

Sygn. akt I ACa 1166/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 kwietnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Zofia Kawińska-Szwed
Sędziowie :	SA Ewa Jastrzębska (spr.) SO del. Joanna Naczyńska
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 2 kwietnia 2014 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

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

(...) w K.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 25 lipca 2013 r., sygn. akt II C 659/11

1) oddala apelację;

2) zasądza od pozwanej na rzecz powódki 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 1166/13

UZASADNIENIE

Powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. wniósł pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w K. o uchylenie w całości uchwały podjętej przez pozwaną Wspólnotę nr (...) z dnia 24 października 2011 r. w sprawie przyjęcia „Regulaminu rozliczania zużytego w lokalach ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, zimnej wody, kanalizacji oraz wywozu nieczystości” z powodu jej niezgodności z przepisami prawa,

to jest postanowieniami art.45a ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2006r., nr 89, poz.625), jak również z powodu naruszenia postanowieniami uchwały interesów powoda będącego właścicielem lokali.

Uzasadniając żądanie pozwu, powód podał, że zaskarżoną uchwałą Wspólnota określiła sposób rozliczania kosztów za zużyta w lokalach energię ciepłą oraz podgrzanie wody, przyjmując, że będzie się to odbywało na podstawie wskazań ciepłomierzy zamontowanych w każdym z lokali, który to sposób jest zgodny z założeniami przyjętymi w projekcie budowlanym, z którym każdy z właścicieli zapoznał się przed dokonaniem zakupu nieruchomości, jednak ten sposób rozliczenia dotyczy wyłącznie okresu od dnia 1 września 2011r. W stosunku do pozostałego okresu objętego postanowieniami zaskarżonej uchwały, to jest od dnia 1 maja 2010r. do dnia 31 sierpnia 2011r. pozwana wspólnota przyjęła odmienny sposób rozliczania polegający na tym, że rozliczenie nastąpić miało poprzez podzielenie łącznych kosztów zużycia energii ciepłej przez powierzchnię użytkową nieruchomości w m², a tak uzyskany wynik pomnożony przez powierzchnię łączną każdego lokalu.

Powód podniósł, że opisany sposób rozliczenia wyklucza więc całkowicie odczyty indywidualnych podzielników ciepła, a w konsekwencji nie zachęca do racjonalnego nim gospodarowania. Przyjęcie sposobu rozliczenia energii ciepłej bez wskazania indywidualnych podzielników narusza interesy powoda. Powód zakwestionował też przyjęty zaskarżoną uchwałą sposób rozliczenia kosztów wywozu nieczystości.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Zarzuciła, iż uchwała taka została podjęta większością głosów, gdyż członkowie wspólnoty nie są w stanie zweryfikować odczytów liczników ciepła, w tym również liczników należących do powoda gdyż liczniki te były odczytywane bez fizycznej obecności zainteresowanych osób, w sytuacji nie ogrzewania lokali przez powoda następuje tzw. migracja ciepła i w rezultacie lokale powoda są ogrzewane przez innych członków wspólnoty, nadto członkowie wspólnoty mieli poważne wątpliwości co do prawidłowości funkcjonowania centralnego ogrzewania i ciepłomierzy, jak również do oplombowania urządzeń pomiarowych i systemu odczytów wodomierzy.

Wyrokiem z dnia 25 lipca 2013r Sąd Okręgowy w Katowicach :

- 1) uchylił uchwałę pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) z dnia 24 października 2011r w części dotyczącej zatwierdzenia § (...)regulaminu rozliczania zużytego w lokalach ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, zimnej wody, kanalizacji i wywozu nieczystości w pozwanej wspólnotcie;
- 2) oddalił powództwo w pozostałym zakresie;
- 3) zasądził od pozwanej na rzecz powoda 100 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Ustalił w uzasadnieniu, że powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. był inwestorem osiedla mieszkaniowego (...) w K., w obrębie którego działa pozwana Wspólnota mieszkaniowa przy ulicy (...) w K.. Powód był stroną umów o wybudowanie i przeniesienie własności nieruchomości, sprzedającym poszczególne lokale na rzecz członków pozwanej Wspólnoty. W chwili obecnej powód posiada jeszcze 6 lokali nie sprzedanych. Lokale należące do powoda nie są zamieszkałe.

