

Sygn. akt I A Ca 344/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 września 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Elżbieta Kuczyńska (spr.)
Sędziowie	:	SA Jadwiga Chojnowska SA Jarosław Marek Kamiński
Protokolant	:	Iwona Aldona Zakrzewska

po rozpoznaniu w dniu 7 września 2012 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. C. i M. C.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy Placu (...) w B.**

**o uchylenie uchwały**

na skutek apelacji **pozwanej**

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 28 lutego 2012 r. sygn. akt I C 586/11

**I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach I i II w ten sposób, że oddala powództwo;**

**II. zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Powodowie M. C. i A. C. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy Placu (...) w B. wniesli o uchylenie w całości uchwały nr 2/2011 z dnia 23 sierpnia 2011r. Nadto domagali się zasądzenia na ich rzecz solidarnie od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz od powodów kosztów procesu według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 28 lutego 2012 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie uchylił w całości uchwałę nr 2/2011 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy Placu (...) w B. podjętą w dniu 23 sierpnia 2011 r. (pkt I), zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 414 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II).

Sąd pierwszej instancji ustalił, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) położonej w B. przy Placu (...) jest tzw. dużą wspólnotą mieszkaniową i składa się obecnie z ośmiu lokali. Powodowie są właścicielami na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej lokalu użytkowego nr (...). Z własnością lokalu wiąże się udział w częściach wspólnych budynku w wysokości 20/100. W lokalu użytkowym powodowie prowadzą aptekę. W piwnicy przynależnej do tego lokalu urządzili magazyn na potrzeby apteki, gdzie trzymane są opakowania i leki, dokumenty oraz nieużywane meble. Uchwałą nr 2/2000 podjętą w dniu 20 lipca 2000r. większością 90/100 głosów pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zdecydowała o rozliczaniu zużytej przez powodów i J. M. (1) ilości energii cieplnej według wskazań podlicznika, powiększonych odpowiednio o współczynnik 1,2% i 1,1%. Właściciele pozostałych lokali mieli być rozliczani według powierzchni użytkowej ich lokali. W związku z powyższą uchwałą – w ramach bieżącej konserwacji – powodowie podjęli prace mające na celu modernizację i usprawnienie sieci ciepłowniczej znajdującej się w ich lokalu. Prace te objęły m.in. wymianę grzejników w piwnicy, zainstalowanie podlicznika ciepła w piwnicy i zainstalowanie zaworu trójdrogowego w piwnicy. Powodowie dokonali również modernizacji sieci ciepłowniczej w pozostałych pomieszczeniach przynależnych do ich lokalu, polegającej na m.in. wymianie grzejników, zainstalowaniu pompy i zainstalowaniu wymiennika ciepła. Łącznie na modernizację sieci ciepłowniczej powodowie przeznaczili ok. 13.850 złotych. Celem modernizacji było zastąpienie dotychczasowej instalacji, przebiegającej odrębnymi pionami w różnych pomieszczeniach lokalu powodów, jedną instalacją wewnętrzną, którą można by podłączyć do podlicznika. Licznik ciepła dostarczanego do pozwanej Wspólnoty znajduje się w częściach wspólnych budynku na klatce schodowej oraz w piwnicy. Dwie rury, które przechodzą przez pomieszczenie piwniczne powodów i którymi jest dostarczana dalej energia cieplna, kończą się licznikiem w klatce schodowej. Na klatce schodowej znajduje się również podlicznik, doprowadzający ciepło do lokalu użytkowego powodów. Zainstalowany podlicznik służy ogrzewaniu zarówno lokalu użytkowego, jak i piwnicy. Przechodzące przez piwnicę rury są zaizolowane i zabudowane płytą kartonowo - gipsową, co nie powoduje strat ciepła. Po modernizacji instalacji powodowie płacili również za energię cieplną dostarczaną do ogrzewania piwnic na podstawie pomiarów podlicznika.

Na mocy uchwały nr 4/2003 z dnia 6 listopada 2003r. J. M. (1) zrezygnował z odczytu energii cieplnej według wskazań licznika, zobowiązując się do uiszczania opłat według posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej.

