

Sygn. akt I ACa 1144/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Marzanna Góral

Sędziowie: SA Beata Byszewska

SO (del.) Emilia Szczurowska (spr.)

Protokolant: protokolant sądowy Katarzyna Juć

po rozpoznaniu w dniu 27 września 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. D.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 6 marca 2015 r., sygn. akt I C 1015/14

oddala apelację.

Emilia Szczurowska Marzanna Góral Beata Byszewska

Sygn. akt I ACa 1144/15

UZASADNIENIE

W pozwie złożonym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W., powódka Z. D. wniosła o uchylenie uchwały nr (...) z 3 września 2014 r. w sprawie zatwierdzenia regulaminu rozliczania mediów, podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów oraz o uznanie za bezskuteczną w stosunku do powódki uchwały nr (...) z 18 marca 2014 r. w sprawie wymiany liczników wody w ramach remontu. W uzasadnieniu tak zaprezentowanego żądania powódka wskazała, że regulacje zawarte w uchwale nr (...) zawierają szereg rozwiązań, które stoją w sprzeczności z innymi, uprzednio podjętymi przez pozwaną wspólnotę, uchwałami. Podkreśliła, że uchwała nr (...) wykracza poza przysługujące wspólnocie kompetencje, ponieważ reguluje kwestie dotyczące centralnego ogrzewania, dostarczania i podgrzewania wody a także odprowadzania ścieków a tymczasem koszty te indywidualnie obciążają właścicieli poszczególnych lokali. Ponadto, w ocenie powódki, uchwała nr (...) jest sprzeczna z ustawą w zakresie, w jakim przekazuje kompetencje zarządu do określania wysokości zaliczek administratorowi, nakłada na właścicieli poszczególnych lokali obowiązek podawania liczby zamieszkujących w nich osób, czy też obciąża właścicieli poszczególnych lokali stałą opłatą zamówionego ciepła dla celów podgrzania wody. Wspólnota mieszkaniowa uprawniona jest natomiast jedynie do rozliczania kosztów wspólnych, tj. dotyczących korzystania z części wspólnych nieruchomości a nie indywidualnych kosztów eksploatacji poszczególnych lokali. W dalszej części uzasadnienia powódka wskazała, że mimo, iż liczniki

wody stanowią własność poszczególnych właścicieli lokali, to na mocy uchwały nr (...), wspólnota ustaliła, że ich wymiana nastąpi na koszt wspólnoty z funduszu remontowego, co – zdaniem powódki – przekracza zakres działalności ustawowej wspólnoty.

