

Sygn. akt I ACa 810/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 czerwca 2019 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Edyta Buczkowska-Żuk

sędziowie: SSA Krzysztof Górski (spr.)

SSA Leon Miroszewski

protokolant: st. sekr. sąd. Karolina Ernest

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2019 roku w Szczecinie na rozprawie

sprawy z powództwa L. D. (1)

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 3 sierpnia 2018 r. sygn. akt I C 146/16

I. zmienia zaskarżony wyrok i nadaje mu treść:

a. w punkcie 1. uchyla uchwałę właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S., z dnia 28 grudnia 2015 roku oznaczoną numerem nr (...);

b. w punkcie 2. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 200 zł (dwustu złotych) tytułem kosztów procesu)

c. w punkcie 3. nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 3.477,17 zł (trzy tysiące czterysta siedemdziesiąt siedem złotych siedemnaście groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 200 zł (dwustu złotych) tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Krzysztof Górski Edyta Buczkowska- Żuk Leon Miroszewski

Sygn. akt I ACa 810/18

UZASADNIENIE

Powód L. D. (1) wniósł pozew o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w S. o numerze (...), wydanej w dniu 28 grudnia 2015 r. i zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazał, że tego dnia Zarząd Wspólnoty zwołał zebranie właścicieli. W trakcie zebrania ponownie podniesiona została kwestia rozliczeń za pobieraną przez lokale członków Wspólnoty energię ciepłą.

Na zebraniu podjęto uchwałę, która w zasadniczy sposób zmieniła metodę rozliczania ciepła dostarczanego do poszczególnych lokali, z rozliczeń obliczanych według wskazań podzielników na rozliczenie ustalane według powierzchni zajmowanego lokalu. Do 2014 r. energia ciepła rozliczana była według zasad podjętych jeszcze w czasie zanim powstała Wspólnota Mieszkaniowa. Zgodnie z tymi zasadami 60 % całości kosztów poboru energii rozliczane było zgodnie ze wskazaniami podzielników ciepła, a 40 % tych kosztów obliczane było proporcjonalnie do powierzchni danego lokalu. Ponadto w rozliczeniu brane było pod uwagę położenie lokalu w bryle budynku. W celu prawidłowego wykonania rozliczenia Wspólnota corocznie zatrudniała wyspecjalizowane przedsiębiorstwo firmę (...), zajmującą się prawidłowym wykonaniem rozliczenia z podziałem na każdy lokal mieszkalny, uwzględniając parametry poszczególnych grzejników oraz położenie poszczególnych izb w bryle budynku. Na wniosek członków pozwanej Wspólnoty podzielniki starej generacji wymienione zostały na nowoczesne, znacznie dokładniejsze podzielniki elektroniczne. Na zebraniu członków Wspólnoty w dniu 28 grudnia 2015 r. członkowie wspólnoty większością głosów postanowili jednak, że sezony grzewcze rozliczane będą według powierzchni poszczególnych lokali bez uwzględniania wskazań podzielników. Ogłoszenia wyników głosowania Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej dokonał na pisemne wezwanie powoda w dniu 12 stycznia 2016 r. Tego samego dnia Zarząd Wspólnoty wywiesił ogłoszenie o podjętych uchwałach do wiadomości pozostałych współwłaścicieli lokali.

W ocenie powoda, uchwała (...) z dnia 28 grudnia 2015 r. ingeruje w prawo odrębnej własności lokalu, narzucając sposób rozliczania dostarczanej do lokalu energii cieplnej. W ocenie powoda, koszty dostarczanej do lokalu energii cieplnej każdy z właścicieli powinien ponosić samodzielnie, a zatem skoro w lokalach mieszkalnych zainstalowane zostały podzielniki umożliwiające wyliczenie kosztu energii zużytej indywidualnie w każdym z lokali to Wspólnota nie ma w tym zakresie żadnej mocy decyzyjnej. Właściciele lokali mieszkalnych mają prawo rozliczać pobraną energię ciepłą według wskazań zamontowanych podzielników ciepła, analogicznie jak ma to miejsce w przypadku rozliczeń za wodę w lokalach wyposażonych w wodomierze. Tym samym, zdaniem powoda, postanowienia zaskarżonej uchwały bezprawnie ingerują w sferę, której uchwała właścicieli regulować nie może. Wprowadzając uchwałą nr (...) zasadę płacenia całości kosztów dostawy ciepła proporcjonalnie do powierzchni lokalu Wspólnota Mieszkaniowa dąży do włączenia kosztów indywidualnego zużycia ciepła w koszty zarządu częścią wspólną nieruchomości pomimo, iż sposób korzystania z tej energii jest indywidualny dla każdego z właścicieli lokali.

Zdaniem powoda zaskarżona uchwała narusza również ekonomiczny interes członków Wspólnoty. Wprowadzając metodę rozliczania energii cieplnej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej każdego z lokali, każdy z właścicieli zobowiązany jest bowiem do partycypowania w kosztach generowanych przez innych lokatorów. Wprowadzone w uchwale rozwiązanie jest całkowicie nieekonomiczne z punktu widzenia osoby oszczędnej, która w racjonalny sposób korzysta z ciepła. Z rozliczeń zużycia kosztów ciepła doprowadzanego do lokalu powoda wynika, że przy rozliczeniu kosztów według odczytów podzielników powód w 2013 r. pobrał energii cieplnej na kwotę 438,31 zł, a w 2014 r. przy rozliczeniu według metrów kwadratowych powierzchni lokalu i niezmiennych warunkach oszczędności za dostawę energii cieplnej zapłacił kwotę 765,06 zł. Tym samym powód przy rozliczaniu zużycia energii cieplnej według powierzchni lokalu musi płacić blisko dwukrotnie więcej, po to, aby pokryć koszt zużytej energii w innych lokalach.

W ocenie powoda, zaskarżona uchwała jest sprzeczna z art. 45a ust. 8 ustawy Prawo energetyczne, zgodnie z którym koszty zakupu ciepła rozlicza się w części dotyczącej ogrzewania, stosując metody wykorzystujące dla lokali mieszkalnych i użytkowych wskazania ciepłomierzy, wskazania urządzeń wskaźnikowych (podzielników ciepła) niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzonych do obrotu na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności albo powierzchnię lub kubaturę tych lokali. Dostępne metody rozliczenia kosztów ciepła dostarczonego do lokalu należy więc stosować zgodnie z zaleceniami ustawodawcy zawartymi w treści tego przepisu, który wyraźnie wskazuje na osiągnięcie celu w postaci stymulowania zachowań energooszczędnych, przy uwzględnieniu takich okoliczności jak położenie lokalu i sposób jego eksploatacji.

Na rozprawie przed Sądem w dniu 8 czerwca 2016 r. Wspólnota mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. (...) w S. reprezentowana przez Zarząd wniosła o oddalenie powództwa.

W piśmie procesowym z dnia 20 czerwca 2016 r. pozwana wskazała, że koszty ogrzania nieruchomości po zmianie metody rozliczania ciepła dostarczanego do poszczególnych lokali obniżyły się, a nadto że dotychczas z uwagi na fatalne parametry izolacji wewnątrz budynku nieogrzewane przy pomocy grzejników lokale mieszkalne były zaopatrywane w ciepło na koszt lokatorów, którzy swoje mieszkania dogrzewali grzejnikami oraz, że budynek otrzymał niedawno nową izolację zewnętrzną, przez co straciła na znaczeniu kwestia położenia lokalu wewnątrz budynku. W związku z powyższym w realiach sprawy zaskarżona uchwała spełnia kryteria wskazane w art. 45a ustawy Prawo energetyczne, a także w innych przepisach, co przemawia za oddaleniem powództwa.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu oraz nieuiszczonych kosztach sądowych.