Sąd Okręgowy ustalił, że w kwietniu 2011r. z uwagi na wysoką temperaturę powietrza, powodującą topnienie preparatów leczniczych powód A. C. zakreślił zawór regulujący ilość dostarczanej energii cieplnej. Na tym tle doszło do nieporozumienia z pozostałymi właścicielami lokali.

W dniu 23 sierpnia 2011r. większością 80/100 głosów podjęto uchwałę, na mocy której uchylono uchwałę nr 2/2000 z dnia 20 lipca 2000r. w przedmiocie rozliczania energii cieplnej pobieranej przez A. C. stosownie do wskazań podlicznika oraz ustalono, że sposób rozliczania energii cieplnej w należącym do niego lokalu będzie następował według powierzchni użytkowej. Na skutek podjęcia uchwały z dnia 23 sierpnia 2011r. powód A. C. zdemontował kaloryfery w pomieszczeniach piwnicznych, aby w ten sposób nie płacić za ogrzewanie piwnicy.

Z dalszych ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że pismem z dnia 25 października 2011r. pozwana Wspólnota zwróciła się do Zakładu (...) Sp. z o.o. z siedzibą w B. z prośbą o powiadomienie Inspektora Nadzoru Budowlanego o konieczności przeprowadzenia kontroli w lokalu należącym do powodów. Jako przyczynę podjęcia stosownej interwencji wskazała przebudowę przez powodów pomieszczenia piwnicznego i dostosowanie go do celów mieszkaniowych, wymagających uzyskania pozwolenia na budowę. Domagała się nadto ustalenia, czy pogłębienie pomieszczenia piwnicznego nie naruszyło lub w przyszłości nie naruszy konstrukcji budynku. Z inicjatywny pozwanej Wspólnoty w dniu 30 grudnia 2011r. inspektorzy Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego przeprowadzili kontrolę lokalu użytkowego, w którym powodowie prowadzą aptekę. W wyniku kontroli nie dopatrzono się żadnych nieprawidłowości w sposobie korzystania z pomieszczenia piwnicznego. Postanowieniem z dnia 12 stycznia 2012r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nałożył na powodów jedynie obowiązek dostarczenia w terminie 7 dni

oceny technicznej przebudowanych pomieszczeń technicznych, sporządzonej przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje zawodowe. W wykonanej na zlecenie powodów ocenie technicznej stwierdzono, że przeprowadzone w pomieszczeniu piwnicznym prace remontowo-konserwacyjne nie wpłynęły negatywnie na bezpieczeństwo użytkownika pomieszczenia, poprawiając jedynie jego estetykę. Pomieszczenia piwniczne znajdują się w stanie zadbanym, nie występują widoczne rysy ani pęknięcia na powierzchni ścian i stropu, brak jest także zawilgocenia ścian i widocznych śladów naruszenia konstrukcji budynku. Powodowie regularnie uiszczają opłaty za energię ciepłą. W chwili obecnej opłaty z tego tytułu rozliczane według udziałów w nieruchomości wspólnej, wynoszą po podwyżce 413 złotych miesięcznie. W 2011r. powodowie, gdy byli rozliczani według wskazań podlicznika, płacili za ogrzewanie miesięcznie ok. 1.000 złotych. Za cały 2011r. zapłacili łącznie 5 042, 62 złotych.

Przystępując do prawnej oceny sprawy Sąd wskazał, że spór sprowadzał się do ustalenia, czy pozwana Wspólnota mogła zmienić w odniesieniu do powodów sposób rozliczania poboru energii ciepłej, pomimo iż na podstawie uchwały nr 2/2000 z dnia 20 lipca 2000r. zezwolono im dokonywać rozliczenia zużycia ciepła w oparciu o wskazania podlicznika.

