

Sygn. akt I C 681/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 maja 2019 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Łucja Oleksy-Miszczuk
Protokolant:	sekretarz sądowy Wioleta Motyczka

po rozpoznaniu w dniu 21 maja 2019 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa J. K., K. J. (1), H. S., K. J. (2), J. L., I. K., W. J., B. S., G. J., M. L.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w R.

o uchylenie uchwały

1) oddała powództwo;

2) zasądza od powodów J. K., K. J. (1), H. S., K. J. (2), J. L., I. K., W. J., B. S., G. J., M. L. solidarnie na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w R. kwotę 377 (trzysta siedemdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Łucja Oleksy-Miszczuk

Sygnatura akt I C 681/18

UZASADNIENIE

Powodowie J. K., I. K., W. J., K. J. (1), B. S., K. S., G. J., K. J. (2), J. L. i M. L. wnieśli o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w R. z dnia 31 sierpnia 2018r. o numerze (...) w sprawie Regulaminu rozliczania kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania. W uzasadnieniu podnieśli, że uchwała została podjęta z naruszeniem powszechnie obowiązującego prawa, posiada wady formalne, nie jest zgodna z prawidłowym zarządem nieruchomością wspólną i narusza interesy poszczególnych właścicieli. Wywodzili, że nie uzyskali od zarządu wyjaśnień na temat przyjętej metody obliczania współczynników LAF, w regulaminie nie ustalono proporcji kosztów stałych do zmiennych, zakwestionowali zapis § 18 regulaminu jako sprzeczny z prawem, podnieśli, że zaskarżona uchwała nie sprzyja zachowaniom energooszczędnym ani ustalaniu opłat w sposób odpowiadający zużyciu na poszczególne lokale, a także zakwestionowali przyjęty sposób rozliczeń pod kątem jego celowości z uwagi na to, że wspólnota obejmuje więcej niż jeden budynek. W toku procesu podnosili zarzuty dotyczące nieprawidłowego wyliczenia powierzchni wspólnych i powierzchni poszczególnych lokali, co rzutować miało na wyniki rozliczenia opłat za energię cieplną.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i wywodziła, iż powodowie zaskarżając uchwałę mieli na względzie tylko własny interes, bowiem przez wiele lat ponosili minimalne koszty ogrzewania z uwagi na korzystne usytuowanie ich lokali w budynku. Podniosła, iż na zebraniu członków wspólnoty informowano, że zarząd może udostępnić wzór

wyliczenia LAF. Wyjaśniła, że § 18 regulaminu został wprowadzony na wypadek gdyby niemożliwym okazało się rozliczenie ciepła wg podzielników, a także iż zapisy § 10 regulaminu należy łączyć z § 6 regulaminu, gdzie określono pojęcia powierzchni bezpośrednio i pośrednio ogrzewanej. Podkreśliła, że problem rozliczania ciepła pojawia się we wspólnocie od wielu lat, a przy ustalaniu treści kwestionowanego regulaminu i wyliczaniu współczynników LAF korzystano z pomocy eksperta (odpowiedź na pozew k. 64).

Sąd ustalił co następuje:

Kwestia sposobu rozliczania kosztów ogrzewania była we wspólnocie przedmiotem dyskusji już od wielu lat. Wprowadzano kolejne zasady dotyczące rozliczeń, które jednak nie rozwiązywały związanych z tym problemów. W roku 2016 Wspólnota przeprowadziła termomodernizację tj. dokonano ocieplenia ścian budynków i dachów, co spowodowało konieczność przeliczenia na nowo współczynników LAF (współczynników korygujących położenie lokalu w budynku). W związku z tym czynnościami podjęta została zaskarżona uchwała z dnia 31 sierpnia 2018r. o numerze (...) w sprawie Regulaminu rozliczania kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania. Tabela obejmująca współczynniki LAF była załącznikiem do uchwały. W tej sytuacji zarząd wspólnoty zdecydował się skorzystać z pomocy eksperta, przy czym pomoc ta obejmowała wydanie opinii na okoliczność najkorzystniejszej metody rozliczeń i ustalenie współczynników LAF. W oparciu o uzyskaną opinię przygotowano projekt regulaminu. W dniu 9 lipca 2008r. odbyło się zebranie właścicieli lokali, na którym omawiano projekt Regulaminu. Projekt uchwały był dołączony do zawiadomienia o terminie zebrania, z tym że do dokumentów nie dołączono tabeli współczynników LAF. Tabela została przedstawiona do wglądu na zebraniu. Z uwagi na zbyt małą ilość osób obecnych na zebraniu uchwała musiała zostać poddana głosowaniu w trybie indywidualnego zbierania głosów. Głosowanie odbywało się w biurze zarządu pozwanej – zainteresowany oddaniem głosu członek Wspólnoty udawał się do biura i tam oddawał głos. Zarząd umożliwiał przy tym współwłaścicielom zapoznanie się z dokumentacją dotyczącą podejmowanej uchwały. Dokumentacja była udostępniana na życzenie współwłaścicieli. Ostatecznie uchwała uzyskała wymagana większość. Pismem z dnia 3 września 2018r. zarząd poinformował członków Wspólnoty podjęciu uchwały.