W odpowiedzi na pozew pozwana wspólnota mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu. Powołując się na art. 25 ust. 1 a ustawy o własności lokali wskazała, że ani powódka, ani żaden inny członek wspólnoty nie wniósł powództwa o uchylenie uchwały nr (...) w terminie określonym przepisami prawa i dlatego też uchwałę tę uznać należy za obowiązującą oraz wiążącą w stosunku do wszystkich właścicieli lokali a tym samym, że brak jest podstaw do uznania uchwały nr (...) za bezskuteczną w stosunku do powódki. W dalszej części odpowiedzi na pozew pozwana wskazała, że regulacje zawarte w uchwale nr (...) obejmują zarówno części wspólne nieruchomości, jak i indywidualne lokale. Odwołując się natomiast do art. 13 ust. 1 i art. 14 ustawy o własności lokali podkreśliła, że członkowie wspólnot mieszkaniowych obowiązani są ponosić dwojakiego rodzaju wydatki: te związane z nieruchomością wspólną oraz te dotyczące ich własnych lokali. W tym celu właściciele lokali wpłacają zaliczki, które rozliczane są na koniec każdego roku z uwzględnieniem rzeczywistego stanu zużycia oraz kosztów, wynikających z faktur poszczególnych dostawców mediów. Pozwana zaś, jako zarządca nieruchomości, w myśl art. 45 a pkt 6 ustawy prawo energetyczne, odpowiedzialna jest za rozliczanie kosztów ciepła na poszczególne lokale poprzez wewnętrzny regulamin rozliczeń, co nie narusza praw, przysługujących poszczególnym właścicielom lokali. W ocenie pozwanej, twierdzenia powódki, jakoby pozwana wykraczała poza zakres kompetencji przyznanych wspólnotie, uznać należy za bezzasadne. W dalszej części odpowiedzi na pozew pozwana wskazała, że - zgodnie z decyzjami właścicieli lokali, przyjętymi w uchwale o zatwierdzeniu regulaminu rozliczania mediów - wysokość zaliczek ustalana jest przez zarządcę nieruchomości lub zarząd wspólnoty w oparciu o kalkulację kosztów zużycia poszczególnych mediów w poprzednich okresach rozliczeniowych, w taki sposób, aby zaliczki te pokrywały koszty dostarczonych mediów. Przepisy ustawy prawo energetyczne wielokrotnie odwołują się bowiem w swym brzmieniu właśnie do właściciela lub zarządcy, w związku z czym, ustalanie przez pozwaną zaliczek na pokrycie kosztów zużytych mediów nie jest sprzeczne z prawem. Tym samym, zdaniem pozwanej, brak jest podstaw do twierdzenia, że zarząd wspólnoty jest pozbawiony jakiegokolwiek decyzyjności a czynności podjęte przez pozwaną przekraczają zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Odnośnie stanowiska powódki, kwestionującego obowiązek podawania liczby osób zamieszkujących w danym lokalu, pozwana wskazała, iż wynika on nie tylko z regulaminu rozliczania mediów dla ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie mediów oraz opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ale również z uchwały rady (...) W.. Uchwała ta nakłada na właścicieli lokali obowiązek uiszczania opłat za gospodarowanie odpadami stosownie do liczby mieszkańców, zamieszkujących daną nieruchomość. W tej zaś sytuacji, obowiązek dotyczący podawania liczby osób zamieszkujących daną nieruchomość jest prawnie dopuszczalny i ma swoje uzasadnienie, co wynika wprost z aktów prawa miejscowego. Wreszcie też pozwana zakwestionowała twierdzenia powódki, jakoby koszt związany z dostarczaniem ciepła do ogrzania wody i pomieszczeń stanowił koszt wspólny, podając że koszty te księgowane są na trzech rachunkach: za centralne ogrzewanie, za podgrzanie wody, obejmujące opłatę stałą oraz za pogrzenie wody, obejmujące opłatę zmienną. Opłata stała zawiera natomiast opłatę abonentową oraz opłatę dystrybucyjną, która jest stała. Faktury od dostawcy księgowane są na trzech rachunkach, zaś podział opłaty stałej za podgrzanie wody oraz za centralne ogrzewanie ustalany jest na podstawie współczynnika zużycia ciepła stanowiącego stosunek zużytego ciepła dla CW i CO według wodomierzy zainstalowanych w kotłowni.

W replice na stanowisko pozwanej powódka zakwestionowała twierdzenia odnośnie upływu terminu do zaskarżenia uchwały nr (...), wskazując że plany gospodarcze nie tworzą stosunku obligacyjnego i dlatego nie mogą stanowić podstawy do zawierania umów, tym bardziej, że w uchwale nr (...) nie określono precyzyjnie tych warunków i nie wskazano sposobu rozliczania kosztów na poszczególnych właścicieli. W konsekwencji, doprowadziło to do rozliczenia kosztów stosownie do ilości faktycznie użytkowanych liczników. Powódka wskazała również, że pośrednictwo pozwanej, na które się powoływała w odpowiedzi na pozew, polega wyłącznie na relacji dostawca – indywidualny właściciel lokalu, a nie relacji dostawca – wspólnota, dlatego właśnie niezbędna jest zgoda każdego z właścicieli na dokonanie rozliczeń z dostawcą przez wspólnotę. Na tej właśnie podstawie, w ocenie powódki, uznać należy, że pozwana przekroczyła zakres zwykłego zarządu. Powódka zarzuciła, że pozwana błędnie i rozszerzająco