Zdaniem Sądu zaskarżona uchwała narusza uzasadniony interes powodów oraz zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, gdyż zmienia przyjęty w stosunku do powodów sposób zużycia energii ciepłej według wskazań podlicznika niwecząc poczynione przez nich nakłady finansowe i pozbawia ich możliwości płacenia za faktycznie zużyte ciepło, co powinno być zasadą we wspólnocie, którą pierwotnie zaakceptowano na mocy uchwały 2/2000. W jego ocenie, podejmując uchwałę nr 2/2000 z dnia 20 lipca 2000r., pozwana Wspólnota dobrowolnie podjęła decyzję o wprowadzeniu dwóch zróżnicowanych sposobów rozliczania energii ciepłej – w odniesieniu do powodów i J. M. (1) na podstawie wskazań podlicznika, a w przypadku właścicieli pozostałych lokali według powierzchni użytkowej ich lokali. W ten sposób strona pozwana w sposób dorozumiany wyraziła zgodę na wykonanie prac modernizacyjnych, dzięki którym możliwe będzie takie właśnie rozliczanie. W chwili podejmowania uchwały nr 2/2000 pozwana Wspólnota musiała również sobie zdawać sprawę, że umożliwienie powodom rozliczania zużycia ciepła według wskazań podlicznika oznacza obowiązek ponoszenia kosztów ogrzewania pomieszczenia jedynie wtedy, gdy energia ciepła będzie faktycznie wykorzystywana, a wysokość tych kosztów będzie ściśle uzależniona od ilości pobranego ciepła.

Treść uchwały nr 2/2000 z dnia 20 lipca 2000r. świadczy o tym, że każdy z członków Wspólnoty zdecydował, w jaki sposób chciałby być rozliczany za zużytą energię ciepłą i które rozwiązanie jest dla niego bardziej korzystne. Powodom zależało na możliwości regulacji ilości dostarczanego ciepła, chociażby ze względu na właściwości preparatów, które przechowują w aptece, oraz częste otwieranie drzwi w okresie zimowym przez klientów apteki. Powód A. C., przez modernizację instalacji ciepłowniczej oraz zmianę sposobu rozliczania ciepła chciał uiszczać opłaty za faktycznie pobraną energię i sam dysponować ilością dostarczanego ciepła w zależności od rzeczywistych potrzeb związanych z prowadzoną apteką, natomiast zaskarżona uchwała uniemożliwia mu utrzymywanie takich temperatur, jakie chce.

Za niepotwierdzoną Sąd uznał okoliczność, bezprawnego przebudowania przez powodów należącego do ich lokalu użytkowego pomieszczenia piwnicznego na cele mieszkalne i korzystania przez nich pomimo zakręconych zaworów z ciepła dostarczanego przez rury przechodzące przez ich piwnicę. Sąd wskazał, że powodowie uiszczali opłatę za przesył również wtedy, gdy rozliczani byli według wskazań podlicznika. Opłata za przesył ma charakter stały i nie jest uzależniona od przyjętego sposobu rozliczania ani poboru energii ciepłej.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że w przypadku rozliczania energii pobieranej przez powodów według powierzchni użytkowej ich lokalu nie mieliby oni obowiązku uiszczania opłat za ogrzewanie pomieszczenia piwnicznego. Do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się powierzchni pomieszczeń przynależnych, a więc piwnic, co wynika z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przyjęcie w odniesieniu do powodów sposobu rozliczania energii ciepłej według powierzchni użytkowej lokalu – jak to zostało zapisane wprost w zaskarżonej uchwale z dnia 23 sierpnia 2011r. – oznaczałoby, że nie ponosiliby oni kosztów ogrzewania piwnicy. Pozwana natomiast nie przedłożyła żadnej uchwały ani regulaminu,

z których wynikałoby, że do powierzchni użytkowej wlicza się również powierzchnię piwnic jako pomieszczeń przynależnych. Sąd przyjął więc, że w pozwanej Wspólnocie, jako podstawa obliczenia powierzchni na potrzeby rozliczenia energii cieplnej, brana jest pod uwagę powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych, a nie powierzchnia pomieszczeń do nich przynależnych. W konsekwencji stosownie do obowiązującego sposobu rozliczenia zużycia ciepła na podstawie uchwały nr 20/2000 z dnia 20 lipca 2000r. powodowie uiszczaliby opłatę za ogrzewanie pomieszczenia piwnicznego, jeśli z energii tej faktycznie korzystaliby, podczas gdy przy zastosowaniu nowego sposobu rozliczania ciepła nie mieliby w ogóle obowiązku ponoszenia kosztów w tym zakresie.

