

Sygn. akt: I ACa 674/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 grudnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Marek Machnij (spr.)

Sędziowie: SA Dorota Gierczak

SO (del.) Ireneusz Płowaś

Protokolant: staż. Arleta Żuk

po rozpoznaniu w dniu 5 grudnia 2012 r. w Gdańsku

na rozprawie sprawy z powództwa W. J.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w P.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 15 czerwca 2012 r. sygn. akt I C 1600/11

1) zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) w punkcie II (drugim) uchyla uchwałę nr 7/2011 pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w P. z dnia 12 października 2011 r.,

b) w punkcie III (trzecim) zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 400 (czterysta) zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

2) oddala apelację pozwanej,

3) zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 200 (dwieście) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt: I ACa 674/12

Uzasadnienie:

Powód W. J. wniósł o uchylenie uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w P. o numerach (...) i (...) z dnia 12 października 2011 r., podjętych w trybie indywidualnego zbierania głosów, z powodu ich niezgodności z prawem i zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomościami.

Pozwana wniósł o oddalenie powództwa, zaprzeczając, aby kwestionowane uchwały były sprzeczne z prawem lub zasadami prawidłowego gospodarowania nieruchomościami.

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 15 czerwca 2012 r. uchylił uchwałę nr 6/2011 pozwanej wspólnoty z dnia 12 października 2011 r., oddalił powództwo w pozostałym zakresie i zniósł wzajemnie między stronami koszty procesu.

Z dokonanych w sprawie przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych wynika, że powód jest członkiem pozwanej wspólnoty jako właściciel odrębnego lokalu o numerze (...). W pozwanej wspólnocie uchwałą nr 5/2008 z dnia 10 marca 2008 r. wprowadzono regulamin rozliczania centralnego ogrzewania, zgodnie z którym sezon grzewczy trwa od czerwca danego roku do maja włącznie następnego roku, właściciele uiszczają miesięczne zaliczki na poczet kosztów ogrzewania, a ich rozliczenie następuje raz w roku w czerwcu według powierzchni ogrzewanej w poszczególnych lokalach.

Przed sezonem grzewczym 2009 – 2010 w pozwanej wspólnocie podjęta została uchwała nr 7/2009, wyrażająca zgodę na montaż elektronicznych podzielników kosztów centralnego ogrzewania na grzejnikach. Zgodnie z tą uchwałą spółka z o.o. (...) zamontowała w każdym lokalu podzielniki oraz zajmowała się ich odczytem i przygotowaniem rozliczenia ciepła po każdym sezonie grzewczym. Po zakończeniu sezonu grzewczego 2009 – 2010 okazało się, że wszyscy mieszkańcy mają duże niedopłaty w stosunku do uiszczonych zaliczek. Przed kolejnym sezonem grzewczym nie zrezygnowano jednak w pozwanej wspólnocie z dalszego rozliczania według odczytów podzielników. Po zakończeniu sezonu 2010 – 2011 [Sąd Okręgowy omyłkowo napisał „2009 – 2010”] i sporządzeniu wstępnego rozliczenia okazało się, że część mieszkańców ma nadpłaty za zużycie ciepła, a inni mieszkańcy ponownie mają znaczne niedopłaty rzędu kilkuset złotych. Osoby, u których wystąpiła nadpłata, mają w mieszkaniach grzejniki żeliwne (starego typu), natomiast niedopłata dotyczyła osób, które w lokalach założyły nowe grzejniki.

W dniu 6 września 2011 r. odbyło się zebranie, na które miał stawić się przedstawiciel spółki (...) celem wyjaśnienia przyczyn powstania tak znacznych różnic. Na zebraniu obecna była część właścicieli lokali, w tym powód, nie stawił się natomiast przedstawiciel spółki (...). Podczas dyskusji na tym zebraniu część właścicieli, mających niedopłatę, wyraziła niezadowolony z istniejącego systemu rozliczania ciepła. W związku z tym członek zarządu pozwanej przygotował pisemne oświadczenie o rezygnacji z podzielników kosztów wraz z wnioskiem o przeprowadzenie rozliczenia według powierzchni użytkowej mieszkania. Za tym wnioskiem opowiedziały się dwadzieścia trzy osoby.