/ okoliczność bezsporna/

We wszystkich lokalach zamontowane zostały indywidualne podzielniki zużycia energii ciepłej. Budynek posiada własną kotłownię zasilaną gazowo.

/ dowód: zeznania powoda - k.216

zeznania świadka A. B. k.150-157/

W momencie przekazywania przez pozwanego jako inwestora poszczególnych lokali ich nabywcom w protokołach odbioru lokali określano stan liczników w chwili przejmowania lokali przez właścicieli.

/ dowód: protokoły przekazania lokali - k.87- 191/

Odczyty liczników dokonywane są przez konserwatora zatrudnionego przez zarządcę nieruchomości, aby wykluczyć ewentualną niesprawność licznika. Każdy z mieszkańców może sprawdzić stan swojego licznika. Mieszkańcy nie wnosili do zarządcy skarg na brak dostępu do liczników.

/ dowód: zeznania świadka A. B. - k.150-1521

Uruchomienie indywidualnych węzłów cieplnych w budynku przy ulicy (...) nastąpiło w dniu 17 marca 2010r. Z książki gwarancyjnej na L. wynika, że pierwsze uruchomienie mierników poboru ciepła nastąpiło w dniu 14 marca 2011r. Karta gwarancyjna została przekazana pozwanej wspólnocie przez inwestora w dniu 27.10.2011r.

/ dowód: pismo powoda z dnia 27.10.2011r. - k66

książki gwarancyjne - k.67-74

protokół uruchomienia z dnia 14.03.2011r. - k.75

protokół z dnia 17.03.2010r. - k.121/

Kwestia przyjęcia Regulaminu dotyczącego rozliczenia energii cieplnej po raz pierwszy omawiana była na zebraniu właścicieli w marcu 2011r., jednak właściciele nie podjęli uchwały w tym zakresie, pomimo że sprawa ta była przewidziana w pkt 12 porządku obrad zebrania pozwanej Wspólnoty. Kwestia podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia Regulaminu była również jednym z punktów porządku obrad następnego zebrania pozwanej Wspólnoty w dniu 18 kwietnia 2011r., jednak uchwała ostatecznie nie została poddana pod głosowanie.

/ dowód: zawiadomienie o zebraniu w dniu 15.03.2011r. - k.46 protokół zebrania pozwanej z dnia 15.03.2011r. - k.47-49 zawiadomienie o zebraniu w dniu 18.04.2011r. - k.57

protokół zebrania pozwanej z dnia 18.04.2011r. - k.58-59/

Zarządca przygotował dwa warianty rozliczenia kosztów zużytej energii cieplnej za okres od 1.05.2010r. do 31 08 2011r, jedno, rozliczenie według powierzchni lokali, a drugie uwzględniające indywidualne odczyty liczników. Powyższe dwa warianty rozliczeń przedstawione zostały wszystkim właścicielom lokali i mogli się z nimi zapoznać jeszcze przed podjęciem uchwały.

W wyniku rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej w okresie od maja 2010r. do 31 sierpnia 2011r. w lokalach należących w tym okresie do powoda, powód miał zapłacić kwotę 17.835,83 zł, natomiast przy rozliczeniu uwzględniającym odczyty ciepłomierzy koszt ten w przypadku powoda wyniósłby 9699,93 zł.

/ dowód: rozliczenie kosztów ciepła k.20-30

zeznania świadka A. B. - k.150-151/

Dnia 24 października 2011 r. pozwana Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia regulaminu rozliczania zużytego w lokalach ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, zimnej wody. Efektem wskazanej uchwały było przyjęcie przez właścicieli lokali „Regulaminu rozliczania zużytego w lokalach ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, zimnej wody, kanalizacji oraz wywozu nieczystości”. Uchwała podjęta została na zebraniu właścicieli, powód głosował przeciwko podjęciu powyższej uchwały.