Orzeczenie to Sąd oparł o następujące (uznane za udowodnione lub bezsporne) okoliczności faktyczne:

Powód L. D. (1) jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S.. Powód wraz z małżonką A. D. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 40,62 m⁽²⁾, położonego w części budynku oznaczonej numerem (...) przy ul. (...) w S.. Z własnością lokalu jest związany udział wynoszący 29/1000 we własności części wspólnych części budynku i taki sam udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu na którym posadowiony został budynek.

W skład Zarządu pozwanej Wspólnoty wchodzi aktualnie K. L., M. W. i G. Z..

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wytwarza ciepło na cele centralnego ogrzewania i pogrzenia wody we własnej kotłowni, wyłącznie na potrzeby swoich członków. Na koszty ogrzewania budynku składają się m.in. koszt zakupu gazu oraz koszt obsługi kotłowni. Po wybudowaniu kotłowni dokonano również termomodernizacji budynku, a podzielniki wyparkowe zostały wymienione na nowoczesne, znacznie dokładniejsze podzielniki elektroniczne. W 2010 r. zaprzestano ogrzewania klatek schodowych w budynku.

Energia ciepła w lokalu znajdującym się w budynku Wspólnoty nie jest dostarczana wyłącznie bezpośrednio przez grzejniki, a pochodzi również z przechodzących przez pomieszczenia rur instalacji centralnego ogrzewania i przekazywana jest przez ściany sąsiednich pomieszczeń, co uwzględnia przyjęty w 2014 r. przez członków Wspólnoty system rozliczeń kosztów poboru ciepła.

Do 2014 r. koszt ocieplenia budynku przy ul. (...) w S. rozliczany był według zasad ustalonych jeszcze w czasie przed powstaniem Wspólnoty mieszkaniowej. Zgodnie z tymi zasadami, z uwagi na nieopomiarowanie wszystkich grzejników 60 % całości kosztów poboru energii rozliczane było zgodnie ze wskazaniem podzielników ciepła, a 40 % tych kosztów obliczane było proporcjonalnie do powierzchni danego lokali. Ponadto w rozliczeniu brane było pod uwagę położenie lokalu w bryle budynku. W celu wykonania rozliczenia Wspólnota corocznie zatrudniała wyspecjalizowane przedsiębiorstwo firmę (...), zajmującą się wykonaniem tego rozliczenia, z podziałem na każdy lokal mieszkalny i przy uwzględnieniu parametrów poszczególnych grzejników oraz położenia poszczególnych izb w bryle budynku.

W dniu 27 grudnia 2014 r. zostało zwołane zebranie właścicieli lokali tworzących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w S.. Na zebraniu członkowie Wspólnoty podjęli uchwałę o numerze (...) w sprawie rozliczenia kosztów c.o. w roku 2015 według powierzchni zajmowanego lokalu. Uchwała została podjęta większością udziałów, tj. 696/1000 głosowało za przyjęciem uchwały, 88/1000 głosowało przeciw i nikt nie wstrzymał się od głosu.

Już na mocy wcześniejszej uchwały pozwanej Wspólnoty, tj. uchwały o numerze (...) z dnia 21 marca 2014 r. nastąpiła zmiana systemu rozliczania ciepła dostarczanego do poszczególnych lokali pozwanej Wspólnoty na rozliczenia obliczane w stosunku do powierzchni danego lokalu.

Wyrokiem wydanym w dniu 15 lipca 2015 r., w postępowaniu o sygn. akt I C 164/15, Sąd Okręgowy w Szczecinie uchylił uchwałę Wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) o numerze nr (...) z dnia 27 grudnia

2014 r. Od ww. wyroku apelację wniosła pozwana. Wyrok został utrzymany w mocy i uprawomocnił się z dniem 17 marca 2016 r.

Wartość brutto kosztów centralnego ogrzewania w pozwanej Wspólnocie mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. wyniosła kolejno:

- w 2011 r. – 14.845,17 zł,
- w 2012 r. – 23.548,29 zł,
- w 2013 r. – 24.933,91 zł.

Koszty ogrzewania nieruchomości położonej przy ul. (...) w S. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r. przy zastosowaniu metody rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej według powierzchni lokali mieszkalnych wyniosły 24.963,54 zł.

Wspólnota mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w S. zwołała kolejne zebranie członków Wspólnoty na dzień 28 grudnia 2015 r. W trakcie zebrania ponownie podniesiona została kwestia rozliczeń za dostarczoną do lokali energię ciepłą. Na zebraniu podjęto uchwałę o numerze (...), która ponownie przyjęła metodę rozliczania ciepła dostarczanego do poszczególnych lokali według powierzchni zajmowanego lokalu. Ogłoszenia wyników głosowania Zarząd Wspólnoty dokonał na pisemne wezwanie powoda w dniu 12 stycznia 2016 r. Tego samego dnia Zarząd Wspólnoty wywiesił ogłoszenie o podjętych uchwałach do wiadomości pozostałych właścicieli lokali.

Zmiana systemu rozliczania ciepła dostarczanego do poszczególnych lokali pozwanej Wspólnoty skutkowałą zmniejszeniem opłat za pobrane ciepło u niektórych członków pozwanej Wspólnoty, u niektórych zaś zwiększeniem wymiaru tych opłat. I tak właścicielka lokalu położonego przy ul. (...) G. M. za lata 2011-2013 musiała dopłacić z tytułu rozliczenia za dostarczone do jej lokalu ciepło kwoty odpowiednio 807,41 zł, 1.593,09 zł oraz 1884,62 zł. Natomiast w 2014 r., w związku ze zmienionymi regułami rozliczania ciepła G. M. miała nadpłatę za dostarczone ciepło w kwocie 317,06 zł. Członkowie pozwanej Wspólnoty A. i M. W. za lata 2011-2013 musieli dopłacić do kosztów ogrzewania odpowiednio 670,06 zł, 738,29 zł oraz 1.227,86 zł, zaś w roku 2014 otrzymali tytułem zwrotu nadpłaty kwotę 403,51 zł. Przyjęcie systemu rozliczania ciepła w stosunku do powierzchni danego lokalu mieszkalnego przyniosło korzyści także tym mieszkańcom, którzy w systemie rozliczania ciepła obowiązującym w pozwanej Wspólnocie do 2013 r. włącznie nie musieli dopłacać lub dopłacali do kosztów ogrzewania niewielkie kwoty. W przypadku R. i G. Z. niedopłata za 2012 r. wynosiła 1,16 zł, zaś w roku 2014 osoby te otrzymały tytułem zwrotu nadpłaty kwotę 403,51 zł.

Lokale nr (...) w budynku nr (...) nie wykazały żadnego zużycia energii cieplnej według odczytów podzielników przez cały sezon grzewczy, co oznacza, że dla ocieplenia tych lokali koniecznym był dopływ ciepła z innych źródeł.

W roku 2007 koszty ogrzewania lokalu poniesione przez powoda L. D. (1) wyniosły 726,44 zł, w 2013 r. wyniosły 438,31 zł, a w 2014 r. stanowiło kwotę 765,06 zł.