Następnie przygotowany został projekt uchwał nr 6/2011 i nr (...) [Sąd Okręgowy napisał błędnie: (...) i (...)] z dnia 2 października 2011 r. Pierwsza z uchwał dotyczyła unieważnienia rozliczenia sporządzonego przez firmę (...) i rozliczenia kosztów sezonu grzewczego 2010 – 2011 według powierzchni użytkowej lokalu, a druga uchwała – wyrażenia zgody na rozliczenie kosztów c.o. od sezonu grzewczego 2011 – 2012 od powierzchni użytkowej lokalu do odwołania. Uchwały te zostały podjęte w trybie indywidualnego zbierania głosów przez ówczesnego członka zarządu R. W., któremu towarzyszyli ponadto inni mieszkańcy.

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie dowodów z dokumentów złożonych przez strony oraz zeznań świadków J. P. (1), H. M., A. G., B. B. (1), K. G., K. D., J. C., Z. C. (1) i J. P. (2), a także zeznań powoda. Dowody te zostały uznane za wiarygodne w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia, tj. co do istnienia różnic w opłatach za zużycie ciepła, zwołania zebrania z dnia 6 września 2011 r. i jego przebiegu, a także rodzaju grzejników zamontowanych w poszczególnych mieszkaniach.

Rozbieżności dotyczyły trybu zbierania podpisów pod uchwałami i towarzyszącej temu atmosfery. Przeświadczenie części świadków i samego powoda nie dawało jednak podstaw do przyjęcia, że ich oświadczenia zostały złożone w warunkach art. 82 k.c. Poza tym pozostali właściciele opowiedzieli się za uchwałami i nie kwestionowali ważności swych głosów, więc uchwały te i tak zostałyby skutecznie podjęte większością głosów. Tak samo ocenione zostały zarzuty powoda, dotyczące braku upoważnień dla kilku osób, które złożyły podpisy w imieniu niektórych członków pozwanej wspólnoty. W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że zastrzeżenia odnoszące się do procedury głosowania są nieistotne i nie wpływają na ważność uchwał.

W odniesieniu do uchwały nr 6/2011 Sąd ten podzielił stanowisko powoda o jej sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością. Niezależnie od ekonomicznego interesu powoda, który znajdował się wśród członków wspólnoty mających nadpłaty za zużycie ciepła, trafny jest pogląd, że anulowanie wyników rozliczenia ciepła według podzielników już po zakończeniu sezonu grzewczego uderza w tych właścicieli, którzy oszczędnie gospodarowali ciepłem i uzyskali nadpłaty. Zmiana tego systemu po zakończeniu sezonu grzewczego wprowadza chaos i stwarza stan niepewności co do zasad, które będą w przyszłości obowiązywać przy rozliczaniu kosztów c.o. lub innych mediów. Mogłoby bowiem okazać się, że dokonywane będą kolejne zmiany tych zasad w zależności od aktualnego wyniku danego rozliczenia. Stwarza to obawę o manipulowanie zasadami rozliczania w zależności od bieżącej sytuacji, a także skutkuje brakiem wzajemnego zaufania między członkami wspólnoty, wobec czego nie sprzyja sprawnemu i skutecznemu zarządzaniu nieruchomością. Przeciwno prawidłowości tej uchwały przemawia również to, że pomimo powstania licznych niedopłat po pierwszym sezonie grzewczym przy zastosowaniu podzielników pozwana nie podjęła żadnej uchwały mającej na celu uniknięcie powtórzenia takiej sytuacji w kolejnym sezonie grzewczym.