Zgodnie z § 9 zaskarżonego regulaminu podstawą rozliczenia centralnego ogrzewania są całkowite koszty ponoszone na zakup ciepła do budynków składających się na węzeł cieplny od dostawcy, a także koszty rozliczeń. Wspólnota obejmuje trzy budynki: ul. (...), ul. (...) i ul. (...). Każdy z budynków stanowi odrębny węzeł cieplny.

Ogólną zasadę rozliczania tych kosztów formułuje § 10 regulaminu, stanowiąc, iż w indywidualnym rozliczaniu całości kosztów ponoszonych za energię cieplną ustalone koszty ogrzewania ulegają podziałowi na:

1. koszty stałe – rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni,
2. koszty zmienne, które rozliczane są:
 - a) proporcjonalnie do powierzchni lokali w części przypadającej na ogrzewanie powierzchni pośrednio ogrzewanej,
 - b) wg wskazań podzielników kosztów z uwzględnieniem LAF, w części przypadającej na ogrzewanie powierzchni bezpośrednio ogrzewanej.

Definicję kosztów stałych i zmiennych zawiera § 4 pkt 5 i 6 regulaminu. Koszty stałe jest to opłata, którą Wspólnota płaci dostawcy ciepła bez względu na ilość faktycznie pobranej energii cieplnej. Stanowi ona iloczyn mocy cieplnej zamówionej i ceny za zamówioną moc cieplną. Koszty zmienne jest to opłata, którą Wspólnota płaci dostawcy ciepła za faktycznie zużyte ciepło, stanowi ona iloczyn dostarczonego ciepła ustalony na podstawie odczytów urządzeń pomiarowych zainstalowanych w węzłach i ceny ciepła.

Z kolei definicję powierzchni bezpośrednio i pośrednio ogrzewanej zawiera § 6 regulaminu. Za powierzchnie bezpośrednio ogrzewaną uważa się powierzchnie użytkową lokali w których zainstalowane są grzejniki oraz powierzchnie użytkową lokali (prawdopodobnie jest to omyłka pisarska i powinno być pomieszczeń zamiast lokali) nie posiadającą grzejników, a wchodzące w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych i ogrzewanych ciepłem z sąsiednich

pomieszczeń (np. przedpokój). Za powierzchnię pośrednio ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową piwnic, klatek schodowych, komórek oraz korytarzy. Proporcja powierzchni bezpośrednio do pośrednio ogrzewanej została ustalona w § 6 pkt.4 odrębnie dla każdego budynku i wynosi ona: dla budynku przy (...) - 75%-25% ,dla ul. (...)%-31% i dla ul. (...)%-26%.

Zgodnie z § 18 regulaminu w przypadku braku zgody właścicieli lokali na zakup i montaż podzielników kosztów całość kosztów związana z zakupem energii cieplnej dzielona będzie na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni bezpośrednio ogrzewanej.

Powierzchnię użytkową lokali i części wspólnych zarząd Wspólnoty ustalił na podstawie posiadanej dokumentacji inwentaryzacyjnej. Przygotowana przez eksperta opinia zawierała w tym zakresie błędy, które zostały przez zarząd skorygowane w regulaminie. Błąd pisarski znalazł się również w tabeli zawierającej współczynniki LAF i powstał w czasie przepisywania tabeli – również został dostrzeżony i sprostowany, ale nastąpiło to już po zebraniu, na którym omawiano projekt uchwały . Właściciele lokali, których błąd dotyczył nie zgłaszali w związku z tym żadnych zastrzeżeń.