System rozliczania kosztów poboru i zużycia energii cieplnej w budynku pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w stosunku do powierzchni danego lokalu mieszkalnego pozwala na zachowanie prawidłowych warunków eksploatacji budynku. Przyjęta w uchwale metoda rozliczenia stymuluje energooszczędne zachowania użytkowników lokali mieszkalnych oraz zapewnia ustalanie opłat, o których mowa w art. 45 ust. 4 ustawy Prawo energetyczne w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie lokali mieszkalnych i przygotowanie ciepłej wody użytkowej. Do czasu dostosowania instalacji grzewczej do potrzeb energetycznych budynku położonego przy ul. (...) w S. metoda rozliczenia kosztów poboru i zużycia energii cieplnej w odniesieniu do powierzchni lokalu jest uzasadniona.

Przedstawiając wyniki oceny dowodów Sąd wskazał, że swoje ustalenia poczynił na dowodach z dokumentów przedstawionych zarówno przez stronę powodową jak i pozwaną, albowiem w toku postępowania nie kwestionowano autentyczności powołanych dokumentów i jednocześnie Sąd nie powziął wątpliwości, co do ich wiarygodności. Podstawę ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie stanowiła również pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu

budownictwa i instalacji sanitarnych Z. S.. Sąd uznał wskazaną opinię za w pełni przekonywującą i posiadającą pełen walor dowodowy. Opinia ta została bowiem sporządzona przez osobę dysponującą odpowiednią wiedzą specjalistyczną i doświadczeniem zawodowym. Sąd nie miał wątpliwości co do kwalifikacji i doświadczenia zawodowego biegłego. Nie budziła wątpliwości metodologia i kompletność opinii oraz sposób argumentacji. Sąd podkreślił zwłaszcza to, iż wnioski końcowe zawarte w pisemnej uzupełniającej opinii biegłego nie były kwestionowane przez strony niniejszego postępowania.

Dokonując oceny prawnej Sąd wyjaśnił, że zgodnie z art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej: 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. Powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zaskarżyć uchwałę może zatem każdy właściciel lokalu w tym także ten, który nie brał udziału w głosowaniu nad uchwałą (na zabranii lub w trybie indywidualnego zbierania głosów). Możliwość zaskarżenia każdej uchwały właścicieli lokali do sądu ma na celu ochronę ich interesów, jak również interesów wspólnoty mieszkaniowej jako całości. Przepis ten ma na celu unicestwienie zaskarżonej uchwały poprzez jej uchylenie. Dopuszczalne jest to także wówczas, gdy uchwała z formalnego punktu widzenia nie narusza żadnego przepisu, ale jest dla członka niekorzystna czy to z gospodarczego, czy też osobistego punktu widzenia. Podstawą zaskarżenia uchwały może być naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną poprzez naruszenie istotnych interesów albo pokrzywdzenie właścicieli. Art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali mówiąc o innym sposobie naruszenia interesów właściciela lokalu posługuje się klauzulą generalną, niemniej jednak uznać należy, iż poprzez użyte przez ustawodawcę pojęcie rozumieć należy takie postanowienia uchwały, które wbrew dobremu obyczajom godzą w interesy poszczególnych właścicieli lokali lub mają na celu pokrzywdzenie któregoś z nich.

Sąd wskazał, że pozew został wniesiony w terminie 6 tygodni od daty zebrania na którym podjęto skarżoną uchwałę. Powodowi jako członkowi pozwanej Wspólnoty przysługuje uprawnienie do wystąpienia z takim powództwem.

Dokonując oceny merytorycznej argumentacji powoda Sąd odniósł się w pierwszej kolejności do zarzutu dotyczącego bezprawnej ingerencji w prawo odrębnej własności lokalu poprzez narzucenie w formie uchwały Wspólnoty sposobu rozliczania dostarczanej do lokalu energii cieplnej. Sąd wskazał, że kwestia uregulowana zaskarżoną uchwałą wbrew twierdzeniom powoda należy do sfery uprawnień Wspólnoty mieszkaniowej określonej m.in. przepisami ustawy o własności lokali. Z art. 12 ust. 2, 13 ust. 1 i 14 pkt 2 u.w.l. wynika, że właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach w stosunku do swoich udziałów, w tym opłaty za dostawę energii cieplnej; mają też obowiązek ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem swojego lokalu i obowiązek utrzymywania go w należyтым stanie. Zgodnie z art. 13 u.w.l. właściciel lokalu zobowiązany jest uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz współdziałać w ochronie wspólnego dobra. Z kolei art. 14 ustawy wylicza przykładowo zasadnicze koszty zarządu nieruchomością wspólną, w myśl którego na koszty te składają się w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i cieplnej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Zdaniem Sądu uchwała o numerze (...) r. w swej treści określa jedynie w odmienny od dotychczasowego sposób rozliczania kosztów centralnego ogrzewania. Uchwała w tym zakresie wypełnia ustawową dyspozycję dbania o zachowanie substancji nieruchomości we właściwej kondycji, zaś obowiązek ponoszenia związanych z tym kosztów – w racjonalnych granicach i przy prawidłowym wyliczeniu – jest oczywistą koniecznością użytkownika nieruchomości wspólnej. W doktrynie prawa nie ma wątpliwości, że przepis art. 14 ustawy o własności lokali jedynie przykładowo wylicza katalog kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Oznacza to, że w zakres kosztów zarządu mogą wchodzić również inne koszty wchodzące w ogólne pojęcie zarządu nieruchomością wspólną. To właśnie związanie tych kosztów i wydatków z nieruchomością wspólną stanowi kryterium ich kwalifikacji jako kosztów zarządu.

Sąd nie podzielił również argumentacji powoda, że kwestionowana przez niego uchwała podjęta przez pozwaną Wspólnotę jest sprzeczna z art. 45a ust. 8 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne. Sąd wskazał, że zgodnie z art. 45a ust. 8 prawa energetycznego koszty zakupu ciepła (o których mowa w ust. 2 tego przepisu) rozlicza się w części dotyczącej:

1) ogrzewania, stosując metody wykorzystujące:

a) dla lokali mieszkalnych i użytkowych:

- wskazania ciepłomierzy,

- wskazania urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych,

- powierzchnię lub kubaturę tych lokali,

b) dla wspólnych części budynku wielolokalowego użytkowanych przez osoby, o których mowa w ust. 2, 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.

W myśl art. 45a ust. 9 prawa energetycznego właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku, tak aby wybrana metoda:

1) zapewniała:

a) energooszczędne zachowania,

b) zachowanie prawidłowych warunków eksploatacji budynku i lokali w zakresie temperatury i wentylacji, określonych w przepisach prawa budowlanego, lub

c) ustalanie opłat za zakupione ciepło w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej;

2) w zależności od warunków technicznych budynków i lokali uwzględniała:

a) ilość ciepła dostarczanego do lokalu z pionów grzewczych lub przenikania między lokalami oszacowanego w szczególności na podstawie rejestracji temperatury powietrza w lokalu, jeżeli jest to technicznie możliwe i ekonomicznie uzasadnione,

b) współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku.

W ocenie powoda uchwała wprowadziła metodę rozliczania kosztów ogrzewania niezgodną z zaleceniami ustawodawcy zawartymi w treści art. 45a ust. 8 prawa energetycznego i jednocześnie jest sprzeczna z dyspozycją art. 45a ust. 9 ustawy, nakazującym propagować zachowania energooszczędne, przy uwzględnieniu takich okoliczności jak położenie lokalu i sposób jego eksploatacji.

