

Sygn. akt I ACa 1720/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lutego 2015 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodnicząca: SSA Aleksandra Marszałek (spr.)

Sędziowie: SSA Tadeusz Nowakowski

SSA Walter Komorek

Protokolant: Małgorzata Kurek

o rozpoznaniu w dniu 20 lutego 2015 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **W. J.**

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 5 września 2014 r. sygn. akt I C 819/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchyła uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania zarządu nieruchomością wspólną i nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2013, obie z dnia 29 kwietnia 2013 r. i zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda 197 zł tytułem kosztów postępowania;

2. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda 135 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 5 września 2014 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu oddalił powództwo, którym W. J. domagał się uchylenia uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W., o numerach (...) i (...) z dnia 29 kwietnia 2013 r. odpowiednio w sprawach – zatwierdzenia sprawozdania z zarządu nieruchomością wspólną, udzielenia absolutorium zarządowi, przyjęcia planu gospodarczego na rok 2013 i ustalenia wysokości zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i fundusz remontowy, uznając za bezzasadne zarzuty powoda, w tym dotyczące sposobów rozliczania ciepła.

Sąd ten ustalił, że pozwaną Wspólnotę tworzą właściciele 6 wielomieszkaniowych budynków położonych pod wyżej wskazanymi adresami.

We Wspólnocie nie ma regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie budynków i przygotowanie ciepłej wody. W związku z tym administrator zastosował przyjęty w branży zarządzania nieruchomościami sposób rozliczania należności

z tego tytułu. Każdy budynek rozliczany jest osobno, ma bowiem samodzielną kotłownię i dostawca wystawia odrębne faktury, zaś koszty wspólne – abonament, moc zamówiona i koszt ogrzania części wspólnej rozliczane są jako 30% faktur,

przy czym wielkość tą ustalił administrator powołując się na doświadczenie.

W poszczególnych budynkach przyjęto różne stawki za GJ, w 5 z nich różnice są niewielkie (68,84 – 64,73), zaś w budynku powoda (A) – 77,69 zł. Związane to jest

z tym, że budynek ten został wadliwie wykonany i nie ma właściwej izolacji cieplnej.

Zdaniem Sądu żądanie uchylenia wskazanych uchwał było pozbawione usprawiedliwionych podstaw. Brak regulaminu rozliczania ciepła, o jakim mowa

w art. 45a prawa energetycznego nie jest zagrożony jakąkolwiek sankcją. W sytuacji jego braku „siłą rzeczy musiały zostać przyjęte określone zasady rozliczeń

z tego tytułu”. Są one przemyślane, logiczne, uwzględniające także element faktycznego poboru ciepła. Niezasadnym i niesprawiedliwym byłoby obciążenie kosztami zwiększonego zużycia gazu w jednym z budynków właścicieli lokali w pozostałych budynkach Wspólnoty, bowiem wadliwość izolacji obciążą tylko właścicieli w tym konkretnym budynku. Lakoniczność sprawozdania finansowego uzasadnił ewentualną częścią opisową sprawozdania.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód w części dotyczącej uchwał

nr 1 i 3 domagając się zmiany wyroku i uchylenia wyżej wymienionych uchwał. Zarzucił naruszenie prawa materialnego, tj. art. 3 ust. 5, 12 i 22 ust. 2 i 3 pkt 8 i 10 ustawy o własności lokali oraz art. 45a ust. 9 prawa energetycznego przez błędną wykładnię powołanych przepisów.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja jest uzasadniona.

Stan faktyczny sprawy ustalony został prawidłowo. Nie budził zresztą wątpliwości i był bezsporny.

Zgodzić się trzeba z częścią zarzutów apelacji wskazujących na naruszenie prawa, a to przepisów ustawy o własności lokali. Skarżący koncentruje się obecnie na kwestii wadliwego sposobu rozliczania ciepła.

Zgodnie z art. 6 ustawy o własności lokali ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową.