Sąd podkreślił, że przyjęty w uchwale nr 2/2000 z dnia 20 lipca 2000r. sposób rozliczania energii cieplnej funkcjonował bez zakłóceń przez okres przeszło dziesięciu lat, a strona pozwana nie wykazała, aby zaszły istotne zmiany w stanie faktycznym, które wymuszałyby wprowadzenie jednolitego sposobu rozliczania ciepła pobieranego przez wszystkich członków Wspólnoty. Nie podała przy tym żadnych racjonalnych przesłanek, z powodu których nastąpiła zmiana stanowiska wyrażonego w uchwale nr 2/2000. Sam fakt, że obecnie powodowie na skutek zakręcenia zaworów ponoszą mniejsze koszty związane z ogrzewaniem lokalu, a pozostałym członkom Wspólnoty wzrosły koszty z tytułu energii cieplnej, nie może stanowić wystarczającej podstawy do zmiany wskazanego w uchwale nr 2/2000 sposobu rozliczania zużycia ciepła, na które większościowo wyrażono zgodę. Żaden zapis uchwały nr 2/2000 nie wskazuje, aby miała ona charakter tymczasowy i doraźny. Sporna uchwała nr 2/2011 całkowicie niweczy wydatkowane przez powodów na prace modernizacyjne środki, a dokonana przez nich kosztowna przebudowa istniejącej instalacji ciepłowniczej nie ma aktualnie dla nich żadnego znaczenia. Powodowie nie ponieśliby nakładów finansowych na modernizację sieci ciepłowniczej, gdyby wiedzieli, że wprowadzony system rozliczania poboru ciepła będzie miał ograniczony czasowo zasięg.

Sąd dodatkowo zauważył, że pozwana Wspólnota – poprzez wprowadzenie jednolitego sposobu rozliczania zużycia ciepła – została pozbawiona możliwości uzyskiwania przychodu z tego tytułu.

Mając powyższe na uwadze na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności Sąd lokali uwzględnił powództwo.

O kosztach procesu orzekł zgodnie z wynikiem sprawy na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 99 kpc i § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana zaskarżając go w całości i zarzucając:

- 1) sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego,
- 2) niedostateczne wyjaśnienie sprawy, a w szczególności wydanie orzeczenia przed rozstrzygnięciem toczącego się między stronami postępowania administracyjnego, którego wynik może mieć wpływ na treść orzeczenia w postępowaniu cywilnym.

Mając powyższe na względzie wniosła o:

- 1) zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu,
- 2) zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kosztów procesu wg norm przypisanych.

W odpowiedzi na apelację powodowie wniesli o jej oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu za instancję odwoławczą według norm przepisanych.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

### **Apelacja pozwanej Wspólnoty jest zasadna.**

Wbrew zarzutom apelacji ustalenia, które poczynił w tej sprawie Sąd Okręgowy nie pozostają w sprzeczności z zebrany w sprawie materiałem dowodowym. Czyniąc je Sąd Okręgowy każdorazowo powoływał się na konkretne dowody. Pozwana zarzucając sprzeczność ustaleń z materiałem dowodowym nie wskazuje, które z ustaleń są nieprawidłowe, ani z których objętych oceną dowodów wynikają fakty inne od poczynionych przez Sąd pierwszej instancji. Niezasadnie podnosi także niedostateczne wyjaśnienie sprawy i wydanie wyroku przed zakończeniem toczącego się postępowania administracyjnego. Okoliczności, na które wskazuje w apelacji – związane ze sporem, czy powodowie w przynależnych do ich lokalu pomieszczeniach piwnicznych dokonali jedynie prac modernizacyjnych i usprawnienia sieci ciepłowniczej w ramach bieżącej konserwacji, czy też bez zgody pozostałych właścicieli lokali zmienili na mieszkalną funkcję będących w ich posiadaniu pomieszczeń piwnicznych – są okolicznościami nieistotnymi z punktu widzenia przedmiotowej sprawy, pozostającymi bez wpływu na jej rozstrzygnięcie. Sąd wprawdzie w tym zakresie poczynił ustalenia opierając się o dostarczone mu na tę okoliczność dowody, ale nie były one konieczne do rozstrzygnięcia zgłoszonego przez powodów żądania.

