

POSTANOWIENIE

Dnia 8 maja 2014 roku

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Mirosław Krzysztof Derda (spr.)
Sędziowie	SO Elżbieta Iwona Cembrowicz SO Mirosław Kowalewski
Protokolant:	sekr. sądowy Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 30 kwietnia 2014 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z wniosku **L. G. (1) i L. G. (2)**

z udziałem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. i (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S.

o dokonanie czynności zarządu rzeczą wspólną i o zmianę zarządcy

na skutek apelacji wnioskodawców L. G. (1) i L. G. (2)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Suwałkach

z dnia 31 stycznia 2014r., sygn. akt I Ns 784/13

po s t a n a w i a:

1. Oddalić apelację;
2. Zasądzić od wnioskodawców L. G. (1) i L. G. (2) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem kosztów zastępstwa prawnego przed Sądem II – giej instancji;
3. Zasądzić od wnioskodawców L. G. (1) i L. G. (2) na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem kosztów zastępstwa prawnego przed Sądem II – giej instancji.

Sygn. akt I Ca 113/14

UZASADNIENIE

L. i L. małż. G. wystąpili z wnioskiem o dokonanie czynności zarządu rzeczą wspólną polegającą na montażu podzielników ciepła w lokalach mieszkalnych w budynku przy ul. (...) w S., domagali się także zmianę zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej. Uzasadniając swe żądanie wnioskodawcy podali, iż jako właściciele lokalu mieszkalnego nr (...) są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej budynku położonego przy ul. (...) w S.. Ich zdaniem we wspólnocie powinien zmienić się sposób rozliczania ciepła dostarczanego do budynku. Do tej pory ciepło było rozliczane

między członków wspólnoty według powierzchni lokalów zajmowanych przez poszczególnych członków. Zdaniem wnioskodawców ten sposób rozliczania ciepła jest niesprawiedliwy i domagają się oni rozliczania ciepła według faktycznie pobranej ilości wyliczonej na podstawie wskazań podzielnika ciepła. Podnieśli, że pozostali członkowie wspólnoty nie zgadzają się na montaż podzielników ciepła na kaloryferach stąd zwrócili się do Sądu o wydanie stosownego orzeczenia w tym przedmiocie. Poza tym wnioskodawcy wskazali, że zarządca wspólnoty – (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. nienależyście wypełnia swoje obowiązki, albowiem bez upoważnienia poszczególnych członków wspólnoty zawarł umowę z nowym dostawcą ciepła, a ponadto nie dokonuje okresowych przeglądów technicznych budynku nakazanych prawem budowlanym.

W odpowiedzi na wniosek Wspólnota Mieszkaniowa budynku nr (...) przy ul. (...) w S., domagała się jego oddalenia i obciążenia wnioskodawców kosztami postępowania. Argumentując swe stanowisko w sprawie Wspólnota podniosła, że nikt z członków wspólnoty (poza wnioskodawcami) nie chce zmiany sposobu rozliczania kosztów ogrzewania mieszkań. Wszyscy właściciele lokali – poza wnioskodawcami sprzeciwiają się montażowi podzielników ciepła. Nie chcą też zmiany zarządcy wskazując, że ich zdaniem (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. należyście wypełnia swoje obowiązki zarządcze.

Wezwana do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. wniosła o oddalenie wniosku i obciążenie wnioskodawców kosztami postępowania. W uzasadnieniu podniosła, że z obowiązków nałożonych na nią przepisami ustaw i umową ze wspólnotą wywiązują się należyście. Zarzuty zgłoszone pod adresem Zarządcy określiła zaś jako bezpodstawne.