interpretuje obowiązek podawania ilości osób zamieszkujących w poszczególnych lokalach. O ile w przypadku wywozu nieczystości, ze względu na bezpieczeństwo, obowiązek ten wydaje się słusznym, o tyle już w przypadku ustalania zasad rozliczania kosztów dostaw i usług niezbędnych do funkcjonowania nieruchomości wspólnej - już nie. W dalszej części pisma przygotowawczego powódka wskazała, że przedstawiony przez pozwaną sposób rozliczania kosztów wody i energii cieplnej nie rozróżnia tych dostarczanych do części wspólnych od tych dostarczanych do poszczególnych lokali mieszkalnych. Prawidłowym według niej sposobem podziału ceny wskazanej przez dostawcę mediów w fakturze VAT powinien być podział zgodnie z przyjętym przez właścicieli współczynnikiem, na podstawie której Wspólnota winna rozdzielać koszty przypadające na część wspólną (w przypadku wody – według stanu liczników w częściach wspólnych, w stosunku do ciepła – w oparciu o powierzchnię części wspólnych z uwzględnieniem mniejszej ilości ciepła na te obszary) i części przypadające na poszczególne lokale (w przypadku wody - koszty te określane byłyby według stanu liczników, a w stosunku do ogrzewania – według powierzchni lokalu lub udziału).

Wyrokiem z 6 marca 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny uchylił uchwałę właścicieli lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. nr (...) w sprawie zatwierdzenia regulaminu rozliczeń kosztów dostarczania ciepła (centralnego ogrzewania i podgrzania wody) oraz kosztów zużycia zimnej wody i odbioru kanalizacji w nieruchomości (...) w W., w pozostałym zaś zakresie powództwo oddalił i zniósł wzajemnie pomiędzy stronami koszty procesu.

Powyższy wyrok został wydany w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniach 18 marca 2014 r. i 3 września 2014 r. pozwana wspólnota podjęła kolejno uchwały nr (...) w przedmiocie zatwierdzenia planu gospodarczego i stawki na fundusz remontowy na rok 2014 oraz nr (...) w sprawie przyjęcia regulaminu rozliczeń kosztów dostarczania ciepła (centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody) a także kosztów zużycia zimnej wody i odbioru kanalizacji w nieruchomości wspólnej. Uchwała nr (...) przyjęła stawkę na fundusz remontowy w wysokości 3,50 zł za 1 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokalu, która miała obowiązywać od 1 kwietnia 2014 r., przy czym zarząd wspólnoty został upoważniony do podjęcia wszelkich czynności, związanych z realizacją tejże uchwały. Z kolei uchwała nr (...) wprowadziła regulamin, który zawierał reguły rozliczania dostarczanych mediów tj centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, kosztów zużycia zimnej wody i odbioru ścieków. Wysokość rozliczeń miała także wynikać z faktur wystawianych przez dostawców mediów, przy jednoczesnym założeniu funkcjonowania w budynku wspólnoty następujących urządzeń pomiarowych: głównego licznika zużycia wody na głównym przyłączy, liczników lokalowych zimnej i ciepłej wody z systemem zdalnego odczytu oraz licznika głównego sumującego zużycie ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzewania wody oraz licznika zużycia ciepła dla podgrzewania wody w budynku i licznika zużycia ciepła dla wody w instalacji centralnego ogrzewania. Z dalszych ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że w przypadku nieprawidłowego działania indywidualnych urządzeń pomiarowych lub ich uszkodzenia, w regulaminie przyjęto miesięczny ryczałt dla ciepłej wody na poziomie 4 m⁽²⁾ na osobę zamieszkującą w lokalu mieszkalnym lub 10 m⁽²⁾ dla lokali użytkowych, zaś zużycie zimnej wody na poziomie 8 m⁽²⁾ na osobę w lokalu mieszkalnym a dla lokalu usługowego – 20 m⁽²⁾. Koszty dostarczania mediów miały być pokrywane z comiesięcznych zaliczek, których wysokość miała być ustalana przez zarząd wspólnoty lub przez zarządcę nieruchomości. Po każdorazowym zaś dokonaniu odczytów z urządzeń pomiarowych dla poszczególnych lokali, ich właściciele mieli otrzymywać roczne rozliczenie za zużyte media. Szczegółowe zasady rozliczania mediów zawierały § 6-11 regulaminu a kryteriami, w oparciu o które rozliczenia miały być czynione, były koszty centralnego ogrzewania i koszty podgrzania wody stałe tj koszty stałe zakupu ciepła i koszty cyrkulacji oraz koszty podgrzania wody zmienne. W zakresie rozliczania kosztów ogrzewania regulamin przewidywał, iż zaliczka na centralne ogrzewanie miała być ustalona na podstawie stawki pomnożonej przez powierzchnię lokalu, ujawnioną w akcie notarialnym, przy czym miała być tak skalkulowana, aby pokryła koszty dostawy ciepła do lokali oraz części wspólnych. Z kolei, rozliczanie kosztów podgrzania ciepłej wody oparto o zaliczki, które stanowić miały sumę opłat stałych i zmiennych oraz roczne rozliczenie. Do opłat stałych zaliczono planowane, średniomiesięczne koszty stałe za zamówione ciepło dla celów podgrzania wody, dzielone przez ilość lokali w budynku, które to opłaty były niezależne od zużycia wody w lokalu. Z kolei, opłatę zmienną określono jako stawkę za podgrzanie 1 m⁽³⁾ wody, pomnożoną przez normę m⁽³⁾, obliczoną na podstawie zużycia z lat poprzednich oraz ilość osób w lokalu. Jednocześnie, dopuszczono ustalenie