Opisany stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zawiadomienie o zebraniu właścicieli k. 24, 78 i nast., zaskarżoną uchwałę wraz z listą do głosowania k. 85 i nast., ogłoszenie o indywidualnym zbieraniu głosów k. 39, zawiadomienie o podjęciu uchwały k. 42, protokół z zebrania w dniu 9 lipca 2018r. k. 95, ekspertyzę J. G. k. 102 i nast., zeznania świadków J. G. złożone na rozprawie w dniu 26 lutego 2019 k. 187,

A. Z., R. P., A. M. i W. B. przesłuchanych na rozprawie w dniu 19 marca 2019r. k. 220 i nast. oraz przesłuchanie strony pozwanej na rozprawie w dniu 21 maja 2019r. k. 259 i nast. Nie mogły natomiast być podstawą ustaleń zeznania strony powodowej (rozprawa w dniu 21 maja 2019r. k. 259 i nast.), a to z tej przyczyny, że w znacznej części opisują one zarzuty strony powodowej do treści regulaminu, przy czym zarzuty te sformułowane zostały niejasno i nie są w pełni zrozumiałe. W części w jakiej zeznania powoda odnoszą się do powierzchni lokali i części wspólnych budynku oraz proporcji powierzchni bezpośredni o i pośrednio ogrzewanych, sam powód kwestionuje wartość dowodową swoich wyliczeń, zaznaczając, że dokonane przez powodów pomiary mogą nie być dokładne, albowiem nie dysponowali oni dokumentacją, a nie wszystkie lokale i pomieszczenia mogli zmierzyć z natury.

Sąd zważył co następuje:

Roszczenie powodów opiera się o przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, zgodnie z którym 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. Ciężar dowodu w zakresie wykazania istnienia przesłanek zastosowania art. 25 u.w.l. zgodnie z art. 6 k.c. obciąża powodów.

Zarzuty powodów dotyczące nieprawidłowego przeprowadzenia głosowania nad uchwałą nie znalazły potwierdzenia w materiale dowodowym. Zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Ten ostatni – mieszany system zbierania głosów przyjęto podczas głosowania nad sporną uchwałą; głosy częściowo oddawane były na zebraniu w dniu 9 lipca 2018r., zaś częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów. Procedura zwołania zebrania nie zawierała żadnych uchybień, które mogłyby mieć znaczenie dla treści uchwały i wyników głosowania. Do zawiadomień o zebraniu kierowanych do członków wspólnoty dołączono projekt podejmowanej uchwały i regulaminu, co pozwalało właścicielom zorientować się w przedmiocie zebrania. Na zebraniu przedstawiono już pełny projekt uchwały wraz z załącznikami w tym tabelą LAF, a sama uchwała była dyskutowana w trakcie zebrania. Okoliczność, że powodowie uznali, iż celowa byłaby dalsza dyskusja, która miałaby odbywać się na innym zebraniu, nie jest jednoznaczna z żadną z przesłanek uchylenia uchwały wymienionych w art. 25 ustawy o własności lokali. Nie istnieją w niniejszej sprawie żadne szczególne okoliczności wskazujące na konieczność ponownego przeprowadzenia dyskusji na zebraniu, a jeżeli powodowie czuli niedosyt w związku z niewystarczającym ich zdaniem poinformowaniem ich o sposobie rozliczeń i współczynnikach LAF, mieli możliwość głosowania w trybie indywidualnym, po bezpośrednim zapoznaniu

się z dokumentacją. Przyjęta forma zbierania głosów w trybie indywidualnym nie budzi żadnych zastrzeżeń. Ustawa nie precyzuje tej kwestii w żaden sposób, poza wskazaniem, iż głosy winien zbierać zarząd. Nie ma przeszkód aby głosowanie odbywało się w siedzibie zarządu i aby osoby zainteresowane oddaniem głosu same się tam w tym celu zgłaszały.

Powodowie nie wykazali również aby uchwała pod względem merytorycznym była sprzeczna przepisami prawa. Całkowicie nietrafne są zarzuty dotyczące sprzeczności § 18 regulaminu z prawem. Analiza treści regulaminu jednoznacznie wskazuje, że rozwiązanie przyjęte w § 18 regulaminu jest rozwiązaniem alternatywnym – wyłącznie na wypadek gdyby zasady rozdziału kosztów ogrzewania określone w § 10 nie mogły być zrealizowane powodu braku podzielników ciepła. Sytuacja taka zresztą nie ma miejsca, albowiem aktualnie lokale są w podzielniki wyposażone. Co prawda okres ich przydatność zbliża się do końca, ale poza sporem jest, że podjęto już uchwałę o zakupie nowych podzielników.