/ okoliczność bezsporna/

Powyższą uchwałą pozwana Wspólnota określiła sposób rozliczania kosztów za zużytą w lokalach energię ciepłą oraz podgrzanie wody, przyjmując, że rozliczenie będzie się odbywało na podstawie wskazań ciepłomierzy zamontowanych w każdym, z lokali, przy czym taki sposób rozliczania obowiązywać miał od 1 września 2011r. Pierwsze rozliczenie zużycia energii ciepłej, które odbyć miało się w 2011r, za okres od dnia 1 maja 2010r do 31 sierpnia 2011r., nastąpić miało poprzez podzielenie łącznych kosztów zużycia energii ciepłej przez powierzchnię użytkową nieruchomości w m², a tak uzyskany wynik pomnożony zostać miał przez powierzchnię łączną każdego lokalu.

/ dowód: Regulamin stanowiący załącznik do uchwały nr (...) - k.24-28/

Uchwałą (...) uregulowano również sposób rozliczenia wywozu nieczystości, przewidując, że ogólne koszty wywozu nieczystości należy podzielić przez średnioroczną ilość osób użytkujących wszystkie lokale, a tak uzyskaną wartość pomnożyć przez średnioroczną ilość osób użytkujących dany lokal, która nie może być mniejsza niż 1 osoba. Pierwsze rozliczenie wywozu nieczystości na podstawie powyższej uchwały dokonane miało być na dzień 31.12. 2011r za okres od dnia 1.05.2010r. do dnia 31.12.2011r.

/ dowód: Regulamin stanowiący załącznik do uchwały nr (...) - k.24-.28/

Zdaniem sądu pierwszej instancji żądanie powoda jest częściowo zasadne, a to w części dotyczącej rozliczania kosztów energii ciepłej. Nie podzielił wprawdzie sąd pierwszej instancji zarzutu powoda, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z art. 45 ust 9 Prawa energetycznego, jednakże w ocenie sądu pierwszej instancji zaskarżona uchwała w części, w jakiej dotyczy zużycia energii ciepłej za okres od 1 maja 2010r do 31 sierpnia 2011r narusza interes powoda.

