyniku sprawy poprzez błędne ustalenie, że Wspólnota Mieszkaniowa nie podjęła uchwały o przyjęciu regulaminu rozliczenia ciepła, a które to uchybienie jest konsekwencją nieprzeprowadzenia dowodu z przesłuchania w charakterze strony członków zarządu Wspólnoty oraz naruszenie art. 25 ust. 1 i 1 a ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, że w stanie faktycznym sprawy istniały podstawy do uchylenia zaskarżonych uchwał, gdy tymczasem żadna z tych uchwał de facto nie narusza praw i obowiązków powodów.

Wskazując na powyższe pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów za obie instancje.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się zasadna. Spór dotyczy dwóch uchwał pozwanej Wspólnoty nr (...) z 18 marca 2013 i nr (...) z 18 marca 2013. Wspólnym elementem obu uchwał jest regulamin kosztów ogrzewania dla lokali, w których zainstalowano podzielniki kosztów na grzejnikach w budynkach. Obie uchwały odwołują się do wyżej wymienionego regulaminu, przy czym pierwsza z nich reguluje kwestię rozliczenia kosztów na przyszłość, natomiast istotą drugiej jest potwierdzenie, że zasady i sposób rozliczania kosztów za lata 2004 – 2012 określił wyżej wymieniony regulamin i że pozostają w mocy dotychczasowe rozliczenia za lata 2004 – 2012. W uchwale nr (...) stwierdzono nadto, że regulamin stanowił załącznik do uchwały nr (...)

Powodowie w pozwie podnieśli, że uchwała nr(...) nigdy nie została podjęta, natomiast pozwana, że uchwała została podjęta, chociaż zaginął sam dokument i fizycznie go nie ma. Sąd pierwszej instancji przeprowadził dowód z zeznań świadków L. W. i I. J. na okoliczność podjęcia uchwały nr (...) natomiast pomimo wniosku pozwanej nie przeprowadził dowodu z przesłuchania członków zarządu pozwanej Wspólnoty S. B. i B. K.. Sąd Apelacyjny na wniosek powodów zgłoszony w postępowaniu apelacyjnym przeprowadził także dowód z zeznań świadka G. S..

Dysponując zeznaniami świadków L. W. i I. J., a nadto członków zarządu pozwanej Wspólnoty S. B. i B. K., a także świadka G. S. oraz uchwałą nr (...) należało uwzględnić zarzut skarżącej, że uchwała nr (...) została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W szczególności stanowisku pozwanej nie przeczą zeznania świadków L. W. i I. J., które zeznały jedynie, że uchwały nie podjęto na zebraniu, co nie budzi wątpliwości. Co więcej świadek L. W. zeznała, że dotarł do niej egzemplarz uchwały i że nie była ona nigdy kwestionowana i wie, że taki dokument był, ale nie wie co się z nim stało. Te zeznania w znacznej części korespondują z zeznaniami członków zarządu Wspólnoty S. B. i B. K., którzy zeznali, że uchwała nr(...) została podjęta poprzez indywidualne zbieranie podpisów i że był dokument dotyczący podjęcia uchwały, ale zaginął. Zdaniem Sądu Apelacyjnego te zeznania są jak najbardziej wiarygodne, skoro właściciele lokali podejmując uchwałę nr(...) potwierdzili w jej treści, że „regulamin stanowił załącznik do uchwały” i co więcej, rozliczali się za ogrzewanie według tego regulaminu przez kilka lat.

Ustawa z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2000 nr 80 poz. 903 ze zm.) nie nakłada obowiązku sporządzenia protokołu z zebrania ani też nie określa jego treści i formy, tak jak nie określa treści i formy samej uchwały. Wynik głosowania może być wykazany w razie sporu wszelkimi środkami dowodowymi (R. Strzelczyk, A. Turlej, Własność lokali, Komentarz, C.H. Beck, Warszawa 2007, s. 410).

Należy podkreślić, że indywidualne zbieranie głosów odbywało się zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali, to jest przez zarząd. Treść uchwały nr (...) wskazuje też, że właściciele lokali zostali powiadomieni o uchwale nr (...) i o wynikach jej głosowania.

A zatem, uchwała nr(...) została podjęta i co najważniejsze była stosowana przez członków Wspólnoty przez kilka lat.