Powodowie nie wykazali także aby uchwała był sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub naruszała interesy współwłaścicieli. Formułowane przez powodów zastrzeżenia do braku oznaczenia proporcji między kosztami stałymi i zmiennymi nie do końca są dla Sądu zrozumiałe. Wbrew twierdzeniom powodów regulamin nie pozostawia zarządowi żadnej dowolności w określaniu kosztów stałych i zmiennych, a pojęcia te są wprost zdefiniowane w regulaminie. Proporcja tych kosztów nie jest znana z góry – możliwość jej ustalenia powstaje dopiero po zakończeniu okresu grzewczego poprzez odczyt rozliczenia dokonanego z dostawcą ciepła. Nie ma żadnych podstaw aby przyjmować że taka forma rozliczenia miałaby być przesłanką uchylecia uchwały w trybie art. 25 ustawy. Wywody powodów co do tego, że proporcja kosztów stałych do zmiennych winna być ustalana hipotetycznie z góry nie do końca są jasne, powodowie nie wyjaśnili bowiem celowości i zasadności takiego rozwiązania, a tym bardziej okoliczności tej nie uwodnili.

Niezasadne też okazały się zarzuty powodów dotyczące zasad rozliczania określonych w § 10 regulaminu. Przede wszystkim nietrafny jest zarzut, że regulamin pozwala na jakąkolwiek dowolność co do proporcji powierzchni bezpośrednio do pośrednio ogrzewanych. Proporcje te są ściśle określone w regulaminie - odrębnie dla każdego węzła cieplnego. Regulamin nie pozostawia w tym zakresie żadnych niejasności. Powodowie nie wykazali aby proporcje powierzchni były wyliczone nieprawidłowo, a zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia tej okoliczności spoczywał na nich.

Całkowicie bezpodstawne są zarzuty obciążania współwłaścicieli kosztami stałymi i kosztami zmiennymi w części dotyczącej powierzchni pośrednio ogrzewanej proporcjonalnie do powierzchni lokali. Rację mają powodowie, iż zgodnie z art. 13 ustawy o własności lokali właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, co nie zmienia faktu, że zgodnie z art. 12 ust 2 zd. 2 ustawy spoczywa na nich również obowiązek utrzymywania części wspólnych budynku, a wydatki z tym związane obciążają ich w stosunku do ich udziałów, a więc proporcjonalnie do powierzchni lokali (art. 3 ust. 3 ustawy).

Co do samego ustalenia wysokości współczynników LAF, to powodowie nie wykazali aby wyliczenia przyjęte jako załącznik do regulaminu były błędne. Pozwana zatrudniła do ich wyliczenia osobę posiadającą wiedzę specjalistyczną, a powodowie w formułowanych zarzutach przedstawiają jedynie własne twierdzenia, nie poparte żadnymi dowodami. Ciężar wykazania ewentualnych nieprawidłowości w zakresie obliczenia współczynników LAF spoczywał na powodach, a nie zgłosili oni na tę okoliczność żadnych wniosków. Podkreślenia wymaga, że błąd co do powierzchni użytkowej budynków jaki zaistniał w opinii eksperta nie ma znaczenia dla wysokości współczynników LAF. Dla prawidłowości dokonanych wyliczeń nie miała również znaczenia omyłka jaka nastąpiła podczas przepisywania wartości współczynników do tabeli – była to bowiem wyłącznie omyłka pisarska w trakcie przepisywania dokumentu, powstała już po dokonaniu wyliczenia wszystkich współczynników i nie mająca żadnego wpływu na wyniki dokonanych wyliczeń. Omyłka ta została zresztą dostrzeżona i skorygowana za wiedzą zainteresowanych właścicieli.

W tych warunkach, wobec braku przesłanki uchylecia uchwały wymienionych w art. 25 ustawy o własności lokali, Sąd powództwo oddalił.

O kosztach postępowania orzeczono na zasadzie art. 98 k.p.c.

SSO Łucja Oleksy-Miszczyk