Podkreślił sąd pierwszej instancji, że tą samą uchwałą pozwana przyjęła, że na przyszłość rozliczenie kosztów następować będzie przy uwzględnieniu odczytów indywidualnych podzielników ciepła. Rozróżnienie metod rozliczenia kosztów energii ciepłej nie znajduje uzasadnienia. Bezsprzeczne jest, że uchwała za przyjęciem Regulaminu podjęta została już po wstępnym rozliczeniu przez zarządcę nieruchomości pierwszego okresu grzewczego. Właściciele lokali mieli zatem pełną świadomość, jakie koszty każdy z nich będzie musiał ponieść gdyby rozliczenie uzależnione było od faktycznego zużycia, a jakie gdy zależeć ma ona od powierzchni każdego z lokali zajmowanych przez poszczególnych właścicieli. Dla wszystkich właścicieli - poza powodem i A. Z. - rozliczenie kosztów według powierzchni było korzystne, w tym bowiem okresie grzewczym powód dysponował jeszcze wieloma lokalami niezamieszkałymi, które albo nie były ogrzewane, albo to ogrzewanie było utrzymane na minimalnym poziomie, nie była też w tych lokalach podgrzewana woda. To spowodowało, że faktyczne zużycie z pozostałych lokali mieszkalnych rozłożone zostało na wszystkich właścicieli w tym tych, których lokale w tym okresie były niezamieszkałe, a tym samym, które nie zużywały energii ciepłej w ilości porównywalnej do pozostałych lokali. Zatem zdaniem sądu pierwszej instancji właściciele lokali podjęli uchwałę godzącą w interesy powoda, ograniczając swoje koszty, a zwiększając koszty powoda, który zgodnie z uchwałą musiałby ponieść koszty zużycia ciepła i podgrzania wody według powierzchni posiadanych pustych lokali mimo braku bieżącego zużycia. Uchwała sprowadza się więc do obciążenia powoda kosztami podgrzania wody i zużycie energii ciepłej przez innych właścicieli. Nie podzielił sąd pierwszej instancji zarzutu pozwanej, że przy wyborze metody opierającej się na faktycznym zużyciu energii, właściciele lokali musieliby ponosić koszty ogrzewania lokali powoda w sytuacji nie ogrzewania przez niego swoich lokali. Po pierwsze, powód jedynie z faktu występowania zjawiska migracji ciepła, nie może być obciążany zwiększonymi kosztami zużycia energii ciepłej. Nie ma również znaczenia powołana przez pozwaną regulacja dotycząca obowiązku utrzymywania w lokalu minimalnej temperatury na poziomie 16-17 stopni. Przepis ten bowiem mówi o obowiązku utrzymywania temperatury na określonym poziomie, a nie o obowiązku ogrzewania do określonej temperatury. Po wtóre, sytuacja, iż niektóre lokale w dalszym ciągu są niezamieszkałe ma miejsce również po przyjęciu uchwały, a mimo to pozwana w tym przypadku przyjęła inną metodę rozliczania. Pamiętać również należy, że na koszty zużycia energii ciepłej składają się, również koszty podgrzania wody. W tym przypadku powyższe argumenty pozwanej w ogóle nie mają związku z faktem, iż w mieszkaniach powoda nie jest podgrzewana.

Nie bez znaczenia pozostaje zdaniem sądu pierwszej instancji okoliczność, iż od początku we wszystkich mieszkaniach istniały indywidualne liczniki pomiaru energii ciepłej. W momencie przekazania przez dewelopera poszczególnych

lokali ich właścicielom, następował odczyt licznika, co potwierdzane było w protokole zdawczo - odbiorczym przez przejmującego lokal właściciela. Odczyty dokonywane były regularnie, na co wskazuje fakt, że możliwe było sporządzenie rozliczenia poszczególnych lokali przez zarządcę nieruchomości z uwzględnieniem indywidualnych odczytów. Z powyższych okoliczności rozsądnie rozumującą osoba może wywodzić, że rozliczenie zużycia ciepła dokonywane będzie według faktycznego zużycia energii cieplnej. Przyjęcie zatem odmiennej metody po upływie półtora roku od momentu zawązania Wspólnoty nie znajduje w świetle powyższych okoliczności racjonalnego uzasadnienia. Zarzuty pozwanej dotyczące sprawności funkcjonowania instalacji centralnego ogrzewania, wątpliwości co do rzetelności wskazań liczników nie mogą stanowić argumentów za przyjęciem metody rozliczenia zaproponowanej przez pozwaną, albowiem przy istnieniu tych samych wątpliwości i zastrzeżeń co do funkcjonowania instalacji c.o. pozwana Wspólnota w okresie od 1.09.2011r. przyjęła odmienną metodę rozliczenia.

Zdaniem zatem sądu pierwszej instancji zaskarżona uchwała w części dotyczącej zatwierdzenia § (...) Regulaminu rozliczania zużytego w lokalu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, zimnej wody, kanalizacji oraz wywozu nieczystości we Wspólnocie mieszkaniowej przy ulicy (...) w K., narusza interes powoda jako właściciela lokali i z tego względu należało ją uchylić. Sąd nie podzielił natomiast zarzutu powoda, co do naruszenia jego interesu przez postanowienia Regulaminu w części dotyczącej zasady wstecznego rozliczenia kosztów wywozu nieczystości i powództwo w tej części oddalił.

O kosztach orzekł na mocy art. 100 kpc.