Sąd wyjaśnił, że przepisy prawa energetycznego regulują w sposób szczegółowy zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła dostarczanego do budynków, rozdzielanego na poszczególne lokale. Wprowadzenie tych przepisów zostało uzasadnione potrzebą zwiększenia odpowiedzialności właścicieli i zarządzających budynkami w zakresie rozliczania kosztów dostaw ciepła oraz ustalania jaśniejszych zasad nadzoru w tej dziedzinie. W myśl art. 45a ust. 9 prawa energetycznego właściciel lub zarządca budynku ma obowiązek określenia metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku. Wybór odpowiedniego sposobu rozliczeń musi nastąpić, spośród metod wymienionych w art. 45a ust. 8 prawa energetycznego na podstawie ustawowo określonych przesłanek. Sąd podkreślił, że ustawodawca w tym zakresie daje dużą swobodę w doborze metody przypisania udziału poszczególnych lokali w ogólnych kosztach zakupu ciepła. Dobór konkretnej metody, przy uwzględnieniu współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku i przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku, określonych w odrębnych przepisach powinien stymulować energooszczędne zachowania oraz zapewniać ustalanie opłat za ciepło, pobieranych od mieszkańców i użytkowników lokali w tym budynku, w sposób odpowiadający zużyciu ciepła.

Sąd przypomniał, że Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 lutego 2013 r., sygn. II CSK 347/12 (Legalis 701215), stwierdził, że z art. 45a ust. 9 prawa energetycznego wynika obowiązek właściciela lub zarządcy budynku dokonania wyboru jednej z metod rozliczania kosztów zakupu ciepła, określonych w art. 45a ust. 8 prawa energetycznego wyłącznie za pomocą kryteriów ustawowych określonych w art. 45a ust. 9 prawa energetycznego. W razie sporu dotyczącego prawidłowości wyboru przez zarządcę określonej metody rozliczeń kosztów zakupu ciepła, właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego powinien przedstawić przyczyny wyboru jednej z metod rozliczeń przewidzianych w art. 45a ust. 8 prawa energetycznego. W takim przypadku kwestionujący prawidłowość tego wyboru powinien przedstawić dowody kwestionujące zasadność tego wyboru. Jeżeli jednak decyzja dotycząca wyboru jednej z metod rozliczeń nie została podjęta przez właściciela lub zarządcę budynku, a jedynie zaaprobowany został wybór metody dokonany przez użytkowników lokali, właściciela lub zarządcę budynku obciąża ciężar dowodu, że metoda ta jest zgodna z kryteriami określonymi w art. 45a ust. 9 prawa energetycznego. W takim przypadku, kierując się zarówno zasadami doświadczenia życiowego, jak również określoną kolejnością metod rozliczeń przyjętą przez samego ustawodawcę w art. 45a ust. 8 prawa energetycznego, należy wyjść z założenia, że energooszczędne zachowania oraz określenie opłat odpowiadających zużyciu ciepła za ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody zapewniają najlepiej metody na podstawie wskazań ciepłomierzy oraz wodomierzy.

Sąd podzielił pogląd wyrażony w powyższym orzeczeniu przez Sąd Najwyższy i wyjaśnił, że w okolicznościach faktycznych sprawy pozwana Wspólnota skarżoną przez powoda uchwałą nr (...) zmieniła sposób rozliczania ciepła dostarczanego do lokali we Wspólnocie w ten sposób, że koszty centralnego ogrzewania naliczane są w całości według powierzchni użytkowej lokali, nie zaś, jak to obowiązywało poprzednio również wedle wskazań pomiarowych podzielników dla poszczególnych lokali. Pozwana Wspólnota w toku procesu wyjaśniła, że podjęcie takiej uchwały jest dla członków pozwanej Wspólnoty korzystne, albowiem koszty zużycia energii cieplnej są przez to niższe i niektórzy z właścicieli nie muszą już uiszczać dopłat za korzystanie z ciepła, do czego wcześniej po dokonaniu stosownych rozliczeń byli zobowiązani.

Sąd zauważył, że z art. 45a ust. 9 prawa energetycznego wynika, że właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne. Wybór ten powinien być dokonany spośród metod wskazanych w art. 45a ust. 8 prawa energetycznego i w sposób określony w art. 45a ust. 9 prawa energetycznego, czyli 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.

Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie mamy do czynienia z sytuacją opisaną w cytowanym wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2013 r., o sygn. II CSK 374/12. A zatem, to właściciela lub zarządcę budynku (w tym procesie pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową) obciążał ciężar dowodu, że metoda przyjęta w skarżonej uchwale jest zgodna z kryteriami określonymi w art. 45a ust. 9 prawa energetycznego. Pozwana przedstawiła przyczyny wyboru jednej z metod rozliczeń przewidzianych w art. 45a ust. 8 prawa energetycznego i jej zgodności z kryteriami określonymi w art. 45a ust. 9 prawa energetycznego wskazując, że w realiach występujących w nieruchomości położonej przy ul. (...) w S. jest to metoda zapewniająca racjonalne wykorzystanie mocy własnej kotłowni, sprawiedliwy podział kosztów ogrzewania pomiędzy członków wspólnoty oraz korzyści ekonomiczne dla jej członków. Na poparcie swoich twierdzeń pozwana zgłosiła wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. W sprawie niniejszej ustalenie zatem czy wybór metody rozliczania jest rzeczywiście zgodny ze wskazaniami obowiązujących przepisów możliwe było w oparciu o wnioski pisemnej opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa i instalacji sanitarnych.

Sąd w oparciu o sporządzoną przez biegłego pisemną opinię, a także opinię uzupełniającą przyjął, iż w tym konkretnym przypadku system rozliczeń kosztów zużycia energii cieplnej wprowadzony przez pozwaną Wspólnotę na podstawie kwestionowanej uchwały jest w stanie zapewnić użytkownikowi konkretnego lokalu wchodzącego w skład zasobów wspólnoty ponoszenie opłat za rzeczywiste zużycie ciepła. Należy ponownie zaznaczyć, że przyjęta przez pozwaną metoda jest zgodna z powszechnie obowiązującymi przepisami, tj. ma swoje źródło w ustawie prawo energetyczne. Ustawodawca wymieniając możliwe do przyjęcia metody rozliczeń nie wskazał na metodę preferowaną. Uprawnieniem zatem członków pozwanej Wspólnoty było przyjęcie takiej metody, jaka w ich ocenie była najkorzystniejsza zarówno z punktu widzenia indywidualnego interesu każdego z członków Wspólnoty, jaki z punktu widzenia ochrony interesu wspólnoty jako całości.