Sąd Okręgowy uznał, że w przypadku uchwały nr 7/2011 brakuje podstaw do jej uchylenia. Wysokie różnice w kosztach zużycia ciepła zależały bowiem od rodzaju kaloryferów zainstalowanych w poszczególnych lokalach. Nowy sezon grzewczy był zatem dobrą okazją do uregulowania na przyszłość zasad rozliczania kosztów za zużycie ciepła. Kontynuowanie rozliczenia według odczytu podzielników nie spełniało oczekiwań wszystkich mieszkańców nawet w przypadku oszczędzania przez nich energii cieplnej. Konieczne byłoby najpierw ustalenie właściwych współczynników dla każdego lokalu z uwzględnieniem rodzaju grzejników i dopiero wtedy pozwana mogłaby zdecydować, czy dalej stosować rozliczenie według odczytu podzielników, ale z prawidłowo ustalonymi współczynnikami, czy według powierzchni lokalu. Uchwała ta nie narusza niczyich interesów, lecz daje możliwość wyjaśnienia ewentualnych nieprawidłowości związanych z instalowaniem podzielników. Podjęcie takiej decyzji na początku sezonu grzewczego było decyzją racjonalną. Dzięki wyjaśnieniu tych kwestii można będzie uniknąć w przyszłości dowolności w honorowaniu rozliczenia dokonanego według przyjętych wcześniej zasad.

Powyższy wyrok został zaskarżony apelacjami przez obie strony.

Powód zaskarżył wyrok w części oddalającej powództwo i orzekającej o kosztach procesu. Z apelacji wynika, że powód zarzuca wadliwą ocenę przez Sąd Okręgowy prawidłowości uchwały nr 7/2011 z dnia 12 października 2011 r., twierdząc, iż powinna ona zostać uchylona z tych samych przyczyn, co uchwała nr 6/2011 z dnia 12 października 2012 r., a mianowicie ze względu na jej podjęcie już w toku sezonu grzewczego, którego miała ona dotyczyć, a tym samym działa wstecz. Skarżący wywodził, że podjęcie uchwały o takiej treści powinno być ewentualnie poprzedzone ustaleniem przez specjalistyczną firmę prawidłowych wskaźników zużycia ciepła rozliczania poszczególnych lokalach, aby po dokonaniu odpowiednich korekt członkowie wspólnoty mogli przed rozpoczęciem kolejnego sezonu grzewczego zdecydować, czy chcą pozostać przy podzielnikach, czy wrócić do rozliczania kosztów centralnego ogrzewania według powierzchni lokali. Ponadto powód kwestionował rozstrzygnięcie o kosztach procesu, zarzucając, że powinni zostać nimi obciążeni członkowie zarządu, którzy podjęli wadliwe decyzje, a nie wszyscy członkowie wspólnoty, do czego prowadzi zatrudnienie pełnomocników procesowych przez pozwaną na koszt wspólnoty.

Pozwana zaskarżyła wyrok w części uwzględniającej powództwo w oparciu o zarzuty naruszenia prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. jedn. Dz. U. Nr 80 z 2000 r., poz. 903 z późn. zm.; dalej powoływanej jako „ustawa o własności lokali”) przez przyjęcie, że uchwała nr 6/2011 z dnia 12 października 2011 r. narusza zasady prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną oraz naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 316 i art. 328 § 2 k.p.c., w stopniu mającym wpływ na wynik sprawy, przez pominięcie przy dokonywaniu ustaleń faktycznych dowodu z regulaminu rozliczania centralnego ogrzewania, zatwierdzonego uchwałą wspólnoty nr 5/2008 z dnia 10 marca 2008 r. Pozwana domagała się zmiany zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości i zasądzenia od powoda na jej rzecz zwrotu kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie wnosiła o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Obie strony wzajemnie wniosły o oddalenie apelacji przeciwnika i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda zasługuje na uwzględnienie, a apelacja pozwanej jest bezzasadna.

Przyjęte przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne i wnioski prawne nie odpowiadają w pełni treści zebranego w sprawie materiału dowodowego, ponieważ są zbyt niedokładne i ogólnikowe. W związku z tym Sąd Apelacyjny opierając się na zebranych przez ten Sąd materiale i uwzględniając zasadnicze ustalenia faktyczne uznał za niezbędne dokonanie korekty stanowiska przyjętego przez Sąd pierwszej instancji w dwóch kwestiach.