Nie dopatrując się w materiale sprawy – w zakresie istotnym dla jej rozstrzygnięcia – przyczyn uzasadniających poczynienie ustaleń odmiennych, ani uzupełniających ustaleń w kierunku sugerowanym w apelacji pozwanej, Sąd Apelacyjny ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy przyjął za własne.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, w kontekście ustalonego stanu faktycznego uzasadniona jest natomiast odmienna, niż wywiedziona przez Sąd Okręgowy, ocena prawna żądania powodów. Przy jej dokonywaniu - pod kątem stawianych przez powodów zarzutów, w szczególności zarzutu, że uchwała nr 2/2011 narusza interesy powodów, a także zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną – należało mieć w polu widzenia poprzedzające ją uchwały nr 2/2000 i nr (...). Przypomnieć należy, że przedmiotem uchwały nr 2/2000 (k. 14) – było rozdzielenie kosztów energii cieplnej wg wskazań licznika głównego – właściciele lokali postanowili że powód i J. M. (1) będą rozliczać się wg wskazań podlicznika plus współczynnik 1,2% i 1,1%, a pozostali – pozostałą ilością wg powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych. Zgodnie z § 2 uchwała miała wejść w życie z chwilą zainstalowania licznika głównego do czasu następnego zebrania wspólnoty. Z akt wynika, że w 2003 r. zapadła jeszcze uchwała nr 3/2003 r. dotycząca tej kwestii, a której treść nie jest Sądowi znana, a następnie uchwała nr 4/2003 obowiązująca od 1.10.2003 r. (k. 38) przywracająca taki sposób rozliczania energii cieplnej, jak w uchwale nr 2/2000, przy czym J. M. (1) z dniem 01.01.2004 r. zrezygnował z odczytu podlicznika i zadeklarował uiszczanie opłat wg posiadanych udziałów. Natomiast zaskarżona uchwała nr 2/2011 – dotyczy „sposobu rozliczania energii cieplnej lokalu użytkowego powoda” (k. 16 v.) i uchyla uchwałę 2/2000 w zakresie odnoszącym się do niego oraz ustala „sposób rozliczania energii cieplnej w/w lokalu według jego powierzchni użytkowej”.

Własność lokalu jest ściśle powiązana z udziałem właściciela w nieruchomości wspólnej. Nieruchomość wspólną stanowią grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu – por. wyrok Sądu Najwyższego z 2.12.1998 r. I CKN 903/97 – OSNC 1999, nr 6, poz. 113. Każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli (art. 206 k.c.).

Z dotychczasowego dorobku orzecznictwa i piśmiennictwa wynika, że tzw. współwłasnością przymusową objęta jest także instalacja grzewcza. Wskazuje się, że instalacja grzewcza jest urządzeniem niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Z urządzeń takich korzystają bowiem wszyscy właściciele lokali zarówno w ten sposób, że ciepło doprowadzane jest do przedmiotu ich własności, jak i w ten sposób, że ogrzewane są wspólne części budynku. Składnikami tzw. współwłasności przymusowej są zarówno elementy instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami, jak i elementy znajdujące się w wydzielonych lokalach. Przy takim założeniu Sąd Najwyższy w uchwale z 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97, OSNC 1998, nr 1, poz. 4 stwierdził, że po wejściu w życie ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388 ze zm.) właściciel lokalu nie może bez zgody pozostałych właścicieli odłączyć

swojego lokalu mieszkalnego od zainstalowanej w budynku sieci centralnego ogrzewania i przy jej wykorzystaniu zastosować inny rodzaj ogrzewania.

Konsekwencją zaliczenia sieci centralnego ogrzewania do części wspólnych nieruchomości jest to, że koszty jej eksploatacji należą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 14 pkt 2 ustawy o własności lokali). Co do zasady, zgodnie z art. 12 ust. 2 i 13 ust. 1 tej ustawy właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w tym koszty zarządu w stosunku do ich udziałów.