W sprawie niniejszej tą nieruchomością jest działka, na której posadowiono

6 budynków mieszkalnych, wielolokalowych. Niewątpliwie jest to Wspólnota dość duża, budynki różnią się ilością lokali i problemami, jakie w nich występują

– budynek A, w którym znajduje się lokal powoda został wykonany wadliwie

i pozbawiony jest izolacji cieplnej. Nie oznacza to jednak, że te pewne odrębności uprawniają Wspólnotę do innego niż przewidziano ustawą ponoszenia wydatków

i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z art. 12 ustęp 2 ustawy powinny one być ponoszone przez właścicieli lokali w stosunku do ich udziałów.

Udziały te w nieruchomości jak niniejsza (zabudowanej kilkoma budynkami) odpowiadają stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi (art. 3 ust. 5). Powyższe oznacza, że prawidłowe ustalenie udziału i odpowiadającej mu części wydatków i ciężarów przypadających na każdego właściciela lokalu wymaga ustalenia stosunku powierzchni jego lokalu do wszystkich lokali w nieruchomości, czyli w sytuacji niniejszej Wspólnoty lokali we wszystkich 6 budynkach.

Jak wynika z materiału sprawy obciążenia te, gdy chodzi o dostawę ciepła ustalane są w oparciu o inne zasady, bowiem każdy z budynków rozliczany jest odrębnie. Koszt ogrzewania części wspólnych nieruchomości wchodzi niewątpliwie

w skład wydatków i ciężarów związanych z jej utrzymaniem. Powinien być określany wedle wyżej wskazanych zasad, a nie jako procent kosztów ustalonych dla każdego z budynków osobno. Przyjęty sposób rozliczeń przeczy istocie Wspólnoty i prowadzi do niezgodnego z ustawą obciążania właścicieli wydatkami, może też spowodować dalsze nieporozumienia, gdy powstaną koszty dotyczące wspólnych części jednego z budynków i zgodnie z przyjętym rozumowaniem, Wspólnota będzie dążyć do obciążenia nimi tylko właścicieli położonych tam lokali.

Kolejne zarzuty apelacji wskazują na naruszenie art. 45a ustawy prawo energetyczne, który w ustępie 10 stanowi o obowiązku właściciela lub zarządcy budynku wielolokalowego wprowadzenia regulaminu rozliczeń ciepła. Bezsprzeczne jest, że regulaminu takiego dotąd nie ma i jak twierdzi Wspólnota brak urządzeń pomiarowych, które pozwalałyby na jego wprowadzenie i stosowanie współczynników wyrównawczych, o jakich mowa w ustępie 9 art. 45a. Zarzut ten nie jest jednak istotny, gdy chodzi o ocenę spornych uchwał. Może ewentualnie rzutować na ocenę zarządu czy zarządcy, nie jest to jednak przedmiotem uchwał 1 i 3 z 29 kwietnia 2013 r.

Wskazać też trzeba, że sporne uchwały, a ściślej zatwierdzone nimi sprawozdanie i plan są nieczytelne. W planie gospodarczym na rok 2013, który obejmować ma koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i w oparciu, o który naliczane są zaliczki nie da się odnaleźć kosztów ogrzewania, a co za tym idzie także zasad obciążenia nimi poszczególnych właścicieli, w sprawozdaniu brak wyjaśnienia i uzasadnienia obciążenia właścicieli kosztami ogrzewania części wspólnych w wysokości 30% kwot z faktur wystawianych na poszczególne budynki, a właściwie wielkość taka (30% kosztów) w ogóle się nie pojawia. Ubocznie, bowiem kwestiami tymi nie zajmował się Sąd pierwszej instancji, dodać można, że poza sprawozdaniem finansowym brak jakiegokolwiek innego, które przedstawiałoby podjęte działania zarządu. Wreszcie wątpliwości budzi pochodzenie sprawozdania, skoro podpisane ono zostało przez zarządcę a powinno być dokumentem Zarządu.

Z tych wszystkich względów na mocy art. 386 § 1 i 98 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

MR-K