Sąd Rejonowy w Suwałkach postanowieniem z dnia 31 stycznia 2014 r. wydanym w sprawie sygn. akt I Ns 784/13 oddalił wniosek; zasądził solidarnie od wnioskodawców L. G. (1), L. G. (2) na rzecz uczestnika postępowania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. kwotę 257,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego; zasądził solidarnie od wnioskodawców L. G. (1), L. G. (2) na rzecz uczestnika postępowania (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. kwotę 257,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu Sąd wskazał, że budynek przy ul. (...). (...) stanowił własność spółki (...) S. A. w S., która to spółka dokonała wyodrębnienia lokali znajdujących się w budynku i zbyła je na rzecz osób w nim mieszkających. W budynku nr (...) znajduje się 7 wyodrębnionych lokali. W dniu 01.04.1999 r. Wspólnota Mieszkaniowa budynku nr (...) położonego w S. przy ul. (...) H. w S. reprezentowana przez wszystkich właścicieli lokali zawarła z (...) S.A. w S. umowę o zarządzanie, zgodnie z którą Wspólnota powierzyła spółce (...) zarządzanie nieruchomością wspólną. Obowiązkiem zarządcy było m.in. zabezpieczenie dostaw energii cieplnej z własnej kotłowni do wszystkich mieszkań i budynku przy ul. (...). Rozliczenie dostarczonej energii cieplnej następowało według wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

W dniu 02.10.2007 r. Wspólnota Mieszkaniowa budynku nr (...) położonego w S. przy ul. (...) H. w S. reprezentowana przez wszystkich właścicieli lokali zawarła z (...) Spółdzielnią Mieszkaniową w S. umowę o zarządzanie, zgodnie z którą Wspólnota powierzyła Spółdzielni zarządzanie nieruchomością wspólną polegające na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywania wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia, zgodnym z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w te nieruchomości, w zakresie objętym planem finansowo-gospodarczym zatwierdzonym przez zamawiającego, w ramach posiadanych przez wspólnotę środków finansowych. W szczególności do obowiązków zarządcy należało: prowadzenie dokumentacji finansowo-ekonomicznej, a w szczególności: prowadzenie księgowości (obsługa rachunku bankowego, prowadzenie korespondencji w imieniu wspólnoty, dokonywanie sprawozdań wymaganych przepisami prawa do Urzędu Skarbowego i GUS, obsługa prawna, prowadzenie dokumentacji technicznej nieruchomości wymaganej przepisami Prawa Budowlanego, nadzór techniczny i inspektorski, windykacja należności stanowiących pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, wydawanie zaświadczeń związanych z najmem lub własnością lokali dotyczących dodatków mieszkaniowych lub pomocy społecznej), bieżąca konserwacja nieruchomości wspólnej (dokonywanie drobnych napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń technicznych, umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, zimnej wody, kanalizacji, oraz innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej, usuwanie awarii na nieruchomości w części wspólnej w godzinach pracy

Spółdzielni, usuwanie skutków awarii na nieruchomości wspólnej, zapewnienie dostaw energii elektrycznej, energii cieplnej, wody oraz odprowadzenie ścieków, ubezpieczenie budynku, dokonywania kontroli technicznych zgodnie z wymogami prawa, odczyt wodomierzy wraz z rozliczeniem raz na pół roku).

Umowa została zawarta z uwagi na wypowiedzenie przez spółkę (...) (następca (...) spółki (...)) umowy o zarządzanie wraz z odmową dalszego dostarczania energii cieplnej. Uchwałą właścicieli lokali nr (...) z dnia 15.10.2012 r. postanowiono o zamontowaniu na każdym grzejniku w budynku zaworów i głowic termostatycznych D.. Na wniosek L. G. (1) związany z domaganiem się montażu podzielników kosztów ciepła na każdym grzejniku (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa zwołała na dzień 25.07.2013 r. spotkanie Wspólnoty. Na zebraniu stawili się właściciele lokali reprezentujący (...) udziałów w nieruchomości wspólnej.

Od 2007 roku (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi rachunek Wspólnoty oraz indywidualne rachunki każdego z właścicieli lokali, dotyczące wpłat na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Zarządca dokonuje bieżącej konserwacji, remontów.

W 2012 r. zarządca spowodował przyłączenie sieci ciepłowniczej do budynku nr (...) przy ul. (...). Wcześniej Wspólnota uczestniczyła w konflikcie z firmą (...), polegającym na odmowie przez spółkę (...) dostarczania czynnika cieplnego. Konflikt rozwiązano poprzez zawarcie umowy na dostawę energii cieplnej z nowym dostawcą Przedsiębiorstwem (...) w S., który sfinansował wybudowanie infrastruktury i przyłączy.