Z cytowanej wyżej uchwały Sądu Najwyższego wynika, że właściciele lokali mogą wyrazić zgodę na odłączenie lokalu (lub więcej lokali) od wspólnej i jednolitej instalacji c.o. i zainstalowanie w nim innego systemu ogrzewania. W konsekwencji jej wyrażenia właściciele lokali utraciliby definitywnie prawo do późniejszego podejmowania kolejnych uchwał w przedmiocie sposobu rozliczenia ilości ciepła dostarczanego do tego lokalu. W granicach zakreślonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy (art. 140 k.c.). Jak wynika z przepisu art. 22 ustawy o własności lokali podejmowanie uchwał odnosi się do czynności zarządu nieruchomością wspólną przekraczających zakres zwykłego zarządu, nie może natomiast dotyczyć kwestii związanych z korzystaniem przez poszczególnych właścicieli z ich lokali (por. także wyrok Sądu Najwyższego z 03.04.2009 r., II CSK 600/08, LEX nr 500188). Koszty energii cieplnej dostarczonej do takiego lokalu przestałyby być kosztami zarządu.

W rozpoznawanej sprawie brak jest podstaw do przyjęcia, że uchwały poprzedzające zaskarżoną uchwałę mogły wywołać tak daleko idący skutek tj. definitywnego odłączenia instalacji zawartej w obrębie lokalu powodów od części wspólnej i uczynienia jej częścią składową ich lokalu. Nie dostarcza ich określenie przedmiotu uchwał nr 2/2000 i nr (...) (określenie sposobu rozdzielenia ilości energii cieplnej według wskazań licznika głównego), ani treść § 2 uchwały nr 2/2000 wskazujący na wolę ograniczenia czasowo jej obowiązywania (z chwilą zainstalowania licznika głównego do czasu następnego zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej). W uchwałach brak było postanowień właścicieli lokali (ich zgody) na takie wyodrębnienie części wspólnej instalacji w obrębie lokalu powodów, które pozwoliłoby uznać tę część za całkowicie niezależną i samodzielny. Dalsze rozliczanie powodów z dostarczonej do ich lokalu energii cieplnej miało następować przy pomocy licznika głównego i podlicznika przez zarząd Wspólnoty, a nie poprzez zawarcie przez powodów indywidualnej umowy o dostawę c.o. z podmiotem dostarczającym energię ciepłą. Należy przy tej ocenie mieć także na względzie powiązanie z należnością za ogrzewanie lokalu powodów należności wynikających z korzystania z pozostałych części wspólnej instalacji c.o. poprzez zastosowanie współczynnika 1,2 %.

W konsekwencji, należy przyjąć, że właściciele lokali wyrazili wówczas zgodę jedynie na zmianę sposobu korzystania ze wspólnej instalacji c.o. poprzez zainstalowanie podlicznika rejestrującego pobór energii cieplnej dostarczonej do lokalu powodów i lokalu J. M. (art. 22 ust. 3 pkt 4) nie wyłączając przy tym ich obowiązku ponoszenia kosztów c.o. w zakresie wynikającym z eksploatacji pozostałej części wspólnej instalacji c.o. – kosztów doprowadzenia energii cieplnej do poszczególnych lokali, kosztów ogrzewania wspólnych części budynku np. klatek schodowych, kosztów ciepła odbieranego przez cały budynek np. wskutek przenikania przez ściany. Uchwały nr 2/2000 i nr (...) dotycząc sposobu rozdzielenia ilości energii cieplnej wg wskazań licznika głównego w określony sposób w stosunku do dwóch właścicieli lokali zezwalały im na korzystanie z części instalacji wspólnej w sposób wyłączny, poprzez oddzielenie tej części od pozostałej części wspólnej przez zainstalowanie podlicznika, w konsekwencji na rozliczanie dostarczonej do tych lokali energii cieplnej według wskazań podlicznika. Jednocześnie, poprzez zastosowanie współczynnika powiązanego z wielkością udziału w nieruchomości wspólnej (w przypadku powodów 1,2%) dawały wyraz konieczności określonej partycypacji właścicieli tych lokali w kosztach zarządu pozostałą częścią wspólnej instalacji c.o. Zatem, uchwały poprzedzające zaskarżoną uchwałę, stanowiły w istocie zgodę właścicieli na podział do korzystania nieruchomości wspólnej w zakresie dotyczącym instalacji grzewczej poprzez zezwolenie powodom na wyłączne korzystanie z części tej instalacji odgraniczonej od pozostałej części podlicznikiem.

