

Sygn. akt I ACa 379/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 sierpnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Ewa Tkocz (spr.)
Sędziowie :	SA Elżbieta Karpeta SA Anna Bohdziewicz
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 28 sierpnia 2014 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa M. C.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie

z dnia 21 listopada 2013 r., sygn. akt I C 381/12

- 1) zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 2. o tyle, że uchyla uchwałę opisaną w punkcie 1. tego wyroku również w części obejmującej § (...);
- 2) zasądza od pozwanej na rzecz powoda 200 (dwieście) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 379/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Częstochowie uchylił uchwałę numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w C., podjętą w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniach od 25 września do 9 października 2012r., w części obejmującej § (...) tejsze uchwały, a w pozostałym zakresie oddalił powództwo i zniósł wzajemnie koszty procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że pozwana Wspólnota podjęła uchwałę numer (...) o treści: „§ (...) zgodnie z wnioskiem właścicieli przedstawionym na zebraniu w dniu 06.03.2012r. zrezygnować z rozliczania podzielników ciepła przez

firmę (...) S.A. po rozliczeniu sezonu grzewczego 2011/2012/. § (...) Zawrzeć umowę na rozliczenie ciepła w lokalach mieszkalnych firmie (...) i założenia przez nich nowych elektronicznych podzielników z odczytem radiowym w mieszkaniach. § (...) Koszty montażu podzielników zostaną pokryte z funduszu remontowego natomiast roczna obsługa związana z rozliczeniem kolejnego sezonu grzewczego będzie niższa o 3,60 zł od każdego podzielnika w odniesieniu do dotychczasowych opłat. § (...) Osoby, które nie wyrażą zgody na montaż podzielników będą rozliczane z maksymalnego zużycia dla budynku. § (...) Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania. § (...) Wykonanie uchwały powierzyć Zarządowi Wspólnoty”.

W imieniu właściciela Gminy (...) głosowała pełnomocnik M. L. na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta Miasta (...). Uchwała ta została wykonana niezwłocznie po jej podjęciu. Nowe podzielniki zostały zamontowane zgodnie z umową za kwotę 4.588,10 złotych. W budynku przy ul. (...) znajdują się 54 lokale, z czego 33 stanowią przedmiot odrębnej własności, a pozostałe stanowią mienie Gminy, którym zarządza ZGM TBS. Spośród właścicieli lokali sześciu, w tym powód, posiada własną niezależną instalację grzewczą, w lokalach tych nie dokonano wymiany podzielników. Nie zamontowano ich także w trzech lokalach Gminy. Koszty montażu nowych podzielników zostały pokryte z funduszu remontowego, a osobom u których nie dokonano montażu podzielników, koszty związane z wykonaniem uchwały zostały zwrócone z funduszu remontowego w odpowiedniej części. Powodowi M. C. zwrócono kwotę 247,59 złotych, o którą zostało zmniejszone zadłużenie przypadające na jego lokal.

Poprzedniej firmie (...) płacono za obsługę 10,44 złotych od jednego podzielnika a firma (...) pobiera kwotę 6,84 złotych, tj. o 3,60 złotych mniej od jednego podzielnika.

Oceniając przedstawiony przez strony materiał dowodowy, Sąd Okręgowy uznał, że powód nie wykazał by właściciele lokali głosujący w trybie indywidualnego zbierania głosów nie znali przedmiotowo istotnych postanowień projektu uchwały i przyczyn wystąpienia z takim projektem. Sam fakt, że głosowanie nie odbyło się na zebraniu nie mógł skutkować uchynieniem uchwały. Gmina (...) była reprezentowana podczas głosowania przez prawidłowo umocowanego pełnomocnika.

W ocenie Sądu powód nie udowodnił również by zaskarżona uchwała w zakresie postanowień zawartych w § (...) była niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszała jego interesy. Ponieważ w lokalu powoda zainstalowana została odrębna, niezależna grzewcza instalacja gazowa nie dokonano tam wymiany podzielników ciepła na podstawie spornej uchwały.

Sąd Okręgowy podniósł nadto, że zmiana firmy rozliczającej zużycie ciepła odbywa się z korzyścią dla interesów Wspólnoty albowiem w przeszłości zdarzały się pomyłki przy dokonywaniu rozliczeń. Założenie podzielników z odczytem radiowym ułatwi także rozliczanie ciepła. Zmiana ta była nadto zasadna z gospodarczego punktu widzenia, firmie (...) płacono bowiem za obsługę 10,44 złotych od jednego podzielnika natomiast firma (...) pobiera 6,84 złotych, zaś koszt montażu podzielników w wysokości 4.588,10 złotych zostanie skompensowany zmniejszonymi kosztami obsługi w ciągu dziesięciu lat.