Od wyroku tego apelację wniosła pozwana . Zaskarżyła wyroku w punktach 1 i 3 .

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1) naruszenie prawa materialnego, a w szczególności:

- art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali w związku z art. 5 k.c. poprzez przyjęcie, że powód powinien ponosić wydatki związane z utrzymaniem jego lokali wyłącznie według wskazań liczników ciepła nie uwzględniając, iż przy całokształcie okoliczności faktycznych przedmiotowej sprawy przyjęcie takiego sposobu rozliczania ciepła jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego,

- art. 25 ust. I ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali w związku z art. 5 k.c. poprzez przyjęcie, że interes pozwanego musi ustąpić interesowi powoda.

2) naruszenie przepisów postępowania, a w szczególności:

- art. 233 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego i przyjęcie, że określony w Regulaminie rozliczania zużytego w lokalach ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, zimnej wody, kanalizacji oraz wywozu nieczystości we Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w K. (dalej: „Regulamin”) sposób rozliczania ciepła jest niekorzystny wyłącznie dla powoda oraz innej właścicielki lokalu - A. Z., oraz przyjęcie, że nieprawidłowości funkcjonowania Instalacji centralnego ogrzewania oraz liczników nie mogą stanowić argumentów za przyjęciem sposobu rozliczania ciepła określonego w Regulaminie i pominięcie w tym zakresie zeznań świadków,

- art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i stwierdzenie, że uchwała sprowadza się do obciążenia powoda kosztami podgrzania wody i zużycia energii cieplnej przez innych właścicieli.

Wnosiła o :

1) zmianę wyroku w części zaskarżonej i oddalenie powództwa,

2) zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

ewentualnie o:

- uchylenie w zaskarżonej części wyroku Sądu I instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Katowicach

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja zasadna nie jest zatem nie może odnieść skutku . Wbrew zarzutom skarżącej trafnie w okolicznościach niniejszej sprawy przyjął sąd pierwszej instancji, iż zaskarżona uchwała w części dotyczącej zatwierdzenia § (...) Regulaminu rozliczania zużytego w lokalu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, zimnej wody, kanalizacji oraz wywozu nieczystości we Wspólnocie mieszkaniowej przy ulicy (...) w K., narusza interes powoda jako właściciela lokali i z tego względu należało ją uchylić.

Zgodnie bowiem z art. 25. u 1. ustawy o własności lokali 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.

Z mocy natomiast art. 13 u 1 ustawy o własności lokalu właściciel lokalu ma obowiązek ponosić wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

Obowiązki w zakresie ponoszenia wydatków i uczestniczenia w kosztach, o których mowa w art. 13 ust. 1 u.w.l., przynoszą też i takie konsekwencje, że żaden z właścicieli lokali nie jest zobowiązany pokrywać wydatków obciążających innego właściciela. Podobne stanowisko zajął SN w wyroku z dnia 29 listopada 2002 r., IV CKN 1549/00, LEX nr 78325- patrz też Ewa Bończak – Kucharczyk, Komentarz do art. 12,13 ustawy o własności lokali lex/el 2012)