Jak stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z 19 czerwca 2007 r. (III CZP 59/2007, Lex Polonica nr 1459009) określenie zasad korzystania przez właściciela lokalu z części wspólnych budynku w zakresie przekraczającym jego

udział w nieruchomości wspólnej może nastąpić w drodze umowy zawartej przez niego ze wspólnotą mieszkaniową. Wskazuje się, że taka umowa musi mieć umocowanie w stosownej uchwale właścicieli lokali, albowiem dotyczy czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną. Takiej uchwały wymaga również określenie, dopuszczalnego w danych warunkach, podziału do korzystania z niektórych elementów nieruchomości wspólnej.

Przyjmuje się w orzecznictwie, że taki podział do korzystania może być w każdej chwili zmieniony uchwałą właścicieli lokali – por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29.06.2010 r. III CSK 325/09 – Lex nr 602266.

Przechodząc w tym miejscu do oceny zarzutów powodów względem zaskarżonej uchwały, gdy chodzi o zarzut naruszenia ich interesów należy mieć na względzie, że powodowie powołali się na to, że uchwała „niweczy ich nakłady w wysokości 13.859 zł, związane z modernizacją sieci ciepłowniczej, polegającą na jej usprawnieniu, w związku z rozliczaniem kosztów zużytej energii cieplnej według wskazań podlicznika.” Można więc stwierdzić, że eksponowany przez nich interes miał charakter majątkowy. Mieć należało na uwadze, że wiele rodzajów uchwał właścicieli lokali może wpływać niekorzystnie na sferę majątkową poszczególnych właścicieli, co jeszcze nie jest wystarczające do uchylenia uchwały. Przy dokonywaniu oceny naruszenia interesów powodów konieczne jest także uwzględnienie interesów wszystkich właścicieli. Sąd Okręgowy podziеляjąc stanowisko powodów pominął ten aspekt w swojej ocenie. Z ustalonych faktów wynikało, że impulsem do podjęcia zaskarżonej uchwały były działania powoda, który zakreślił zawór dopływu ciepła do swojego lokalu. Nie wnikając w rzeczywiste przyczyny takiego działania powoda, jest oczywiste, że miały one bezpośrednie przełożenie na wskazania podlicznika i, co istotne, pośrednio na partycypację powodów w kosztach zarządu nieruchomością wspólną. Pozwalały bowiem na ograniczenie, a nawet wyłączenie ich udziału w kosztach zarządu związanych z eksploatacją wspólnej sieci, które w uchwale z 2000 r. zostały ściśle powiązane z wynikiem pomiaru podlicznika (współczynnik 1,2%). Chodzi tu nie tylko o koszty ewentualnych strat ciepła przechodzącego przez rury pionowe w lokalu powodów, co głównie eksponowała pozwana Wspólnota, ale także o koszty doprowadzenia energii cieplnej w obrębie całego budynku do poszczególnych lokali, koszty ogrzewania wspólnych części budynku np. klatek schodowych, koszty ciepła odbieranego przez cały budynek np. wskutek przenikania przez ściany. Kosztów tych nie pokrywa tzw. opłata za przesył, gdyż dotyczy ona kosztów dostarczenia energii cieplnej do budynku, a nie w obrębie budynku. Można zatem stwierdzić, że możliwość zamknięcia przez powodów zaworu dopływu ciepła do ich lokalu i wpływania w ten sposób na stan podlicznika, a tym samym na wysokość określanego współczynnikiem ich udziału w kosztach dostarczonego ciepła do części wspólnej budynku uświadamia, że przy dalszym obowiązywaniu sposobu rozliczania ilości energii cieplnej wg wskazań podlicznika, istnieje zagrożenie przerzucania przez powodów na pozostałych właścicieli lokali przypadających na nich kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w każdym bądź razie ograniczenia tych kosztów kosztem właścicieli innych lokali. Przy braku wyposażenia pozostałych lokali w podliczniki poboru energii cieplnej, jest rzeczą wręcz niemożliwą ściśle określenie tych kosztów względem poszczególnych właścicieli. W tych okolicznościach, pomimo, że subiektywnie rzecz ujmując zaskarżona uchwała narusza majątkowy interes powodów, należy stwierdzić, że nie jest to naruszenie tego rodzaju, że uzasadniałoby jej uchylenie. Możliwość korzystania przy rozliczaniu należności za dostarczoną do lokalu powodów energią cieplną ze wskazań podlicznika, nie powinna bowiem stwarzać sytuacji umożliwiających obciążenie właścicieli pozostałych lokali, wbrew ich woli, w większym zakresie, niż wynikający z ich udziału w nieruchomości wspólnej, kosztami zarządu nieruchomością wspólną. Nie można pomijać, że przy braku opomiarowania wszystkich lokali w zakresie poboru dostarczanej do nich energii cieplnej, jest – jak wyżej wskazano – rzeczą praktycznie niemożliwą wyodrębnienie ilości ciepła faktycznie zużytego do ogrzania wspólnych części budynku, także zużytego przy okazji dostarczania ciepła do poszczególnych lokali, co utrudnia wprowadzenie jakiegokolwiek opłaty stałej, należnej bez względu na wynik poboru energii do ogrzania lokalu.