Odnosząc się do postanowienia zawartego w § (...) uchwały, Sąd stwierdził, iż jego treść z uwagi na swą lakoniczność i ogólnikowość oraz cząstkowe uregulowanie „metody” rozliczeń zużycia ciepła niczego nie wyjaśnia i może prowadzić do nieporozumień. Narusza ono art. 45a ustawy z 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012r., poz. 1059 ze zm.), a zatem zarzut powoda dotyczący niezgodności uchwały w tej części z przepisami prawa jest zasadny. Stosownie do art. 45a ust. 10 tej ustawy właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadza wybraną metodę rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale w budynku, o której mowa w ust. 9, w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie tego budynku i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynku.

Mając na uwadze, że treść § (...) uchwały nie spełnia wymogów wyboru metody rozliczenia ciepła, co powinno być całościowo uregulowane w regulaminie rozliczeń, Sąd uchylił zaskarżoną uchwałę nr (...) w części dotyczącej § (...)

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

Apelację od powyższego wyroku w części dotyczącej oddalenia powództwa w zakresie § (...) uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty wniósł powód M. C..

Skarżący zarzucił naruszenie art. 3 ust. 2, art. 14, art. 22, art. 23 i art. 25 ustawy o własności lokali przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie wskazanych przepisów, a nadto naruszenie prawa procesowego pod postacią art. 233 k.p.c.

W oparciu o tę podstawę powód domagał się uchylecia wyroku w zaskarżonej części bądź jego zmiany przez uchYLECIE § (...) teJZE uchwały.

Pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja jest uzasadniona.

Trafnie zarzuca skarżący, że koszt wymiany podzielników służących do pomiaru zużycia ciepła w poszczególnych lokalach nie może być pokrywany ze środków zgromadzonych na koncie funduszu remontowego.

Pomimo, że umowa zawarta z (...) jest – jak trafnie zauważył Sąd pierwszej instancji – uzasadniona z gospodarczego punktu widzenia, gdyż gwarantuje bezkolizyjny (radiowy) odczyt i prawidłowe rozliczenie ciepła w lokalach mieszkalnych, brak było podstaw do przeznaczenia na ten cel środków z funduszu remontowego.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, nieruchomości wspólna stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Tymczasem urządzenia takie jak podzielniki, o których mowa w § (...) uchwały, służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Wskazać trzeba także, iż art. 14 ustawy o własności lokali określa koszty zarządu nieruchomością wspólną wśród których nie wymieniono opłat za wymianę podzielników służących do pomiaru zużycia ciepła w poszczególnych lokalach. Uregulowanie zawarte w tym przepisie nie stanowi wprawdzie zamkniętego katalogu lecz w jego punkcie 2) „opłaty za dostawę energii elektrycznej i cieplnej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę” nie wymieniono podzielników ciepła, choć związane są one bezpośrednio z dostawą energii cieplnej.

W okolicznościach niniejszej sprawy, gdy nie wszystkie lokale wyposażone są w urządzenia pomiarowe, o jakich mowa w uchwale, przyjąć należało, że nie stanowią one elementu nieruchomości wspólnej. Zgodnie z przyjętym w orzecznictwie poglądem przedmiot współwłasności przymusowej stanowi tylko taka instalacja cieplna, a więc oprzyrządowanie techniczne służące do ogrzewania poszczególnych lokali oraz całego budynku wyposażonego w jednolity system ogrzewania, która jest urządzeniem niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Skoro jednak część lokali – w tym lokal powoda – wyposażona jest w niezależną grzewczą instalację gazową, podzielniki ciepła o jakich mowa w § (...) uchwały nie mogą stanowić elementu nieruchomości wspólnej.

Oceny tej zmienić nie może podnoszony w toku procesu przez pozwaną Wspólnotę argument, iż powoda nie będą obciążać kwoty związane z wykonaniem zaskarżonej uchwały bowiem zostały one zwrócone z funduszu remontowego jemu i pozostałym osobom, u których nie zamontowano podzielników, z tym że w przypadku powoda zaliczone zostały one na poczet istniejącego zadłużenia. Powód jako członek Wspólnoty słusznie zarzucił wszakże, iż koszty podzielników z istoty swej nie mogą pomniejszać istniejącego funduszu remontowego, który przeznaczony jest na inne cele. Jedynie na marginesie zauważyć należy, że uchwała nie uregulowała zasad zwrotu równowartości kosztów montażu podzielników tym członkom Wspólnoty, u których nie zostały one zainstalowane.

Z tych względów zaskarżony wyrok ulec musiał zmianie poprzez uchylene uchwały również w części obejmującej jej § (...).

Rozstrzygnięcie o kosztach uzasadnia art. 98 k.p.c. Zasądzona na rzecz powoda kwota 200 złotych stanowi równowartość uiszczonej przez niego opłaty od apelacji zgodnie z art. 27 punkt 9 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Tak też orzekł Sąd Apelacyjny w sentencji.