

*Sygn. akt I ACa 654/13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 8 listopada 2013 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący: SSA Roman Dzięczek (spr.)*

*Sędziowie: SA Ewa Kaniok*

*SO del. Paulina Aślanowicz*

*Protokolant: asystent sędziego Łukasz Śliwa*

*po rozpoznaniu w dniu 8 listopada 2013 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa (...) W.*

*przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej(...) w W.*

*o uchylenie uchwał*

*na skutek apelacji pozwanej*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 14 marca 2013 r. sygn. akt I C 751/10*

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym (I.) w części w ten sposób, że uchyla uchwałę nr(...) z 31 marca 2010 r. w zakresie odnoszącym się do punktu II podpunkt 6 i 7 Regulaminu Rozliczania Świadczeń i oddala powództwo o uchylenie tej uchwały w pozostałej części;*
- 2. oddala apelację w pozostałym zakresie;*
- 3. znosi między stronami koszty procesu w instancji odwoławczej.*

*Sygn. akt I ACa 654/13*

## UZASADNIENIE

*(...) W. wniosło uchylenie uchwał nr (...) z dnia 31 marca 2010 r. Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. podnosząc w szczególności naruszenie prawa poprzez różnicowanie stawek opłat dla lokali użytkowych bez uzasadnionej przyczyny.*

*Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa.*

*Wyrokiem z dnia 14 marca 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił uchwały nr(...); oddalił powództwo w pozostałym zakresie i orzekł o kosztach postępowania.*

*Sąd Okręgowy ustalił m.in. uchwała nr(...) ustalała wysokość zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej i fundusz remontowy, natomiast uchwała nr (...) przyjmowała regulamin*

świadczeń, w tym centralnego ogrzewania, zużycia ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków i wywozu nieczystości. Za przyjęciem uchwały nr (...) oddano 23 głosy, przy 1 głosie sprzeciwu i braku głosów wstrzymujących. Na jej mocy od 1 kwietnia 2010 r. ustalono wysokość zaliczek na poczet nieruchomości wspólnej i fundusz remontowy w ten sposób, że zaliczka eksploatacyjna dla lokali mieszkalnych wynosiła 2,70 zł/m<sup>(2)</sup>, a dla lokali użytkowych – 4,05 zł/m<sup>(2)</sup>, natomiast zaliczka na odpis remontowy dla lokali mieszkalnych została ustalona na kwotę 2,00 zł/m<sup>(2)</sup>, a dla lokali użytkowych – 4 zł/m<sup>(2)</sup>.

Za przyjęciem uchwały nr (...) oddano także 23 głosy, nie było głosów przeciw uchwale, przy jednym głosie wstrzymującym się. Na mocy tej uchwały przyjęto regulamin rozliczeń stanowiący załącznik do niej. Zgodnie z nim wysokość zaliczki na pokrycie kosztów dla lokali użytkowych została powiększona o 66% w stosunku do lokali mieszkalnych. Natomiast sposób ustalenia zaliczki na pokrycie kosztów zużycia ciepłej wody w przypadku lokalu mieszkalnego uzależniono od ilości zamieszkałych w nim osób, a w przypadku lokalu użytkowego z uwzględnieniem zużycia w poprzednim okresie.

Sąd pierwszej instancji uznał, że możliwość zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych uzależniona jest od zaistnienia sytuacji, w której sposób korzystania z nich uzasadnia tego typu zwiększenie, a więc ma wpływ na wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Temu nie czyni zadość twierdzenie, że lokale użytkowe podlegają szybszemu zużyciu niż lokale mieszkalne. Pozwana nie przedstawiła natomiast dokumentów uzasadniających tego typu różnicowanie stawek, a według zeznań świadka G. brak przesłanek do twierdzeń, że lokale użytkowe generują większe koszty utrzymania. Stanowisko to zostało potwierdzone opinią biegłego sądowego M. C., która nie stwierdziła zasadności zwiększenia zaliczek na koszty utrzymania dla tych lokali zarówno w odniesieniu do funduszu eksploatacyjnego, jak i remontowego.

Co do uchwały nr (...) Sąd Okręgowy uznał, że przepisy ustawy o własności lokali nie nadają Wspólnocie Mieszkaniowej uprawnień do tworzenia regulaminów określających wysokość obciążeń spoczywających na właścicielach z tytułu doprowadzania mediów do lokali, w tym różnicowania opłat w zależności od charakteru lokalu (mieszkalnego lub użytkowego). Sąd przywołał treść art. 13 ust. 1 u.w.l. oraz inne przepisy tej ustawy i nie stwierdził, aby dawały one podstawę do różnicowania opłat za media, w szczególności tych opisanych w punkcie II ppkt 6 i punkcie III ppkt Regulaminu.