Zarazem Sąd stwierdził, że bezsprzecznie energooszczędne zachowania oraz określenie opłat odpowiadających zużyciu ciepła za ogrzewanie zapewniają najlepiej metody na podstawie wskazań ciepłomierzy. Na terenie nieruchomości położonej przy ul. (...) w S., z uwagi na wiek budynku oraz konstrukcję instalacji centralnego ogrzewania nie było jednak możliwe zamontowanie liczników pozwalających precyzyjnie ustalić ile energii cieplnej pobrane zostało z przeznaczeniem na ogrzanie konkretnego obszaru. Z uwagi na dużą przenikalność ścian wewnętrznych budynku wolą członków Wspólnoty wyrażoną w uchwale nr (...) dokonano wyboru innej metody rozliczania ciepła dostarczanego do poszczególnych lokali, tj. metody odnoszącej się do powierzchni zajmowanego lokalu. W ocenie Sądu, w toku postępowania powód nie wykazał, aby ten sposób wyliczenia kosztów ogrzewania lokali oraz części wspólnych budynku był dla niego niekorzystny, czyli aby realne zużycie ciepła i przypadające na niego z tego tytułu opłaty były mniejsze przy zastosowaniu innej metody. Nie świadczą o tym przedstawione przez powoda rozliczenia kosztów poboru energii cieplnej dla zajmowanego przez niego lokalu za lata 2007 – 2015. Sąd miał na uwadze, iż lokale (...), a zatem i lokal zajmowany przez powoda w rozliczeniach nie wykazywały praktycznie żadnego zużycia energii cieplnej według odczytów podzielników przez cały sezon grzewczy, co oznacza, że (przy uwzględnieniu, że w lokalu mieszkalnym powinna panować temperatura nie mniejsza niż 16°C), dla ocieplenia tych lokali koniecznym był dopływ ciepła z innych źródeł. Nie ma bowiem fizycznej możliwości zapewnienia w sezonie grzewczym temperatury minimum 16 °C bez działania grzejników dla prawidłowo wykonanej instalacji grzewczej centralnego ogrzewania (vide: opinia biegłego, k. 144).

Odwołując się do opinii biegłego Sąd wskazał, że energia cieplna w lokalu znajdującym się w budynku pozwanej Wspólnoty nie jest dostarczana wyłącznie bezpośrednio przez grzejniki, a pochodzi również z przechodzących przez pomieszczenia rur instalacji centralnego ogrzewania oraz w dużej mierze przekazywana jest przez ściany sąsiednich pomieszczeń, co uwzględniał już w 2014 r. w uchylonej uchwale przyjęty przez członków pozwanej Wspólnoty system rozliczeń kosztów poboru ciepła. Instalacja centralnego ogrzewania jest instalacją wspólną. W ocenie Sądu, specyfika funkcjonowania pozwanej Wspólnoty, przy uwzględnieniu daty powstania budynku, a więc i lokalu będącego własnością powoda, polega na tym, że dostarczycielem i producentem ciepła jest tu

wspólnota czyli ogół jej członków, zatem również powód. Powód zatem zobowiązany jest jak każdy członek wspólnoty uczestniczyć w kosztach wytworzenia ciepła w kotłowni, kosztach ogrzewania części wspólnych nieruchomości oraz całej powierzchni jego lokalu, co jest zgodne z przepisami prawa energetycznego. Z ustaleń stanu faktycznego wynika, iż dotychczas powód siłą rzeczy korzystał z ciepła przenikającego przez ściany lokali z nim sąsiadujących, a jednocześnie obniżał koszty wynikające z użytkowania mieszkania nie odkręcając grzejników. Migracja ciepła z części budynku o wyższej temperaturze do części o niższej temperaturze jest naturalnym zjawiskiem fizycznym niezależnym od oczekiwań i woli współwłaścicieli lokalu. Nie jest zatem z pewnością tak, by co do zasady jedynie urządzenia mierzące ilość dostarczonego do lokalu miały być wyznacznikiem faktycznie przez lokal pobranego ciepła. Powyższy zabieg powodował sytuację, w której dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania całego budynku Wspólnoty koniecznym było intensywniejsze doprowadzanie ciepła do budynku przez innych użytkowników lokali. Powyższe uzasadniało wprowadzenie przy dokonywaniu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania wskaźnika czy też mnożnika obiektywnego, uwzględniającego element całkowitej pojemności cieplnej budynku i lokalu powoda decydującej o konieczności wyrównania bilansu cieplnego w budynku. W konsekwencji nie można było przyjąć, iż poprzez zmianę sposobu rozliczania kosztów doprowadzania ciepła do budynku powód został obciążony tymi kosztami w sposób oderwany od faktycznego zużycia, niezależnie od rzeczywistych wydatków.

Sąd podkreślił, że przyjęcie powyższego zapatrywania poprzedzone zostało ustaleniami dokonanyymi przez osobę mającą w tej kwestii wiedzę fachową. Ustalenia powołanego biegłego pozwoliły na ustalenie, że w tym konkretnym przypadku przyjęcie przez Wspólnotę metody rozliczenia w oparciu o powierzchnię lokalu spełnia kryteria z art. 45a ust. 9 prawa energetycznego i jest zgodne z kryteriami określonymi w art. 45a ust.8 prawa energetycznego. Jak ustalono w oparciu o całokształt zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego po zmianie metody rozliczania ciepła dostarczanego do poszczególnych lokali koszty ogrzania nieruchomości jako całości obniżył się. Poprzez zmianę sposobu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania zapobieżono również sytuacji, gdy nieogrzewane przy pomocy grzejników lokale mieszkalne były zaopatrywane w ciepło na koszt lokatorów, którzy swoje mieszkania dogrzewali grzejnikami. Nie sposób było zatem zdaniem Sądu uznać, iż kwestionowana uchwała godzi w interes powoda, sam zaś sposób rozdziału kosztów centralnego ogrzewania w okolicznościach tej konkretnej sprawy wydaje się ze wszelkich miar rozsądny i sprawiedliwy.

Sąd dodał, że w toku postępowania powód konsekwentnie twierdził, że wybrany sposób rozliczania kosztów poboru ciepła dla jego lokalu po dokonanej zmianie jest wyższy oraz, że jest niekorzystny również dla innych członków Wspólnoty, na dowód czego przedstawił wybrane rozliczenia kosztów zużycia ciepła dla niektórych członków pozwanej Wspólnoty. Przedstawione przez powoda rozliczenia dotyczyły jednak tylko niektórych, a nie wszystkich członków Wspólnoty i nie ma pewności, że przyjęty sposób rozliczenia jest dla wszystkich w równym stopniu korzystny, a przede wszystkim, że znajduje odzwierciedlenie w faktycznym zużyciu ciepła każdego z członków Wspólnoty. Z przedstawionych przez pozwaną rozliczeń wynikało natomiast, że zmiana systemu rozliczania ciepła w stosunku do powierzchni danego lokalu mieszkalnego przyniosła korzyści również tym mieszkańcom, którzy w systemie rozliczania ciepła obowiązującym w pozwanej Wspólnocie do 2013 r. włącznie, nie musieli dopłacać lub dopłacali do kosztów ogrzewania niewielkie kwoty. Z przedmiotowych rozliczeń wynika, iż obecnie koszty zużycia energii cieplnej dla niektórych lokatorów są wyższe, a dla niektórych niższe. Jeżeli chodzi zaś o koszty rozliczeń dotyczących lokalu powoda to utrzymują się one na zbliżonym poziomie (w roku 2007 koszty ogrzewania lokalu poniesione przez powoda L. D. (1) wyniosły 726,44 zł, zaś w roku 2014 było to 765,06 zł). Wbrew twierdzeniom powoda decydującego znaczenia nie mają w tym przypadku powoływane przez niego okoliczności dotyczące położenia jego lokalu w kubaturze budynku oraz okoliczność wykonania w lokalu dodatkowych uszczelnień obejmujących elementy okien, podłóg oraz drzwi. Zgodnie z niekwestionowanymi przez powoda ustaleniami biegłego z zakresu budownictwa i instalacji sanitarnych położenie poszczególnych izb w bryle budynku straciło na znaczeniu po dociepleniu ścian zewnętrznych budynku, przez co zminimalizowany został przepływ ciepła przez jego ściany zewnętrzne. Docieplenie budynku spowodowało jednocześnie, iż jeszcze większe znaczenie dla prawidłowości rozliczeń kosztów ocieplenia budynku wspólnoty uzyskała kwestia przenikania ciepła z lokali do pomieszczeń sąsiednich. Również wykonanie przez powoda zmian typu inwestycyjnego takich jak wymiana stolarki okiennej, czy docieplenie przegród budowlanych nie miało decydującego znaczenia z punktu widzenia rozliczenia kosztów dostarczenia energii cieplnej do jego lokalu.