W wykonaniu planu remontów na 2012 r. zarządca Wspólnoty dokonał remontu instalacji c.o. (zwrot kosztów montażu zaworów termostatycznych), adaptacji pomieszczeń dla potrzeb węzła cieplnego (roboty budowlane, elektryczne, wykonanie otworów), zmiany miejsca zasilania budynku (roboty instalacyjne c.o. i ccw), remontu posadzek w piwnicy pomieszczeń wspólnych, remontów bieżących (udrożnienie kanalizacji). W wykonaniu planu remontów na 2013 r. zarządca Wspólnoty dokonał remontu elewacji klatki schodowej, remontów bieżących (udrożnienie kanalizacji).

Pozostali właściciele lokali w budynku przy ul. (...) w S. (poza L. i L. G. (2) – właścicielami lokalu nr (...)) nie wyrażają zgody na zmianę sposobu rozliczania kosztów dostarczonego ciepła poprzez montaż podzielników kosztów ciepła.

Przeglądy techniczne są wykonywane przez osoby uprawnione – pracowników Spółdzielni. Przeglądów dokonuje inspektor nadzoru budowlanego. Spółdzielnia dokonuje również przeglądów elektrycznych. Prowadzi książkę obiektu budowlanego.

Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z treścią art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1990 r. o własności lokali – jeżeli liczba lokali wyodrębnionych (...) nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Zważywszy, iż w nieruchomości (...) wyodrębnionych zostało (...) lokali, kwestie dotyczące jej zarządu rozstrzygać należało w oparciu o regulacje zawarte w kodeksie cywilnym.

W myśl art. 202 kc jeżeli większość współwłaścicieli postanawia dokonać czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną, każdy z pozostałych współwłaścicieli może żądać rozstrzygnięcia przez Sąd. W niniejszej sprawie wnioskodawcy wystąpili z wnioskiem o nakazanie montażu podzielników ciepła na wszystkich grzejnikach w lokalach znajdujących się w budynku przy ul. (...) oraz zmiany sposobu rozliczania dostarczonego do budynku i do poszczególnych lokali czynnika cieplnego. Wniosek w tym zakresie był zgłaszany przez wnioskodawców w ramach postępowania wewnątrzspółnotowego i spotkał się ze sprzeciwem pozostałych (...)właścicieli lokali, którzy opowiedzieli się za utrzymaniem dotychczasowego sposobu rozliczania kosztów dostarczonej energii cieplnej – stosunkowo do powierzchni zajmowanego lokalu i udziału w częściach wspólnych budynku i gruntu.

Z uwagi na owe rozbieżne stanowiska właścicieli lokali tworzących wspólnotę Sąd był zobligowany do analizy wniosku pod kątem art. 202 kc i do ustalenia czy decyzja pozostałych właścicieli lokali stanowi czynność rażąco sprzeczną z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną.

Sąd podkreślił, iż analiza materiału dowodowego oraz stanu prawnego w jakim działa Wspólnota budynku przy ul. (...) w S. wskazuje, że wniosek nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż decyzja pozostałych właścicieli lokali o utrzymaniu dotychczasowego sposobu rozliczania kosztów dostarczonego ciepła nie jest rażąco sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną.

W myśl § 136 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14.12.1994 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie instalacje centralnego ogrzewania w budynku przyłączonym do sieci scentralizowanego zaopatrzenia w ciepło powinny być wyposażone w liczniki do pomiaru ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczej budynku oraz urządzenia niezbędne do indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania poszczególnych mieszkań lub innych lokali.

Przepisy rozporządzenia (zgodnie z § 2 pkt 1) stosuje się przy budowie lub rozbudowie/dobudowie budynków. Z kolei w myśl § 2 pkt 2 przy przebudowie, modernizacji lub zmianie sposobu użytkowania istniejących budynków wymagania określone w rozporządzeniu mogą być wypełnione w inny sposób.