Po pierwsze, nie było podstaw do ustalenia, że po pierwszym sezonie grzewczym rozliczonym przy zastosowaniu elektronicznych podzielników ciepła, tj. po sezonie 2009/2010, wszyscy mieszkańcy mieli duże niedopłaty w stosunku do uiszczonych zaliczek. Z uznanych przez Sąd Okręgowy za wiarygodne zeznań świadków B. B. (k. 57) i Z. C. (k. 67) oraz zeznań powoda (k. 72) wynika, że także w powyższym sezonie, który jako pierwszy był rozliczany za pomocą podzielników ciepła, uzyskali oni nadpłatę z tytułu zużycia energii cieplnej. Jednocześnie świadek Z. C. w kolejnym sezonie miał niedopłatę. Nasuwa to wątpliwości co do trafności twierdzeń części członków pozwanej wspólnoty oraz stanowiska Sądu Okręgowego, że przyczyną rozbieżności w wysokości opłat za zużytej energii były różnice w rodzaju grzejników w poszczególnych lokalach, skoro w tym samym lokalu raz wystąpiła nadpłata, a innym razem niedopłata.

Nie można więc wykluczyć, że rację ma jednak powód i ci świadkowie, którzy wskazywali na nieprawidłowe i nieracjonalne zachowanie niektórych właścicieli lokali w zakresie właściwego korzystania z lokali po ich wyposażeniu w podzielniki ciepła. Uzasadnia to odmienną od Sądu Okręgowego ocenę przyczyn i celowości podjęcia uchwał o odstąpieniu od dokonywania rozliczeń przy wykorzystaniu podzielników ciepła. Nie można bowiem stwierdzić, że niewątpliwie wynikało to z przyczyn obiektywnych związanych z wadliwością systemu podzielników ciepła, zwłaszcza nieprawidłowym doborem współczynników pomiaru ciepła dla poszczególnych lokali, czy z przyczyn subiektywnych zależnych od zachowania właścicieli lokali, na co powoływał się powód.

Przy ocenie zgodności zaskarżonych uchwał z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomościami i interesami powoda, jako skarżącego, zauważyć należy, że przedmiotem zaskarżonych uchwał w istocie nie było wcale ustalenie zasad ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, lecz zasad rozliczania takich kosztów, które są wprawdzie ponoszone wspólnie, a ściślej – zbiorczo, ale w gruncie rzeczy odnoszą się bezpośrednio do kosztów utrzymania poszczególnych lokali. Nie chodzi bowiem o koszty ogrzewania, odnoszące się do nieruchomości wspólnej, czyli takich części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli wyodrębnionych lokali, np. klatek schodowych, suszarni, pralni, piwnic, strychów itp. (por. art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali), lecz o koszty energii cieplnej zużytej bezpośrednio na ogrzanie odrębnych lokali mieszkalnych. Istotę tego problemu trafnie oddała świadek J. P., która porównała sporne opłaty z tytułu kosztów centralnego ogrzewania do opłat za energię elektryczną lub wodę, które są naliczane indywidualnie odpowiednio do zużycia ustalanego na podstawie stosownych liczników (por. k. 40).

Okoliczność ta przemawia za przyznaniem większego znaczenia indywidualnemu interesowi majątkowemu właściciela odrębnego lokalu, który wyraża się w obciążeniu go jedynie takimi kosztami, które rzeczywiście wiążą się z korzystaniem z jego lokalu. Inaczej mówiąc, ma on interes w tym, aby płacić jedynie za siebie, a nie za właścicieli innych odrębnych lokali. Z tego względu istotne jest ustalenie zasad ponoszenia kosztów z tytułu ogrzania odrębnego lokalu według kryteriów obiektywnych. Nie jest wystarczające, że za określonym systemem rozliczania tych kosztów opowiada się większość (nawet jeśli jest ona zdecydowanie przeważająca), ponieważ nie można wykluczyć, że postępująca nieracjonalnie większość może niekiedy krzywdzić mniejszość. Znajduje to wyraz w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, który przewiduje jako jedną z przesłanek zaskarżenia uchwały naruszenie interesu (jednostkowego) skarżącego członka wspólnoty i nie ogranicza możliwości zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej jedynie do kwestii związanych z jej podejmowaniem przez odpowiednią większość.