W konsekwencji Sąd stwierdził, że pozwana w toku niniejszego postępowania zdołała wykazać, że dokonany przez nią wybór metody rozliczania ciepła według powierzchni lokalu jest zgodny z kryteriami z art. 45a ust.9 prawa energetycznego. Zaoferowany w tym zakresie dowód z opinii biegłego potwierdził, iż zmiana sposobu rozliczenia leżała w interesie członków Wspólnoty. Przedmiotowa zmiana metody rozliczania ciepła została dokonana za aprobatą członków pozwanej Wspólnoty, którzy w zmianie sposobu rozliczania energii cieplnej upatrywali szans na oszczędności. Powyższe było dla Sądu wystarczające dla poczynienia kategoriycznych ustaleń co do zgodności uchwały z ustawą. W ocenie Sądu, w okolicznościach tej konkretnej sprawy rozliczenie kosztów poboru ciepła proporcjonalnie do wielkości udziałów poszczególnych właścicieli w nieruchomości spełni swoją funkcję, albowiem co do zasady odpowiadać będzie rzeczywistemu stanowi rzeczy, tj. ilości energii cieplnej pobranej przez poszczególne lokale mieszkalne. Sąd podzielił w tym zakresie stanowisko pozwanej Wspólnoty, że w realiach panujących w nieruchomości położonej przy ul. (...) w S. jest to metoda zapewniająca racjonalne wykorzystanie mocy własnej kotłowni oraz sprawiedliwy podział kosztów ogrzewania pomiędzy członków wspólnoty. Biorąc natomiast pod uwagę, że zmiana sposobu rozliczenia podyktowana była racjonalnie pojmowanymi względami ekonomicznymi, tj. dążeniem do zminimalizowania kosztów ogrzania nieruchomości, a zatem że obiektywnie rzecz biorąc miała na uwadze interes Wspólnoty należało stwierdzić, że w przedmiotowej sprawie nie zachodzą przesłanki do uchylenia uchwały nr (...) z dnia 28 grudnia 2015 r. Podjęta uchwała nie jest bowiem sprzeczna, ani z przepisami prawa, ani z umową właścicieli lokali, nie ustalono również, aby naruszała interes ekonomiczny powoda lub innych członków Wspólnoty.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie to z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Mając na względzie, że powód L. D. (1) w przegrał proces w całości, obowiązany jest zwrócić pozwanej Wspólnocie mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. koszty związane z niniejszym procesem, na które złożyła się zaliczka na wynagrodzenie biegłego w kwocie 2.000 zł.

Stosownie do treści art. 113 ust. 1 u.k.s.c. kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąża przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. Z uwagi na to, iż nieuiszczone koszty sądowe (pozostałe koszty wynagrodzenia biegłego) opiewają w niniejszej sprawie na łączną kwotę 3.477,17 zł, to obowiązkiem ich uiszczenia należało obciążyć powoda, albowiem sprawę w całości przegrał. Z tych też względów Sąd w punkcie 3 sentencji wyroku nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 3.477,17 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Apelację od tego wyroku wniósł powód zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o jego zmianę przez uwzględnienie powództwa. Apelację oparto o zarzuty:

1. Naruszenia prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie poprzez zaprzeczenie związkowi pomiędzy ustalonym w sprawie stanem faktycznym a normą prawną art. 45a ust. 8 oraz ust. 9 Ustawy Prawo Energetyczne i w konsekwencji włożenie na Powoda ciężaru dowodu, że wybór w zaskarżonej Uchwale nr (...) z dnia 28 grudnia 2015 r, w sprawie metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale jest niezgodny z kryteriami określonymi w wymienionych wcześniej przepisach Ustawy Prawo Energetyczne;
2. naruszenie art. 233 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego poprzez niedokonanie wszechstronnego rozważenia materiału zebranego w sprawie;
3. błędne przyjęcie opinii Biegłego w sprawie, który jest specjalistą w dziedzinie instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, nie jest natomiast specjalistą w dziedzinie fizyki budowli, zajmującej się zagadnieniami ochrony cieplnej związanej z ruchem ciepła przez przegrody budynku, powstającym w wyniku różnic temperatury powietrza.

W uzasadnieniu rozwinięto zarzuty koncentrując się na zakwestionowaniu kompetencji biegłego oraz eksponując wadliwą ocenę sądu jeśli chodzi o interesy właścicieli lokali związane z ustaleniem sposobu płatności za pobraną energię cieplną.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji wskazując zwłaszcza na korzyści płynące dla ogółu właścicieli i popierając argumentację przedstawioną przez Sąd Okręgowy.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Zgodnie z art. 382 k.p.c. Sąd II instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Z regulacji tej wynika, że postępowanie apelacyjne polega na merytorycznym rozpoznaniu sprawy, co oznacza, że wyrok sądu drugiej instancji musi opierać się na jego własnych ustaleniach faktycznych i prawnych poprzedzonych ponowną oceną materiału procesowego.

Wykonując ten obowiązek Sąd Apelacyjny stwierdził, że Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe, a poczynione ustalenia faktyczne (zawarte w wyodrębnionej redakcyjnie części uzasadnienia zaskarżonego wyroku) znajdują odzwierciedlenie w treści przedstawionych w sprawie dowodów. Sąd odwoławczy niewadliwe ustalenia Sądu Okręgowego czyni częścią uzasadnienia własnego wyroku, nie znajdując potrzeby ponownego ich szczegółowego przytaczania.

Trafna jest też kwalifikacja prawna zgłoszonego żądania odwołująca się do treści art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali (Dz. U. 2019 poz. 737 – dalej cytowanej jako u.w.l.). Zgodnie z tym przepisem 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.

Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił że powód jako współwłaściciel lokalu w budynku pozwanej wspólnoty posiada legitymację czynną do zaskarżenia uchwały i zachował termin do wniesienia powództwa określony w art. 25 ust 1a ustawy.

Zmiana wyroku wynika jedynie z odmiennej oceny materialnoprawnej uchwały i żądania pozwu. Trafne są zwłaszcza te argumenty skarżącego, które sprowadzają się (w świetle art. 25 u.w.l.) do zarzucenia wspólnocie naruszenia uzasadnionego interesu powoda jako właściciela lokalu.

Sąd Okręgowy odwołując się do art. 45 a ust 7-9 ustawy Prawo energetyczne wskazał na prawo (a w swej istocie obowiązek) właściciela (zarządcy) budynku wielolokalowego do ustalenia zasad rozliczenia kosztów energii której jest on wyłącznym odbiorcą.