Sąd zauważył, że w istocie treść w/w rozporządzenia (§ 136) wskazuje na obowiązek wyposażenia poszczególnych lokali w budynku wielomieszkaniowym w urządzenia do indywidualnego pomiaru ciepła (podzielniki), jednakże obowiązek ten dotyczy obiektów powstałych po dacie wejścia w życie w/w rozporządzenia. W przypadku budynków istniejących § 2 pkt 2 pozwala na inne rozwiązania w zakresie wymagań określonych przez rozporządzenie. Dlatego należało sięgnąć do aktu prawnego wyższego rzędu jakim jest ustawa Prawo energetyczne. Zgodnie z treścią art. 45a ust. 6 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U.2012.1059 j.t. z późn. zm.) w przypadku gdy wyłącznym odbiorcą paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła dostarczanych do budynku jest właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego, jest on odpowiedzialny za rozliczanie na poszczególne lokale całkowitych kosztów zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła. W myśl art. 45a ust. 8 koszty zakupu ciepła, rozlicza się w części dotyczącej ogrzewania, stosując metody wykorzystujące:

a) dla lokali mieszkalnych i użytkowych:

- wskazania ciepłomierzy,

- wskazania urządzeń wskaźnikowych niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzonych do obrotu na zasadach i w trybie określonych w przepisach o systemie oceny zgodności,

- 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;

Zgodnie z art. 45a ust. 9 właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonyuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku, 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, o których mowa w ust. 4, w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej.

Sąd podkreślił, iż analiza treści w/w przepisów wskazuje, że właściciele poszczególnych lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową mają swego rodzaju wybór metody rozliczania kosztów dostarczania ciepła do poszczególnych lokali. W szczególności ustawodawca (w przypadku budynków powstałych przed 1994 r.) dopuszcza możliwość rozliczania kosztów ciepła według powierzchni lub kubatury poszczególnych lokali.

W niniejszej sprawie to wola większości właścicieli lokali spowodowała pozostanie przy dotychczasowym sposobie rozliczania kosztów dostarczanego ciepła – właśnie według powierzchni poszczególnych lokali. Sposób ten jest dopuszczalny przez prawo i zdaniem Sądu spełnia wymogi sprawiedliwego rozliczenia kosztów dostawy ciepła. Z tego względu wniosek małż. G. o wydanie rozstrzygnięcia przez Sąd w tym zakresie podlegał oddaleniu.

Zgodnie z treścią art. 203 kc każdy ze współwłaścicieli może wystąpić do sądu o wyznaczenie zarządcy, jeżeli nie można uzyskać zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu albo jeżeli większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu lub krzywdzi mniejszość.

W niniejszej sprawie wnioskodawcy domagali się zmiany zarządcy wskazując na nieprawidłowości w jego działaniu. Pozytywne rozstrzygnięcie w tym przedmiocie ustawodawca obwarowuje wystąpieniem problemów z uzyskaniem zgody większości współwłaścicieli w sprawach istotnych dla wspólnoty bądź naruszenie przez większość zasad prawidłowego zarządu. Ciężar dowodu, iż okoliczności wskazane w cytowanym przepisie zachodzą – zgodnie z ogólną regułą wynikającą z art. 6 kc – spoczywał na wnioskodawcach. Dowód taki, zdaniem Sądu, nie został jednak skutecznie przeprowadzony.

Zdaniem Sądu we Wspólnocie budynku nr (...) przy ul. (...) w S. sytuacja taka nie występowała. Wspólnota reprezentowana przez wszystkich właścicieli lokali zawarła umowę dotyczącą zarządzania z (...) Spółdzielnią Mieszkaniową w S., która należycie wywiązuje się z obowiązków zarządcy. W szczególności dba o zabezpieczenie potrzeb członków wspólnoty w zakresie dostaw bieżących energii cieplnej, dokonuje niezbędnych remontów i przeglądów technicznych. Zarządca zwołuje również okresowe zebrania właścicieli lokali celem podjęcia uchwał w zakresie funkcjonowania wspólnoty. Zebrania te są dokumentowane, uchwały zbierane. Zarządca sporządza protokoły kontroli technicznych a także sprawozdania rachunkowe za poszczególne lata. Jak wynika z dokumentów złożonych do akt sprawy, a także wyjaśnień informacyjnych M. W. Spółdzielnia na bieżąco monitoruje stan rachunku bankowego wspólnoty, dba o zabezpieczenie środków finansowych na potrzeby bieżących drobnych remontów. W ocenie Sądu wszystkie czynności i podejmowane przez zarządcę są prawidłowe i zmierzają do zapewnienia należytego funkcjonowania wspólnoty.