Problem ten występuje w sposób szczególnie jaskrawy w niniejszej sprawie, w której niekorzystne dla powoda uchwały podjęła większość takich członków pozwanej wspólnoty, która w kolejnych latach miała znaczne niedopłaty

za ogrzanie swoich lokali, wobec czego była zainteresowana ustaleniem opłat z tego tytułu przy zastosowaniu mało rzetelnego kryterium powierzchni użytkowej lokali. Sąd Okręgowy wprawdzie trafnie zauważył, że istnienie znacznych rozbieżności w opłatach ponoszonych przez właścicieli poszczególnych lokali w dwóch kolejnych sezonach grzewczych mogło przemawiać za koniecznością zweryfikowania prawidłowości przyjętych współczynników korygujących do podzielników ciepła, ale nie oznacza to akceptacji dla w gruncie rzeczy dowolnej zmiany ustalonych zasad rozliczania przy wykorzystaniu tychże podzielników. Powód trafnie zarzucił, że było to sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomościami, a także naruszało jego uzasadniony interes.

Po drugie, nie można podzielić stanowiska Sądu pierwszej instancji, że na mocy uchwały nr 5/2008 z dnia 10 marca 2008 r., której przedmiotem było przyjęcie regulaminu rozliczania centralnego ogrzewania, wprowadzono w pozwanej wspólnocie zasadę rozliczania tych kosztów według wielkości powierzchni użytkowej ogrzewanej w poszczególnych lokalach. Ponadto Sąd ten, przyjmując takie ustalenie, nie zajął równocześnie jednoznacznego stanowiska co do znaczenia tej uchwały. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie wynika bowiem, czy Sąd Okręgowy uznał – zgodnie z twierdzeniami pozwanej – że na mocy tego regulaminu wiążąco wprowadzono zasadę rozliczania kosztów centralnego ogrzewania według powierzchni użytkowej lokali, czy też przyjmował, iż pomimo tej uchwały możliwe było zastosowanie rozliczenia według podzielników ciepła i że taka metoda rzeczywiście została w pozwanej wspólnocie wprowadzona. Skoro bowiem Sąd ten analizował możliwość i celowość odstąpienia w zaskarżonych uchwałach od rozliczania energii cieplnej za pomocą podzielników ciepła, to dawał w ten sposób wyraz stanowisku, że taka metoda, wbrew odmiennym twierdzeniom pozwanej, została w niej przyjęta.

Analizując tą kwestię, Sąd Apelacyjny uznał za uzasadnione stanowisko powoda, według którego uchwała nr 5/2008 z dnia 10 marca 2008 r. nie wprowadziła wiążąco zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania według powierzchni użytkowej lokali. Trafna jest argumentacja, że w przyjętym na mocy tej uchwały Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania określono jedynie zasady ustalania ogrzewanej powierzchni lokali. W uchwale tej nie ma stwierdzenia, że energia cieplna będzie rozliczana według powyższej powierzchni. Powód zasadnie wskazywał, iż nie było takiej potrzeby, ponieważ już przed uchwaleniem tego regulaminu energia cieplna zwyczajowo była rozliczana od wielu lat odpowiednio do powierzchni ogrzewanej w poszczególnych lokalach, w związku z czym chodziło jedynie o usunięcie wątpliwości, jak tą powierzchnię należy obliczać. Poza tym w regulaminie tym jest mowa jedynie o składnikach opłaty za energię cieplną i sposobie jej rozliczania, przy czym w tej ostatniej kwestii nie ma jakiegokolwiek nawiązania lub odesłania do powierzchni lokalu (por. k. 30).

Pozwana bezpodstawnie zarzuciła więc w swojej apelacji pominięcie przez Sąd Okręgowy przy rozstrzygnięciu dowodu z powyższego Regulaminu. Regulamin ten został uwzględniony przez Sąd pierwszej instancji, jednak w sposób wybiórczy i niespójny. Uchybienie to nie ma znaczenia przypisywanego mu przez pozwaną. Niezasadnie twierdzi ona, że treść regulaminu wiążąco ustalała zasady rozliczania energii cieplnej i wykluczała możliwość oparcia tego rozliczenia na innych zasadach niż powierzchnia użytkowa lokali, w szczególności na podzielnikach ciepła. Zarówno uchwała wspólnoty mieszkaniowej, jak i dołączony do niej regulamin, stanowią czynności cywilnoprawne, podlegające wykładni na podstawie art. 65 k.c. W związku z tym uwzględniać należy nie tyle ich dosłowną treść, co ich zgodny sposób rozumienia przez zainteresowanych członków wspólnoty i ich cel.