Trafnie wywodzi Sąd, że rozliczenie musi nastąpić według jednej z metod określonych w ust 8 a wybór musi uwzględniać dezyderaty (wytyczne) ustawowe określone w ust 9 cytowanego przepisu.

W realiach niniejszej sprawy jednak Sąd pominął to, że przedmiotem uchwały była nie tyle kwestia wyboru metody (wybór bowiem został dokonany ze skutkiem dla wszystkich właścicieli lokali jeszcze przed powstaniem wspólnoty i obowiązywał także już w czasie kiedy wspólnota przejęła zarząd wspólną częścią nieruchomości). Uchwała dotyczyła w swojej istocie zmiany metody rozliczania kosztów energii dostarczanej do lokali - co należy podkreślić - od lat już wyposażonych w funkcjonujące urządzenia do pomiaru pobranego ciepła. Decyzją właścicieli wyrażoną w uchwale było więc odstępnie w roku 2016 z rozliczenia kosztów energii cieplnej dostarczanej do lokali przy użyciu tych urządzeń i przestanie na rozliczaniu kosztów energii pobranej przez wszystkich właścicieli (dostarczonej do budynku jako całości) proporcjonalnie do powierzchni lokali. W tym kontekście faktycznym Sąd I instancji powinien dokonać oceny naruszenia uzasadnionego interesu właściciela jako przesłanki uchylenia uchwały. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku zaś wynika, że Sąd Okręgowy poprzestał na ocenie poszczególnych metod w kontekście technologii wykonania budynku w tym instalacji CO, zaś kwestię badania interesu właściciela ograniczył do

stwierdzenia braku istotnych zmian w wysokości kosztów ponoszonych przez powoda w kolejnych latach (co powód zakwestionował).

Dokonując więc oceny prawnej materiału procesowego w świetle art. 25 u.w.l. wziąć należy pod uwagę, że kwestionując uchwałę na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali i żądając jej uchylecia z uwagi na naruszanie interesów właściciela lokalu, powód powinien wykazać, że wspólnota wadliwie (z naruszeniem uzasadnionych w okolicznościach sprawy interesów właściciela lokalu) zmieniła zasady partycypacji właścicieli w kosztach wytworzenia energii cieplnej służącej ogrzaniu poszczególnych lokali.

Poszukując wzorca oceny uchwał w płaszczyźnie przesłanki naruszenia interesu w nauce i orzecznictwie odwołuje się do zasad współżycia społecznego wskazując, że naruszenie interesu musi być badane w sposób zobiektywizowany przy uwzględnieniu reguł słusznosciowych (por. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 października 2012 roku I ACa 507/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 czerwca 2013, VI ACa 1727/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 30 października 2015, V ACa 254/15, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 11 grudnia 2015, I ACa 700/15, wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie I ACa 671/15). W tym kontekście wskazuje się, że spór wyraża się w konflikcie między dobrem wspólnoty a dobrem właściciela lokalu a dla przyjęcia, że istnieją przesłanki dla uchylecia uchwały, zachodzić musi co istotna dysproporcja między potrzebą ochrony interesu właściciela a ochroną interesu wyrażonego kwestionowaną uchwałą (por. np. uzasadnienie cytowanego wyżej wyroku SA w Krakowie z 4 września 2015 roku). Jako przykład wskazuje się w tym kontekście najczęściej na sytuację, w której uchwała zmierza sprzecznie z zasadami współżycia społecznego do pokrzywdzenia właściciela lokalu.

Innymi słowy leżące u podstaw żądania uchylecia uchwały w niniejszej sprawie twierdzenie że wspólnota jako podmiot uprawniony korzysta ze swojego prawa w sposób naruszający interes powoda z art. 25 ust 1 ustawy wymaga przedstawienia i udowodnienia okoliczności pozwalających na przyjęcie, że uchwała naruszając interes właściciela nie jest motywowana dobrem wspólnoty lub że narusza interes właściciela w sposób sprzeczny z opisanym wyżej wzorcem oceny.

W tym kontekście stwierdzić należy, że powód skutecznie wskazał na to, iż obowiązujący od lat system rozliczania kosztów powodował nie tylko zachowania energooszczędne lecz skłaniał do dokonywania przez właścicieli lokali pewnych inwestycji ocieplających ich lokale niezależnie od ocieplenia budynku (zmierzających do poprawienia parametrów izolacyjnych poszczególnych pomieszczeń – np. położonych nad nieogrzewanymi piwnicami, czy też wprowadzających inne innowacje mające na celu zmniejszenie kosztów ogrzewania). Uchwała w istocie więc z perspektywy zapobiegliwych właścicieli, którzy dokonywali tego rodzaju modyfikacji, czyni poniesione wydatki wątpliwymi, skoro uniezależnia wysokość kosztów ogrzewania poszczególnych lokali od pomiaru energii pobranej przez właściciela lecz nakazuje właścicielowi uczestniczyć proporcjonalnie w kosztach energii pobranej do ogrzewania całego budynku.

Odnosząc się w tym świetle do wywodów biegłego wskazujących na to że tych inwestycji nie można traktować jako zachowania energooszczędnego w rozumieniu art. 45a) ust 9 ustawy Prawo energetyczne, stwierdzić należy że przyjmując nawet rozumienie takiego zachowania prezentowane przez biegłego, stwierdzić trzeba, iż działania inwestycyjne właścicieli lokali tym bardziej wspierają energooszczędność. Jako takie działania te także wymagają ochrony przed takim zachowaniem wspólnoty które czynić je będzie zbędnymi. Zatem decyzje wspólnoty nie mogą zaskakiwać właściciela i podważać celowości i ekonomicznego uzasadnienia nakładów, jakie dokonywał on w zaufaniu do istniejącego (akceptowanego przez wspólnotę) stanu i decyzji dotyczących zarządu nieruchomością wspólną

Trafnie też argumentuje skarżący w uzasadnieniu swojego stanowiska, że zmianę zasad rozliczenia trudno jest (w świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego) uzasadniać kwestią dążenia do minimalizacji kosztów ponoszonych na ogrzewanie budynku. Trudno twierdzić, że osoby zużywające do tej pory więcej energii cieplnej do używania swojego lokalu ze względu np. na przyzwyczajenia, w momencie zmiany sposobu rozliczenia dokonanej sporną uchwałą ograniczą zużycie energii. Natomiast osoby oszczędne stracić mogą dotychczasową motywację do ograniczania zużycia energii cieplnej.

Nadto należy uwzględnić też swoistą tymczasowość stanu prawnego tworzonego przez sporną uchwałę, której obowiązywanie ograniczono do jednego roku. Takie sformułowanie powoduje brak stabilności jeśli chodzi o sytuację właścicieli lokali względem wspólnoty i nie sprzyja podejmowaniu działań dostosowujących lokal do wymogów energooszczędności jako jednego z zasadniczych priorytetów wskazywanych w regulacji art. 45 a ust 9 prawa energetycznego.

Niewątpliwie więc uchwała narusza uzasadnione (słuszne) interesy właścicieli.