W pozostałym zakresie powód nie wykazał przesłanek uchylenia uchwał, stosownie do art. 25 u.w.l.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

Od wyroku tego w części dotyczącej uchylenia uchwał nr(...) oraz orzekającej o kosztach procesu apelację wniosła pozwana Wspólnota Mieszkaniowa. Zarzuciła Sądowi pierwszej instancji niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych oraz naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. Wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji i rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

**Apelacja nie jest uzasadniona w części odnoszącej się do uchwały nr(...), natomiast jest usprawiedliwiona w zakresie odnoszącym się do uchwały nr (...) w części wykraczającej poza unormowanie punktu II ppkt 6 i 7 Regulaminu Rozliczania Świadczeń.**

**Wbrew odmiennemu stanowisku apelacji, rzeczą pozwanej było wykazanie przesłanek zwiększenia obciążeń właściciela lokali użytkowych stosownie do art. 12 ust. 3 u.w.l., czemu Wspólnota Mieszkaniowa temu nie sprostala. Wszak to ona twierdziła, że zaistniały podstawy wskazane w tym przepisie. Tymczasem, dowody zaoferowane Sądowi przez powódkę, w tym dowód z opinii biegłej sądowej nie potwierdziły zaistnienia zwiększonych kosztów ze względu na sposób korzystania z lokali użytkowych. Ocena Sądu w tym przedmiocie była swobodna, lecz nie dowolna: logiczna, oparta na wnioskowaniu z faktów ustalonych, dostatecznie umotywowana (art. (art. 233 § 1 k.p.c.). Okoliczność zaś zwiększonych kosztów remontu jednego z budynków Wspólnoty Mieszkaniowej jest irrelevantna w świetle art. 12 ust. 3 u.w.l.**

**Z kolei co do uchwały nr(...) podzielić należy zarzut apelacji w części, w jakiej Sąd, mimo braku ku temu podstaw, uchylił całą uchwałę, chociaż powódka nie sformułowała zarzutów tak szeroko, a jedynie w zakresie odnoszącym się do punktu II ppkt 5 i 6 regulaminu. Po weryfikacji zarzutów i ich odniesieniu do treści Regulaminu uznać należało, że w istocie zakwestionowano punkt II ppkt 6 i 7 Regulaminu, które przewidywały zwiększenie zaliczki na pokrycie kosztów co dla lokali użytkowych o 66% w stosunku do zaliczki ustalonej dla lokali mieszkalnych. Takie zróżnicowanie nie miało oparcia w sposobie i ilości poboru ciepła dla lokali użytkowych, co w konsekwencji krzywdziło powódkę.**

**Dalej idące stanowisko Sądu Okręgowego nie zostało dostatecznie uzasadnione, a powódka nie wykazała w tym zakresie naruszenia interesów powódki lub naruszenia prawa (art. 25 u.w.l.).**

**Co do zasady nie można także zgodzić się z Sądem pierwszej instancji, że regulaminy rozliczania nieolicznikowanych dostaw ciepła i wody (także innych mediów) nie mieszczą się w uprawnieniach zarządczych wspólnoty mieszkaniowej. Rozstrzygnięcie w tym przedmiocie należy do wspólnoty mieszkaniowej jako zarządcy z tym jedynie zastrzeżeniem, aby stosowny regulamin i zasady rozliczeń kosztów nie naruszały przepisów szczególnych ani nie krzywdziło właścicieli lokali mieszkalnych lub użytkowych. I tak Prawo energetyczne (tekst jedn. - Dz.U.2012.1059) w art. 45a przewiduje, że:**

**– w przypadku gdy wyłącznym odbiorcą paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła dostarczanych do budynku jest właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego, jest on odpowiedzialny za rozliczanie na poszczególne lokale całkowitych kosztów zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła (ust. 6 tego przepisu);**

**– w przypadku gdy miejsce zainstalowania układu pomiarowo-rozliczeniowego służącego do rozliczeń z przedsiębiorstwem energetycznym za dostarczone ciepło jest wspólne dla dwóch lub więcej budynków wielolokalowych, właściciele lub zarządcy tych budynków wyposażają je w układy pomiarowo-rozliczeniowe, w celu rozliczenia kosztów zakupu ciepła na poszczególne budynki (ust. 7 tego przepisu);**

**– 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,

– powierzchnię lub kubaturę tych lokali,

b) dla wspólnych części budynku wielolokalowego: powierzchnię lub kubaturę tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni lub kubatury zajmowanych lokali;

2) przygotowania ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie przez instalację w budynku wielolokalowym, stosując metody wykorzystujące:

a) wskazania wodomierzy ciepłej wody w lokalach,

b) liczbę osób zamieszkałych stale w lokalu.

Zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym 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, a następnie wprowadza wybraną metodę w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie tego budynku i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie przez instalację w budynku („regulamin rozliczeń”); regulamin rozliczeń podaje się do wiadomości właścicieli lokali w terminie 14 dni od dnia jego wprowadzenia do stosowania (ust. 9 i 10 tego przepisu).

Jak z powyższego wynika, jedynie we wskazanym wyżej zakresie doszło do krzywdzącego właściciela lokali użytkowych, unormowania. W pozostałym zaś zakresie wprowadzona regulacja była poprawna; w każdym razie powódka nie wykazała, aby doszło do nieusprawiedliwionego jej pokrzywdzenia.

Z tych względów, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c., znosząc je wzajemnie.