Z tego punktu widzenia zauważyć trzeba, że wyrażenie przez członków wspólnoty w uchwale nr 7/2009 z dnia 5 września 2009 r. zgody na montaż elektronicznych podzielników kosztów centralnego ogrzewania (k. 6) nie znajdowałyby racjonalnego uzasadnienia, gdyby celem montażu tych podzielników nie było jednocześnie ich wykorzystanie do rozliczania za ich pomocą zużycia energii cieplnej. Za takim sposobem rozumienia tej uchwały przemawia także dalsze zachowanie pozwanej wspólnoty oraz jej członków. Na podstawie tej uchwały przystąpiono przecież do rozliczania zużycia energii cieplnej w sezonach grzewczych 2009/2010 i 2010/2011. Następnie ze zgodnych wypowiedzi większości występujących w sprawie osób, jak również z treści zaskarżonych uchwał, wynika, że według świadomości i przekonania tych osób konieczne było odstąpienie (określane w prawie inaczej jako „unieważnienie”) od obowiązującej zasady rozliczania energii cieplnej za pomocą zamontowanych podzielników ciepła. Gdyby zgodnie z twierdzeniami pozwanej celem uchwały nr 7/2009 było jedynie wyrażenie zgody na zamontowanie podzielników ciepła bez jednoczesnego przyjęcia ich za podstawę rozliczania, to w świadomości

większości członków wspólnoty nie istniałoby zgodne przekonanie o konieczności podjęcia uchwał o odstąpieniu od stosowania tych podzielników jako podstawy dokonywania rozliczenia z tytułu kosztów centralnego ogrzewania i powrotu do ich rozliczenia w oparciu o powierzchnię użytkową lokali.

Podjęcie zaskarżonych uchwał nie było zatem, wbrew odmiennym twierdzeniom pozwanej, pozbawione jakiegokolwiek merytorycznego znaczenia, rzekomo z uwagi na treść uchwalonego Regulaminu z dnia 10 marca 2008 r. Skutkowało to bowiem zmianą zasad rozliczania kosztów centralnego ogrzewania wprowadzonych uchwałą nr 7/2009 z dnia 5 września 2009 r. Z jednej strony nie można więc zgodzić się ze stanowiskiem Sądu pierwszej instancji, że decydująca była wola większości członków wspólnoty. Nie uwzględnia to oceny merytorycznej zasadności odstąpienia od przyjętej metody rozliczania kosztów centralnego ogrzewania poszczególnych lokali, stanowiących odrębne nieruchomości, za pomocą podzielników ciepła, a tym samym nie bierze pod uwagę uzasadnionych interesów wszystkich członków wspólnoty, w tym powoda, lecz kieruje się jedynie interesem tych członków, którzy mieli niedopłaty, pomimo że nie ma dostatecznych podstaw do niewątpliwego uznania, że wynikały one wyłącznie z obiektywnych i niezależnych od tych członków przyczyn. Z drugiej strony nie oznacza to, że zaskarżone uchwały zmierzały jedynie do uzyskania zgodności zasad rozliczania kosztów centralnego ogrzewania z obowiązującym w pozwanej wspólnocie regulaminem. Jak bowiem wyżej wyjaśniono, nie ma podstaw do uznania, że regulamin ten wiążąco ustalał, iż rozliczanie tych kosztów może nastąpić wyłącznie w oparciu o kryterium powierzchni użytkowej lokali.

W konsekwencji nieuzasadniony był również podniesiony w apelacji pozwanej zarzut naruszenia prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie art. 25 ustawy o własności lokali. Pozwana bezpodstawnie kwestionuje, że podjęta przez nią uchwała nr 6/2011 nie naruszała zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Wobec nietrafności powołania się na wiążący charakter zasady rozliczania energii cieplnej według powierzchni użytkowej lokali na podstawie w/w regulaminu, nie przedstawiła bowiem ona przekonujących argumentów, podważających stanowisko Sądu pierwszej instancji, że zmiana przyjętej zasady rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na podstawie podzielników ciepła już po zakończeniu i rozliczeniu poprzedniego sezonu grzewczego była niedopuszczalna jako sprzeczna z zasadami racjonalnego gospodarowania energią cieplną i racjonalnego zarządzania nieruchomością wspólną.