Nie są natomiast wiarygodne zeznania świadka G. S., który jako jedyny zaprzeczył podjęciu uchwały nr (...)

Odrębną kwestią jest treść regulaminu i ustalony w niej sposób rozliczenia kosztów energii cieplnej w mieszkaniach w których zainstalowano podzielniki kosztów na grzejnikach. W § 5 regulaminu wskazano, że koszt zużytego ciepła powiększony o opłatę stałą i umniejszony o koszt ciepła zużytego na cele ciepłej wody dzielony jest na poszczególnych użytkowników w proporcji: koszty stałe 30 % - proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni lokalu i koszty zmienne 70% - kosztów podzielonych proporcjonalnie do indywidualnego zużycia ciepła według wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych. Zdaniem powodów powyższe proporcje są niewłaściwe i jak wskazali w pozwie udział kosztów niezależnych od indywidualnego zużycia, to jest kosztów stałych, zbliżony jest do 50%. W ocenie powodów regulamin narusza art. 45 a ust. 8 – 12 ustawy z 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (tj. Dz.U. z 2006 nr 89 poz. 625 ze zm.) i art. 13 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 o własności lokali (Dz.U. z 2000 nr 80 poz. 903 ze zm.). Przyjęty w regulaminie sposób rozliczeń powoduje, że powodowie zmuszeni są pokrywać nie tylko koszty zużycia ciepła związane z ich lokalami, ale płać za zużycie ciepła pozostałych członków Wspólnoty.

Powyższe zarzuty są niezasadne. Rozwiązań przyjętych w regulaminie nie podważyła także opinia biegłego P. M., który wprawdzie uznał, że prawidłowy podział kosztów to: 92% - koszty stałe proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni lokalu i 8%-koszty zmienne podzielone proporcjonalnie do indywidualnego zużycia ciepła według wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych, ale zdaniem Sądu Apelacyjnego nie zasługuje ona na aprobatę. Zawiera bowiem sprzeczność, ponieważ z jednej strony w konkluzji określa podział kosztów w wyżej wymienionej proporcji, a z drugiej wskazuje, że ciepło dostarczone do budynku, którego koszty należy podzielić, dociera do poszczególnych lokali kilkoma drogami, to jest przez grzejniki (5-25%), a nadto pionami grzewczymi, nieopomiarowanymi grzejnikami w łazienkach i z sąsiednich lokali (strona 9 opinii). A zatem, przez grzejniki na których są zainstalowane podzielniki, dociera do poszczególnych lokali ciepło nawet w ilości 25%.

Nie można też nie zauważyć, że podział kosztów w proporcji 92% - koszty stałe proporcjonalne do zajmowanej powierzchni lokalu i 8%- koszty zmienne podzielone proporcjonalnie do indywidualnego zużycia według wskazań podzielników, praktycznie czyni zbędnym instalowanie podzielników. Koszty zużycia ciepła dla poszczególnych lokali prawie w całości byłyby bowiem liczone proporcjonalnie do powierzchni lokali. Właśnie po to są instalowane podzielniki, aby właściciele lokali płacili za energię ciepłą według indywidualnego zużycia.

Należy ponownie podkreślić, że właściciele lokali przez kilka lat rozliczali koszty zużycia ciepła według proporcji określonych w regulaminie i nie było to kwestionowane.

Określony w regulaminie sposób rozliczania energii cieplnej jest również zgodny z art. 45a ust. 8, 9 i 10 ustawy z 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2006 nr 89 poz. 625 ze zm.), ponieważ stymuluje energooszczędne zachowania i zapewnia ustalanie opłat w sposób odpowiadający zużyciu ciepła. Im wyższy jest udział kosztów w proporcji do zajmowanej powierzchni, tym jest mniejsze stymulowanie energooszczędnych zachowań i ustalanie opłat odpowiadające faktycznemu zużyciu ciepła przez poszczególnych właścicieli lokali.

W tym stanie rzeczy na podstawie art. 386 § 1 kpc orzeczono jak w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc i § 11 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców pranych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. nr 163 poz. 1349 ze zm.).

SSA Jacek Nowicki SSA Małgorzata Kaźmierczak SSA Elżbieta Fijałkowska

--	--	--