Mając powyższe na względzie Sąd stwierdził, iż wniosek L. i L. małż. G. o zmianę zarządcy jako nieuzasadniony również podlegał oddaleniu.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o treść art. 520§3 kpc. W niniejszej sprawie interesy uczestników postępowania były sprzeczne, a wnioski wnioskodawców zostały oddalone. Z tego względu winni oni zwrócić uczestnikom postępowania koszty przez nich poniesione.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiedli wnioskodawcy, zaskarżając je w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucili:

1. istotne braki w postępowaniu dowodowym polegające na:

a. nieprzeprowadzeniu dowodu, lub pominięciu oceny istniejącego dowodu, wskazującego na to, że przeprowadzili oni dosyć kosztowną modernizację swojego mieszkania polegającą na jego ociepleniu, co powoduje znacznie mniejsze zużycie energii cieplnej potrzebnej na jego ogrzanie,

b. brak oceny prawnej faktu, że zarządca budynku - (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa – nie był upoważniony w wiążącej go z właścicielami mieszkań umowie do określenia sposobu rozliczenia właścicieli mieszkań z ciepła dostarczanego do lokali. Przyjęcie sposobu rozliczania energii cieplnej dostarczanej do mieszkań przekracza sprawy zwykłego zarządu, zatem sprawa ta powinna być zadecydowana przez wszystkich właścicieli mieszkań,

c. nieuwzględnieniu wniosku dowodowego wnioskodawców o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania ich w charakterze stron na okoliczność istotnych niedociągnięć zarządcy budynku w sprawowaniu jego funkcji i o

postępowaniu przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej (...) toczącego się w stosunku do M. W. (wykonującej w stosunku do Wspólnoty Mieszkaniowej funkcje zarządcy w imieniu Spółdzielni (...)niowej);

2. inne uchybienia postępowania, które mogły mieć wpływ na jego wynik, polegające na dopuszczeniu do tego, by ten sam pełnomocnik reprezentował zarówno właścicieli mieszkań jak i (...) Spółdzielnię Mieszkaniową mimo, że interesy tych podmiotów są przynajmniej w znacznej części sprzeczne;

3. naruszenie prawa materialnego:

a. art. 199 kc polegające na jego niezastosowaniu do oceny faktu nieistnienia stanowiska właścicieli lokali co do sposobu rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej do mieszkań. Stan taki trwał aż do chwili rozpoczęcia postępowania w niniejszej sprawie. Niewyciągnięcie konsekwencji prawnych z faktu, że aż do chwili zakończenia postępowania nie było zgodnego stanowiska wszystkich współwłaścicieli co do sposobu rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej do mieszkań, (brak zgody wnioskodawców),

b. niewłaściwe zastosowania art. 203 i 202 kc poprzez nieuwzględnienie tego, że stanowisko większości współwłaścicieli, którzy chcą rozliczać się z ciepła w. g. powierzchni lokali krzywdzi mniejszość (wnioskodawców). Stanowisko to polega na korzystaniu przez wszystkich właścicieli lokali z efektów ocieplenia mieszkania wnioskodawców bez żadnej rekompensaty kosztów poniesionych przez wnioskodawców na modernizację ich lokalu,

c. niewłaściwe stosowanie powołanych wyżej przepisów (art. 199, 202, 203 kc) także w tym kontekście, że ich stosowania nie wyłącza w żadnym stopniu art. 45a ustawy Prawo energetyczne. Metoda określania ilości ciepła dostarczonego do lokalu opisana w art. 45a ust 8 do 12 Prawa energetycznego powinna być stosowana przy respektowaniu przepisów prawa cywilnego regulujących zarząd rzeczą wspólną,

d. niezastosowanie art. 45a ust. 9 in fine ustawy Prawo energetyczne nakazującego zastosowanie takiej metody rozliczania energii cieplnej dostarczanej do mieszkań która zapewniałaby ustalanie opłat za energię w sposób odpowiadający faktycznemu zużyciu ciepła.

Wskazując na powołane wyżej podstawy apelacji wnieśli o uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji lub ewentualnie o zmianę postanowienia poprzez ustalenie metody rozliczania energii cieplnej w lokalach położonych w budynku wielomieszkaniowym przy ul (...) w S. według wskazań podzielników (art. 45a ust 8 pkt. 1 lit. a tiret drugi Prawa energetycznego), wyznaczenie innego zarządcy niż dotychczasowy - (...)dzielnia Mieszkaniowa. Wnieśli ponadto o zasądzenie od uczestników postępowania zwrotu kosztów postępowania na ich rzecz według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację uczestnicy postępowania (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. i Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w S. wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelację wnioskodawców należy uznać za bezzasadną.

Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w sprawie i na podstawie tych ustaleń wywiódł słuszne wnioski, które legły u podstaw zaskarżonego orzeczenia, ustalenia te Sąd Odwoławczy uznaje za własne. Także wywód prawny dokonany przez Sąd Rejonowy jest trafny.

Powodowie domagali się uwzględnienia przy rozstrzygnięciu sprawy niniejszej faktu, że ponieśli wysokie koszty na modernizację swojego lokalu. Zauważenia wymaga, że prowadzenie postępowania dowodowego we wnioskowanym zakresie (odnośnie poniesionych przez wnioskodawców kosztów na ocieplenie ich mieszkania) było niecelowe, ponieważ nie miało wpływu na rozstrzygnięcie sprawy niniejszej. Sąd miał bowiem obowiązek ustalić, czy zaistniały przesłanki przewidziane w art. 203 kc, czyli czy większość współwłaścicieli krzywdzi mniejszość.

Zasady rozliczania energii cieplnej dostarczanej do budynków wspólnot mieszkaniowych zostały określone w ustawie Prawo energetyczne (Dz.U 1997 Nr 54 poz. 348, z późn. zm.). Zgodnie z art. 45 a pkt 4 koszty zakupu ciepła są rozliczane w opłatach pobieranych w tym przypadku od właścicieli lokali. Ich wysokość powinna być ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez odbiorcę kosztów zakupu ciepła. Odbiorcą ciepła jest najczęściej wspólnota mieszkaniowa, ponieważ z nią dostawca energii podpisuje umowę, jednak w takim wypadku występuje jedynie jako pośrednik a ostatecznym konsumentem usługi w zakresie dostaw ciepła do lokali są poszczególni właściciele, którzy z reguły nie mają możliwości zawarcia umów indywidualnych.

Stosownie do brzmienia art. 45 a pkt 10 ustawy zasady rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe budynku winny być określone w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń, którego przyjęcie stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu i winno nastąpić albo w umowie zawartej pomiędzy właścicielami lub w uchwale właścicieli lokali (w przypadku tzw. dużej wspólnoty mieszkaniowej).

Wspólnota mieszkaniowa, gdyby działała modelowo ustaliłaby regulamin rozliczania energii cieplnej i być może lepiej kontrolowałaby zarządcę, którego powołała.

Podkreślenia wymaga, że właściciele nie mogą dowolnie określać sposobu rozliczeń ciepła, lecz mają możliwość wyboru spośród metod, które zostały określone w art. 45 a ust. 8 Prawa energetycznego – oczywiście taką, która będzie dla nich dogodna i uwzględni rozwiązania techniczne istniejące w budynku.

Jeżeli lokale są opomiarowane – przy rozliczeniach bierze się pod uwagę wskazania ciepłomierzy lub urządzeń wskaźnikowych. Jeżeli w budynku takich urządzeń nie zainstalowano – rozliczenie następuje w oparciu o powierzchnię użytkową lokali lub ich kubaturę (art. 14 ustawy o własności lokali i art. 207 kc).

We wspólnocie, której członkami są wnioskodawcy przyjęto rozliczenie ciepła według powierzchni lokalu. Takie rozwiązanie w ich ocenie narusza ich prawa, gdyż ocieplili oni swój lokal, a z oszczędności z tego tytułu korzystają wszyscy członkowie wspólnoty. Jednakże taki sposób rozliczenia ciepła jest zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.

Skarżący powoływali się w złożonej apelacji na rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Jednak jest to akt niższego rzędu do ustawy prawo budowlane a nie prawo energetyczne. Określa on wymogi, które powinny spełniać budynki, tak aby w tym postępowaniu administracyjnym uzyskać pozwolenie na budowę, rozbudowę, modernizację. Jeśli ta modernizacja, o której piszą wnioskodawcy w swojej apelacji dokonywana była później po wybudowaniu tego obiektu, wymagała wydania zezwolenia administracyjnego, to wówczas należało te argumenty podnosić. Jeśli to zezwolenie, które wspólnota uzyskała na modernizację było niezgodne z prawem, należało w postępowaniu administracyjnym to zezwolenie zwalczać.