Jednocześnie słuszna była apelacja powoda, ponieważ zmiana tych zasad była nieuzasadniona nie tylko z mocą wsteczną, ale także na przyszłość. Wynikało to z tego, że rezygnacja z podzielników ciepła nie była poprzedzona merytoryczną oceną prawidłowości tej metody i analizy możliwości jej skorygowania dla wyeliminowania ewentualnych nieprawidłowości, o ile rzeczywiście były one przyczyną znacznych różnic w obciążeniu właścicieli poszczególnych lokali opłatami za centralne ogrzewanie. Podjęcie tych uchwał opierało się w istocie na dowolnym przekonaniu tych członków, którzy mieli niedopłaty i swoje stanowisko narzucili innym członkom wspólnoty, korzystając ze swojej przewagi, wynikającej nie tylko z przysługującej im większości udziałów, ale także ze względu na ustalony w toku postępowania sposób zbierania głosów przy podejmowaniu tych uchwał, który tendencyjnie skłaniał do głosowania za ich przyjęciem.

Niemniej zauważyć należy, że podnoszone przez powoda zarzuty co do sposobu podjęcia uchwał nie mogłyby uzasadniać stwierdzenia ich nieważności. Nie wynika to jednak ze wskazanej przez Sąd Okręgowy znacznej przewagi głosów oddanych za przyjęciem zaskarżonych uchwał (nota bene Sąd ten bezpodstawnie wyraził taki pogląd bez szczegółowej analizy liczby głosów, które zostały oddane wadliwie i ich porównania z liczną wszystkich oddanych głosów). Gdyby bowiem liczba głosów nieważnych, tj. oddanych przez nienależycie umocowanych pełnomocników lub obciążonych wadami oświadczenia woli, była na tyle wysoka, iż miałaby wpływ na podjęcie zaskarżonych uchwał, to należałoby stwierdzić, iż w ogóle nie doszło do ich podjęcia. Tym samym w rachubę wchodziłoby żądanie ustalenia nieistnienia uchwał, a nie ich uchylenia. To ostatnie żądanie może odnosić się tylko do takich uchwał, które zostały podjęte wymaganą większością głosów, ale niezgodnie z przesłankami wynikającymi z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Na koniec wskazać należy, że Sąd Apelacyjny ma świadomość, iż uchylene także uchwały nr 7/2011 nie będzie już miało wpływu na możliwość rozliczenia sezonu grzewczego 2011/2012, a także obecnego sezonu grzewczego 2012/2013, za pomocą podzielników ciepła, ponieważ zarząd pozwanej wspólnoty nie dokonał spisania stanów tych podzielników po zakończeniu poprzednich sezonów grzewczych, a z akt sprawy wynika, że zamontowane w pozwanej wspólnocie elektroniczne podzielniki ciepła automatycznie zerowały się na koniec sierpnia. Okoliczność ta nie może jednak mieć decydującego znaczenia dla oceny zasadności dochodzonego żądania. Uchylene obu zaskarżonych uchwał oznacza bowiem konieczność ponownego ustalenia w pozwanej wspólnocie takich zasad rozliczania kosztów zużytej energii cieplnej, które uwzględniać będą interesy wszystkich członków wspólnoty w oparciu o argumenty merytoryczne, a nie jedynie na mocy woli większości członków, którzy niekoniecznie zawsze muszą mieć rację.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § 1 k.p.c. – w uwzględnieniu apelacji powoda – zmienił zaskarżony wyrok przez uchylene także uchwały nr 7/2011 z dnia 12 października 2011 r. i przyznanie powodowi zwrotu poniesionych kosztów procesu, natomiast apelację pozwanej oddalił na mocy art. 385 k.p.c. jako nieuzasadnioną. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 1 w zw. z art. 109 i art. 98 § 1 i 2 k.p.c. odpowiednio do wyniku sprawy.