Zauważyć należy, że ustawa o własności lokali ustanawia zasadę ponoszenia przez właścicieli lokali pełnych kosztów utrzymania ich lokali, a także nieruchomości wspólnej. W tych okolicznościach takie względy, jak zniweczenie nakładów powodów i pozbawienie ich możliwości zapłaty za dostarczoną do ich lokalu energią cieplną wg wskazań podlicznika, nie mogą stanowić o konieczności uchylenia zaskarżonej uchwały. Brak jest przy tym jakichkolwiek podstaw do wnioskowania, że zaskarżona uchwała pozbawia powodów możliwości utrzymywania w ich lokalu

pożądaną temperatury, o czym nie decyduje przecież sposób rozliczania pobieranej energii cieplnej, ale wyposażenie sieci c.o w odpowiednie oprzyrządowanie (zawory przy grzejnikach) i wola, motywacja korzystającego z pomieszczeń.

Konkludując, w ocenie Sądu Apelacyjnego, brak było dostatecznych argumentów przemawiających za przyjęciem, że zaskarżona uchwała, narusza interesy powodów rozpatrywane w kategoriach obiektywnych, zatem także przy uwzględnieniu zasad ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną wynikających z ustawy o własności lokali i zasad współżycia społecznego.

Uwzględniając powyższe rozważania nie można też zgodzić się z oceną wywiedzioną przez Sąd Okręgowy, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, przez pozbawienie Wspólnoty możliwości uzyskiwania przychodu. Ocena taka nie uwzględniała, że oprócz kosztów ogrzewania ich własnego lokalu powodowie powinni także partycypować w kosztach energii zużytej do ogrzewania wspólnych części budynku oraz zużytej przy okazji dostarczania ciepła do poszczególnych lokali. Zaskarżona uchwała nie pozbawia Wspólnoty przychodów, a jedynie zmienia sposób rozliczania energii cieplnej, zmierzając do przywrócenia jednolitych zasad w stosunku do wszystkich właścicieli lokali i eliminując ryzyko przerzucenia kosztów przypadających na powodów – w części j.w. – na pozostałych właścicieli lokali.

Wobec niepodzielenia wniosków Sądu Okręgowego w zakresie powołanych przez powodów podstaw zaskarżenia uchwały apelacja pozwanej zasługiwała zatem na uwzględnienie, a zaskarżony wyrok podlegał zmianie przez oddalenie powództwa (art. 386 § 1 kpc).

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 kpc zasądzając od powodów na rzecz pozwanej – jako wygrywającej proces – zwrot poniesionych kosztów procesu, tj. opłaty od apelacji.