indywidualnych norm zużycia m⁽³⁾ podgrzania wody dla poszczególnych lokali mieszkalnych oraz użytkowych, z uwzględnieniem zużycia wody z poprzednich okresów lub przy uwzględnieniu prowadzonej działalności. Natomiast rozliczenie dostaw zimnej wody i odprowadzania ścieków miało odbywać się na podstawie zaliczek oraz okresowego rozliczenia, przy czym zaliczka miała być ustalana w oparciu o zużycie wody i ilość osób zamieszkujących lokal. Natomiast rozliczenie zimnej wody i odprowadzanie ścieków miało następować na podstawie rozliczenia kosztów zimnej wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych w oparciu o zużycie wody w danym lokalu, pomnożone przez cenę ustaloną z dostawcą. Do rozliczeń wody zimnej dołączono zużycie wody gospodarczej, którą zdefiniowano jako zimną wodę przeznaczoną do mycia powierzchni wspólnych oraz technicznej, którą określono jako różnicę powstałą po rozliczeniu między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wodomierzy indywidualnych.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo jest zasadne w zakresie, w jakim odnosi się do uchwały nr (...). Stanął bowiem na stanowisku, iż zapisy regulaminu, stanowiącego załącznik do zaskarżonej uchwały a dotyczące ustalania wysokości zaliczek, jak i rozliczania poszczególnych kosztów eksploatacji lokali są niejasne, niepełne i sprzeczne z przyjętymi zasadami oraz ustawą prawo własności lokali. Jednocześnie sąd pierwszej instancji podkreślił, że ustawa o własności lokali wyraźnie określa granice pomiędzy nieruchomością wspólną a własnością indywidualną oraz wprowadza zasadę, iż koszty utrzymania i eksploatacji własności indywidualnej opłacają w całości jej właściciele. Odnosząc się do postanowień spornego regulaminu Sąd Okręgowy wskazał, że pozwana wspólnota przyjęła zasadę ustalania wysokości zaliczek i rozliczania kosztów centralnego ogrzewania na zasadzie kalkulowania iloczynu powierzchni lokalu i przyjętej dla danego lokalu stawki. Niemniej jednak, jednocześnie regulamin wskazuje jedynie, że wysokość stawki ma być skalkulowana tak, aby pokryć koszty dostawy ciepła zarówno do lokali mieszkalnych, jak i do części wspólnych. Pozwana winna przy tym, zdaniem Sądu Okręgowego, rozgraniczyć zasady rozliczania kosztów zużycia ciepła dostarczanego do lokali mieszkalnych od tego dostarczanego do części wspólnych i, zgodnie z art. 45 a ust. 8 prawa energetycznego, stosować metodę wykorzystującą powierzchnię lub kubaturę lokali. W ocenie Sądu Okręgowego, zaliczki na pokrycie kosztów związanych z dostawami mediów winny być ustalane w proporcji do udziałów właścicieli we własności nieruchomości wspólnej, a nie jak dotąd – w proporcji do powierzchni zajmowanego przez nich lokalu. Jak wskazał w dalszej części uzasadnienia Sąd Okręgowy, przepisy ustawy o własności lokali wskazują na bezpodstawność łącznego prowadzenia rozliczeń z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną i innych opłat uiszczanych i rozliczanych przez właścicieli lokali za pośrednictwem wspólnoty lub za pośrednictwem zarządcy nieruchomości wspólnej i dlatego też należało uznać, iż pozwana nie jest uprawniona do decydowania o indywidualnej własności, to jest o samych lokalach, a co za tym idzie – o kosztach ich eksploatacji. Na tej właśnie podstawie Sąd Okręgowy uznał, że postanowienia regulaminu rozliczeń kosztów dostarczania ciepła są sprzeczne z ustawą prawo własności lokali i godzą w interesy właścicieli poszczególnych lokali.