Nie może tego zmienić teza pozwanej o korzystaniu przez niektórych właścicieli z części wspólnych instalacji (pionów) dla ogrzewania lokali względnie czerpnia energii kosztem sąsiednich lokali z uwagi na przenikalność ścian wewnętrznych a także niekorzystnego usytuowania np. lokali których ściany sąsiadują z nieogrzewanymi częściami wspólnymi (np. klatkami schodowymi). i wynikającej stąd nieadekwatności rozliczenia za pomocą urządzeń pomiarowych do sytuacji tych podmiotów. Po pierwsze bowiem wspólnota może regulować uchwałą zakres kosztów obciążających właścicieli jeśli chodzi o zarząd częścią wspólną budynku (a więc także obciążać kosztami energii cieplnej ponoszonymi w związku z eksploatacją - ogrzaniem części wspólnych, co jak wynika z materiału procesowego – było przed podjęciem zaskarżonej uchwały przyjęte i stosowane przez pozwaną).

Z kolei nie wykazano, by problem „korzystania” przez właścicieli poszczególnych lokali z energii wydzielanej przez instalację poza urządzeniami grzewczymi (tzw. piony) lub przenikającej przez ściany z lokali sąsiednich, był problemem istotnie zaburzającym możliwość korzystania z części wspólnych nieruchomości lub wpływającym na niesprawiedliwe obciążenie tymi kosztami wspólnoty. Nie wykazano zwłaszcza, by rzutował na miarodajność odczytu pobranej energii na podstawie wykorzystywanych urządzeń. Z twierdzeń powoda wynika też, że urządzenia te dają możliwość ustalenia minimalnej temperatury w pomieszczeniu po osiągnięciu której następuje pobór ciepła. Jeśli tak to przyjęć należy, że przez odpowiednie ustawienie parametrów urządzeń można doprowadzić do tego, by każdy lokal był ogrzewany w odpowiednim stopniu.

Dostrzec należy w tym kontekście, że argumentacja pozwanego w istocie nie odwołuje się do problemów (interesów) wspólnych - objętych kompetencją wspólnoty (zarządu wspólną nieruchomością) lecz raczej opiera się na eksponowaniu interesów ekonomicznych właścicieli poszczególnych lokali, podkreślając korzyść ekonomiczną jaką oni odnoszą ponosząc mniejsze opłaty. Nie taka jest jednak rola i kompetencja wspólnoty. Kompetencja ta powinna koncentrować się na zarządzie nieruchomością wspólną (częściami wspólnymi budynku) i nie może wpływać na sposób zarządu lokalem jako przedmiotem odrębnej własności .

W odniesieniu do kwestii zakupu i repartycji kosztów ciepła wskazać należy też na judykaturę, która traktuje całą instalację CO jako część wspólną budynku (i przyznaje wspólnocie prawo do podejmowania uchwał dotyczących sposobu ponoszenia kosztów zarządu tą częścią budynku) wówczas gdy nie założono liczników ciepła (por. uchwałę z dnia 19 maja 2006 r. III CZP 28/06 i tam cytowane wcześniejsze orzecznictwo, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 3 grudnia 2015 r. VI ACa 1709/14). W takiej sytuacji w świetle wywodów Sądu Najwyższego cała instalacja ciepła, a więc oprzyrządowanie techniczne służące do ogrzewania poszczególnych lokali oraz całego budynku wyposażonego w jednolity system ogrzewania, jest urządzeniem niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali i jako takie stanowi przedmiot współwłasności przymusowej. A contrario - w przypadku wyposażenia lokali w urządzenia umożliwiające odczyt pobranego ciepła wspólnota nie może powoływać się na to, że cała instalacja stanowi część wspólną i na podstawie art. 14 u.w. domagać się od poszczególnych właścicieli odpowiedniego do wielkości udziałów partycypowania w kosztach zarządu tą częścią (w kosztach przekraczających koszty związane z ogrzewaniem części wspólnych i utrzymaniem instalacji) tylko z tej przyczyny, że część (większość) współwłaścicieli uważa, iż ponosi zbyt wysokie koszty.

Zatem interesy poszczególnych właścicieli twierdzących, że ponoszone przez nich koszty na ogrzanie lokalu, ustalone na podstawie urządzeń pomiarowych są za wysokie w stosunku do kosztów ponoszonych przez innych właścicieli nie mogą także z tej przyczyny uzasadniać uchwały wspólnoty co do zmiany systemu rozliczeń.

Nie wykazano natomiast w sprawie, by istniał jakikolwiek interes wspólny (mieszczący się w jej kompetencjach co do zarządu częściami wspólnymi nieruchomości), aksjologicznie przeważający nad słusznym interesem właściciela i uzasadniający przyjętą uchwałę.

Przyjętej konkluzji nie zmienia wywód biegłego stanowiący dla Sądu Okręgowego zasadniczy argument przesądzający o bezzasadności powództwa. Opinia bowiem stanowi w świetle art. 278 k.p.c. dowód mający dać Sądowi wiedzę specjalistyczną (specjalną w rozumieniu powołanego przepisu) w granicach tezy dowodowej, a więc służyć może wyjaśnieniu kwestii technicznych koniecznych do oceny sporu w płaszczyźnie normy art. 45a Prawa energetycznego. Biegły nie miał kompetencji do ocen powództwa w płaszczyźnie przesłanek określonych w art. 25 u.w.l. Jedynie ubocznie należy też stwierdzić, że nie było rolą biegłego w świetle art. 278 k.p.c. dokonywanie ocen prawnych dotyczących np. wykładni przepisu art. 45 ust 8 i ust 9 oraz kwalifikowanie prawne działań wspólnoty jako spełniających kryteria z tych przepisów. Kwestie oceny prawnej należą bowiem wyłącznie do Sądu, zaś biegły powinien w opinii przedstawić wyłącznie oceny z perspektywy wiedzy technicznej (branżowej) niezbędne sądowi dla odpowiedniej kwalifikacji prawnej przyjętych rozwiązań.

W rezultacie uznać należało, że uchwała zmieniająca (po latach obowiązywania) na niekorzyść właścicieli preferujących oszczędne korzystanie z energii cieplnej, zasady rozliczenia ciepła narusza słuszny (uzasadniony) interes powoda i nie znajduje uzasadnienia z perspektywy interesów wspólnych dla wszystkich właścicieli. Jako tak podlega uchyleniu na podstawie art. 25 u.w.l.

Stąd też stosując normę art. 386 §1 k.p.c. orzeczono o zmianie zaskarżonego wyroku.

Orzeczenie to powoduje, że bezprzedmiotowe stają się dalsze zarzuty apelacji i zbędne jest szczegółowe odnoszenie się do nich.

Zmiana orzeczenia co do istoty sprawy powodowała konieczność zmiany rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Powód wygrał proces w całości. Jako wygrywający, ma więc (stosownie do treści art. 98 k.p.c.) prawo do żądania zwrotu kosztów niezbędnych i celowych dla prowadzenia sprawy. Na zasądzoną z tego tytułu od pozwanego sumę składa się kwota 200 zł uiszczona tytułem opłaty sądowej od pozwu.

Zarazem należało zmienić orzeczenie o nieuiszczonych kosztach sądowych i stosując normę art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w związku z art. 98 k.p.c. obciążyć pozwaną (jako przegrywającą sprawę w całości) nieuiszczonymi kosztami sądowymi wynikającymi z przeprowadzenia przez Sąd Okręgowy dowodu z opinii biegłego.

Orzekając o kosztach postępowania odwoławczego Sąd zastosował normę art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c. Skoro pozwana przegrała postępowanie w instancji odwoławczej w całości, to powodowie zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, mają prawo do żądania poniesionych w związku z postępowaniem kosztów. Na zasądzoną kwotę składa się opłata od apelacji.

Krzysztof Górski Edyta Buczkowska – Żuk Leon Miroszewski