Sąd w niniejszym postępowaniu nie dopatrywał się rażącego krzywdzenia skarżących przez pozostałych współwłaścicieli nieruchomości. Skarżący mogą osiągnąć swój cel- poprawę działania Wspólnoty- poprzez przekonanie pozostałych właścicieli lokali do swojego stanowiska. Podjęcie uchwały przez członków wspólnoty obligować będzie zarząd do wprowadzenia określonych reguł rozliczania ciepła.

W złożonej apelacji wnioskodawcy wskazywali także na treść dyrektywy w sprawie efektywności energetycznej ((...)) opublikowanej w dniu 14 listopada 2012 r. Dyrektywa wprowadza powszechny obowiązek opomiarowania budynków i lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach wielolokalowych oraz indywidualnego rozliczania kosztów ciepła do ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej na odbiorców końcowych – użytkowników lokali; zgodnie ze wskazaniami urządzeń pomiarowych. Termin wprowadzenia tego obowiązku został określony na 31 grudnia 2016 roku. Ponadto dyrektywa zobowiązuje do stosowania ciepłomierzy i wodomierzy lokalowych, a tam gdzie montaż ciepłomierzy jest technicznie niewykonalny lub zbyt kosztowny, do obligatoryjnego zastosowania nagrzewnicowych podzielników kosztów ogrzewania.

Przepisów dyrektywy nie stosuje się jednak wprost, lecz poprzez implementację ich postanowień do systemu prawa krajowego. Dyrektywa (...) zobowiązuje Kraje Członkowskie do wydania stosownych regulacji krajowych w terminie 14 miesięcy od wejścia w życie Dyrektywy. Praktycznie oznacza to czas do połowy 2014 r. Do tego czasu, w Krajach Członkowskich, obowiązują przepisy wydane wcześniej, implementujące lepiej lub gorzej wcześniejsze dyrektywy Unii Europejskiej dotyczące efektywności energetycznej i racjonalizacji zużycia energii.

Także za niezasadną uznać należy apelację wnioskodawców w zakresie wyznaczenia innego zarządcy Wspólnoty. Niewątpliwie działania zarządcy nie są idealne i w pełnym zakresie prawidłowe, o czym świadczy pismo skierowane od wnioskodawców przez urzędnika z Ministerstwa Infrastruktury i (...) a dotyczące zawnioskowania o zastosowanie w stosunku do zarządcy kary dyscyplinarnej. Poza wnioskodawcami pozostali właściciele lokali akceptują działania zarządcy, o czym świadczą uchwały podejmowane na dorocznych zebraniach. Nie można uznać działań pozostałych współwłaścicieli jako krzywdzących mniejszość w sytuacji, kiedy zatwierdzają oni drobne uchybienia w działaniach wyłonionego przez Wspólnotę zarządcy. Trafnie uznał Sąd Rejonowy, że nie zostały spełnione przesłanki określone art. 203 kc i nie ma podstaw do wystąpienia o wyznaczenie innego zarządcy.

Ponadto skarżący podnosili zarzut wadliwej reprezentacji przez jednego pełnomocnika dwóch podmiotów- dwóch uczestników postępowania- Wspólnoty i zarządcy. Ten pełnomocnik mógł reprezentować dwa podmioty, gdyż wspólnota to ogół współwłaścicieli tych lokali i oni opierając się o zasadę większości taką reprezentację w niniejszym postępowaniu ustanowili. Również spółdzielnia, która jest zarządcą także tego samego pełnomocnika umocowała. Tutaj stanowiska prezentowane przez oba podmioty nie są sprzeczne. To skarżący pozostają w opozycji zarówno do Wspólnoty i do zarządcy, ale ich głos to zaledwie ułamek niższy niż połowa, a więc nie można mówić o sprzeczności działania tych podmiotów.

Biorąc pod uwagę powyższe, w ocenie Sądu Okręgowego, nie ma podstaw do zmiany orzeczenia Sądu I instancji.

Sąd też na mocy art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc, apelacja wnioskodawców jako nieuzasadniona, podlegała oddaleniu.

W przedmiocie kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem II instancji Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc w zw. z § 7 pkt 7 w zw. z § 12 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności...(Dz. U. z 2013 poz. 490).