Sąd Okręgowy podkreślił również, że zgodnie z brzmieniem art. 22 ust. 3 pkt 3 ustawy o własności lokali, czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu jest m.in. ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu. W ocenie Sądu Okręgowego, dopuszczalnym jest przyjęcie uchwały przez wspólnotę i upoważnienie zarządu lub zarządcy wspólnoty do podjęcia decyzji w zakresie ustalania konkretnej zaliczki na podstawie konkretnych kryteriów w danym czasookresie, lecz w odniesieniu do § 3 regulaminu - uprawnienie pozwanej do ustalania wysokości zaliczek w oparciu o kalkulację kosztów zużycia poszczególnych mediów w oparciu o poprzednie okresy rozliczeniowe – stanowi de facto obejście prawa, bowiem ustawa, traktując to uprawnienie jako czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, nakłada obligatoryjność podjęcia tej decyzji w drodze uchwały właścicieli. Jednocześnie sąd pierwszej instancji zauważył, że kwestie dotyczące określenia wartości współczynnika ciepła wykorzystywanego na potrzeby centralnego ogrzewania, jak i te dotyczące ogrzania wody, powinny być wielkością wyjściową do ustalania wysokości obciążeń przypadających na poszczególnych właścicieli lokali mieszkalnych z tytułu ponoszenia kosztów zużycia mediów za dany lokal i kosztów związanych z zarządem nieruchomością wspólną. Postanowienia § 10 regulaminu stanowią jednak, że wysokość zaliczek za podgrzanie wody uzależniona jest od liczby zamieszkujących w danym lokalu osób, zaś rozliczenie następuje w oparciu o ilość faktycznie zużytych m³ podgrzanej wody. Wreszcie też Sąd Okręgowy podkreślił, że regulamin nie określa w żadnym z postanowień metody rozliczania wody gospodarczej. Stanowi natomiast jedynie to, że koszt związany z jej zużyciem stanowi koszt zarządu nieruchomością wspólną.

Odnosnie powództwa o stwierdzenie bezskuteczności uchwały nr (...), Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, iż powódka nie wykazała w żaden sposób uchybień przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały, a jedynie domagała się ochrony swoich interesów w związku z treścią podjętej uchwały i dlatego też ocenił – stosownie do art. 25 ust. 1 ustawy prawo własności lokali – powództwo jako spóźnione, nie znajdując równoległe przy tym podstaw do jego uwzględnienia w trybie art. 189 k.p.c.

O kosztach procesu orzeczono z mocy art. 100 k.p.c.

Od wyroku Sądu Okręgowego pozwana wspólnota wniosła apelację, kwestionując rozstrzygnięcie odnoszące się do uchylenia uchwały nr (...). Zarzuciła wyrokowi brak szczegółowej analizy i zdefiniowania zarzutów stanowiących podstawę zaskarżenia przez powódkę uchwały w kontekście ustawy o własności lokali oraz prawa energetycznego, wskazanie i oparcie wyroku na wyrokach Sądu Najwyższego, które w żadnej mierze nie dotyczą sytuacji, jaka ma miejsce w niniejszej sprawie, nietrafność ustaleń, że uchylona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy powódki lub jest niezgodna z przepisami prawa czy też z umową właścicieli lokali oraz swobodną interpretacją zasad rozliczania mediów i błędną wykładnię zapisów ustawy o własności lokali.

W uzasadnieniu apelacji, pozwana podniosła, że zasady określające wysokość zaliczek ustalone w § 3 pkt 1 regulaminu są jednolite, czytelne i precyzyjne. Zdaniem pozwanej, w uzasadnieniu wyroku z 6 marca 2015 r. Sąd Okręgowy dokonał własnej interpretacji przepisu art. 22 ustawy o własności lokali, kwalifikując ustalanie wysokości zaliczek na pokrycie kosztów dostawy mediów do lokali jako czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, bowiem odbiorca mediów (jakim jest pozwana) nie ustala wysokości zaliczek za pokrycie kosztów ich dostawy, lecz czynią to dostawcy. Podobnie, niespójne, zdaniem pozwanej, są ustalenia Sądu Okręgowego dotyczące umocowania pozwanej w zakresie ustalania kosztów przynależnych do lokalu, kiedy to w dalszej części tegoż uzasadnienia sąd wskazuje właśnie pozwaną jako stronę w ustalaniu zaliczek na media zużyte w lokalu. W ocenie skarżącej, Sąd Okręgowy nie pochylił się nad analizą zasad ogrzewania części wspólnych, które pozwana wykazała dowodami w postaci faktur kosztów stałych dostawy ciepła do podgrzania wody i wydruków z kont kosztowych. Pozwana bowiem opomiarowała zużycie ciepła dostarczanego do centralnego ogrzewania oraz dostarczanego do podgrzania wody. Uznać zatem należy, zdaniem pozwanej, że zapis § 10 regulaminu, stanowiący, że stawka dla podgrzania wody w oparciu o ilość osób i zużycie 1m³ wody na osoby i koszt podgrzania 1m³ wody, jest poprawny, czytelny i ceniony przez mieszkańców. W końcowej części swojego stanowiska, pozwana zarzuciła Sądowi Okręgowemu błędną interpretację § 11 pkt IV II 2 w zakresie analizy ustalania kosztów wody technicznej i gospodarczej. Jak wskazała pozwana, ujęcie w kosztach zarządu częścią wspólną pozycji „woda gospodarcza” stanowi, samo przez się, rozliczenie jej według udziałów właścicieli w nieruchomości. W ocenie pozwanej, analiza dokonana przez Sąd Okręgowy wody technicznej nie jest ani szczegółowa, ani poprawna, ani trafiona. Sąd bowiem nie wskazał sposobu rozliczenia a zwłaszcza „policzenia” wody technicznej jako wody, na która składa się wiele czynników.

W odpowiedzi na apelację powódka Z. D. wniosła o jej oddalenie, wskazując przy tym, że ustalenia faktyczne i ocena prawna sądu pierwszej instancji są prawidłowe.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja pozwanej wspólnoty, odnosząca się do pkt I wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z 6 marca 2015 r., mocą którego uchylono uchwałę nr (...) w sprawie zatwierdzenia regulaminu rozliczeń kosztów dostarczania ciepła oraz kosztów zużycia zimnej wody i odbioru kanalizacji w nieruchomości (...) w W., jako pozbawiona uzasadnionych podstaw, podlegała oddaleniu.

Sąd Apelacyjny aprobuje ustalenia faktyczne dokonane przez sąd pierwszej instancji i przyjmuje je za własne, jak również uznaje za trafną ocenę prawną, odnoszącą się do zebranego w sprawie materiału dowodowego. Słusznie przyjął Sąd Okręgowy, dokonując szczegółowej analizy kolejnych zapisów regulaminu, przyjętego na mocy zakwestionowanej uchwały nr (...), że są one na tyle nieprecyzyjne, iż nie pozwalają członkom wspólnoty, w oparciu

o jego postanowienia, na dokonanie weryfikacji obliczeń kosztów dostarczania ciepła oraz kosztów zużycia zimnej wody i odbioru kanalizacji, dokonywanych przez zarząd wspólnoty. W ocenie Sądu Apelacyjnego, zapisy regulaminu winny być natomiast tak skonstruowane, aby każdy członek wspólnoty, po otrzymaniu stosownego rozliczenia opłat przypadających na jego lokal, o którym mowa w § 5 regulaminu, w powiązaniu z dokumentacją źródłową, przekazywaną przez dostawców mediów mógł sprawdzić, czy naliczone jemu opłaty w istocie odzwierciedlają zakres i wartość zużytych mediów. Słusznie zauważa przy tym skarżący, że rozliczenia takie są trudne, choćby z powodu braku pełnej gamy urządzeń pomiarowych, czy też z uwagi na to, że funkcjonowanie wspólnoty z istoty swej musi godzić różne interesy różnych jej członków. Niemniej jednak, z uwagi na słuszny interes majątkowy członków wspólnoty, koniecznym jest takie ustalenie parametrów rozliczania mediów, aby każdy członek wspólnoty mógł zweryfikować prawidłowość naliczonych jemu opłat. Tymczasem zasady rozliczeń kosztów dostarczania ciepła (rozumianego jako koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody) oraz kosztów dostarczania zimnej wody i odprowadzania ścieków, ujęte w § 6-11 regulaminu a dotyczące ustalania wysokości zaliczek, jak i rozliczania poszczególnych kosztów są kazuistyczne a przy tym niejasne i niepełne oraz sprzeczne z przepisami ustawy prawo własności lokali. Z uwagi zaś na kompleksowy charakter regulacji, zawartej w regulaminie a także istotę niniejszego procesu, którego celem jest ocena uchwały wspólnoty w świetle art. 25 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2015, poz. 1892 t.j.), nie jest możliwe uchylenie uchwały wspólnoty jedynie w części. Jednocześnie, wbrew stanowisku, prezentowanemu w apelacji, nie jest rolą sądu ani wskazywanie, ani tym bardziej narzucanie stronom procesu konkretnego sposobu ustalania zapisów regulaminu rozliczeń kosztów dostarczania ciepła oraz kosztów zużycia zimnej wody i odbioru kanalizacji a jedynie kontrola – w trybie przywołanego wyżej art. 25 ustawy o własności lokali – prawidłowości podjętych uchwał.

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy dokonał szczegółowej analizy poszczególnych zapisów regulaminu, które wymagają korekty i ustalenia te Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje. Nade wszystko słusznie zauważył Sąd Okręgowy, że w zaskarżonej uchwale przyjęto, iż podstawą ustalania wysokości zaliczek i kosztów rozliczania lokatorów jest iloczyn powierzchni lokalu i przyjętej dla danego lokalu stawki. Niemniej jednak, co należy stanowczo podkreślić, regulamin nie tylko, że nie ustala wysokości tejsze stawki, ale nawet nie podaje wymiernych parametrów, pozwalających na jej określenie. W swych postanowieniach wskazuje jedynie, że wysokość stawki ma być skalkulowana tak, aby pokryć koszty dostawy ciepła zarówno do lokali mieszkalnych, jak i do części wspólnych (§ 3 pkt 1). Tym samym, pozostawia w rękach zarządcy nieruchomości lub zarządu wspólnoty w istocie dowolność w ustalaniu zaliczek na koszty zużycia poszczególnych mediów, co z kolei pozostaje w sprzeczności z art. 22 ust. 3 pkt 3 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym, czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu a zatem wymagającymi uchwały wspólnoty, jest m.in. ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością, bowiem każda zmiana wysokości zaliczek bezspornie wpływa na interesy majątkowe właścicieli poszczególnych lokali, skoro to ci ostatni koszty te pokrywają. Słusznie przy tym podkreślił Sąd Okręgowy, że zaliczki na pokrycie kosztów związanych z dostawami mediów do części wspólnych winny być ustalone w proporcji do udziałów właścicieli we własności nieruchomości wspólnej, a nie w proporcji do powierzchni zajmowanego przez nich lokalu. Podobnie zasadnie zauważył Sąd Okręgowy, że przepisy ustawy prawo własności lokali wskazują na bezpodstawność łącznego prowadzenia rozliczeń z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną i innych opłat uiszczanych i rozliczanych przez właścicieli lokali za pośrednictwem wspólnoty lub za pośrednictwem zarządcy nieruchomości wspólnej, w związku z czym - uznać należy, iż pozwana nie jest uprawniona do decydowania o indywidualnej własności a co za tym idzie – o kosztach eksploatacji lokali a takie postanowienia regulaminu godzą w interesy majątkowe właścicieli. Niezależnie od tego, że zaskarżona uchwała zawiera niejasne kryteria ustalania opłat, ponoszonych przez lokatorów, to dodatkowo podnieść należy także i to, że wadliwość podjętej uchwały w ogólności polega także na braku zapisów co do przyjętych na pewnych polach rozwiązań. I tak, przykładowo, z mocy § 10 pkt 4 i § 11 pkt 1 dopuszcza się ustalanie indywidualnych norm zużycia wody, lecz jednocześnie nie wskazuje się sposobu ustalenia tychże norm a w § 10 regulaminu z niezrozumiałych względów ustala się wysokość zaliczek w zależności od liczby zamieszkujących w danym lokalu osób, zaś rozliczenie ma następować w oparciu o ilość faktycznie zużytych m³ podgrzanej wody, zaś regulamin w ogóle nie określa metody rozliczania wody gospodarczej, stwierdzając jedynie, że koszt ten stanowi koszt zarządu nieruchomością wspólną. Sugerowane zaś w apelacji dokonywanie wykładni regulaminu – tu cytując – „samo przez się” nie usuwa wątpliwości w zakresie jego wykładni, bowiem z uwagi na ogólny charakter jego zapisów pozwala

na dowolną jego interpretację, co z kolei finalnie godzi w interesy majątkowe członków wspólnoty bo pozwala zarządcy nieruchomości na dowolne ustalanie zaliczek.

Wobec słusznych ustaleń Sądu Okręgowego, że przyjęty uchwałą nr (...) regulamin rozliczeń kosztów dostarczania ciepła oraz kosztów zużycia zimnej wody i odbioru kanalizacji w nieruchomości (...) w W. jest sprzeczny z zapisami art. 22 ust. 3 pkt 3 ustawy o własności lokali a poprzez nieprecyzyjne określenie zasad rozliczania kosztów, związanych z zarządem nieruchomością wspólną i korzystaniem z poszczególnych lokali przez ich właścicieli, narusza interesy majątkowe członków wspólnoty, należało uznać, że wszelkie zarzuty podniesione w apelacji były niezasadne, a wobec tego apelacja na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu w całości.

Emilia Szczurowska Marzanna Góral Beata Byszewska