Z ustaleń faktycznych poczynionych przez sąd pierwszej instancji , - które uznać należy za prawidłowe albowiem dokonane zostały na podstawie dokumentów, których prawdziwości nie kwestionowano albo na podstawie zeznań świadków, którym nie sposób odmówić wiarygodności, bądź były niesporne - wynika, że w lokalach należących do wspólnoty zostały zamontowane urządzenia pomiarowe, które mierzą zużytą energię cieplną służącą do ogrzania mieszkania oraz podgrzania ciepłej wody. Z poczynionych ustaleń wynika także , iż w wyniku rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej w okresie od maja 2010r. do 31 sierpnia 2011r. w lokalach należących w tym okresie do powoda dokonanego na podstawie metrażu lokali powód miał zapłacić kwotę 17.835,83 zł, natomiast przy rozliczeniu uwzględniającym odczyty ciepłomierzy koszt ten wyniósłby 9699,93 zł. Podkreślić także należy, iż koszty energii cieplnej dotyczą nie tylko energii cieplnej służącej do ogrzania mieszkania lecz także energii cieplnej służącej do podgrzania ciepłej wody, której powód nie używał albowiem lokale, których jest właścicielem były w tym okresie niezamieszkałe. Prowadzi to do wniosku , że przyjęta przez wspólnotę metoda rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej spowodowała, że powód ponosi koszty energii cieplnej zużytej przez innych właścicieli lokali w ich lokalach. Rację ma zatem sąd pierwszej instancji przyjmując , że zaskarżona uchwała w tej części narusza interes powoda w rozumieniu art. 25 ust1 uowl, gdyż powód musi ponosić wydatki w postaci kosztów energii cieplnej obciążających innych właścicieli lokali , a zgodnie z art. 13 uowl ma obowiązek ponosić jedynie koszty związane z utrzymaniem własnego lokalu bądź nieruchomości wspólnej.

Słusznie także podkreśla sąd pierwszej instancji , iż zaskarżona uchwała podjęta została już po wstępnym rozliczeniu przez zarządcę nieruchomości pierwszego okresu grzewczego. Właściciele lokali mieli zatem pełną świadomość, jakie koszty każdy z nich będzie musiał ponieść gdyby rozliczenie uzależnione było od faktycznego zużycia, a jakie gdy zależeć ma ono od powierzchni każdego z lokali zajmowanych przez poszczególnych właścicieli . Natomiast na przyszłość w sytuacji gdy większość lokali należących do powoda została już sprzedana przyjęli metodę rozliczania

według wskaźników indywidualnych liczników . Prawdopodobnie też zwrócił uwagę sąd pierwszej instancji na okoliczność, że we wszystkich mieszkaniach od początku zamontowane były indywidualne liczniki pomiaru energii cieplnej. W momencie przekazania przez dewelopera poszczególnych lokali ich właścicielom, następował odczyt licznika, co potwierdzane było w protokole zdawczo - odbiorczym przez przejmującego lokal właściciela. Odczyty dokonywane były regularnie, na co wskazuje fakt, że możliwe było sporządzenie rozliczenia poszczególnych lokali przez zarządcę nieruchomości z uwzględnieniem indywidualnych odczytów. Z powyższych okoliczności rozsądnie rozumującą osobą może wywodzić, że rozliczenie zużycia ciepła dokonywane będzie według faktycznego zużycia energii cieplnej. Przyjęcie zatem odmiennej metody po upływie półtora roku od momentu zawązania Wspólnoty nie znajduje w świetle powyższych okoliczności innego uzasadnienia, niż takie, żeby przerzucić część kosztów zużycia energii cieplnej na powoda. Zarzuty pozwanej dotyczące sprawności funkcjonowania instalacji centralnego ogrzewania, wątpliwości co do rzetelności wskazań liczników nie mogą stanowić argumentów za przyjęciem metody rozliczenia zaproponowanej przez pozwaną, albowiem przy istnieniu tych samych wątpliwości i zastrzeżeń co do funkcjonowania instalacji c.o. pozwana Wspólnota w okresie od 1.09.2011r. przyjęła odmienną metodę rozliczenia.

Chybione są więc w okolicznościach niniejszej sprawy zarzuty skarżącej ,że żądanie powoda godzi w interes ogółu , jest sprzeczne z istotą wspólnoty mieszkaniowej, zasadami współżycia społecznego i nie może podlegać ochronie.

Reasumując skoro powód wykazał , że narzucenie mu w regulaminie i to za okres wsteczny zasady rozliczania kosztów dostarczanej do jego lokali energii służącej do ogrzania lokalu oraz podgrzania ciepłej wody proporcjonalnie do powierzchni lokalu generuje wyższe koszty niż te, które ponosi płacąc za dostarczaną do jego lokalu energię według wskazań podzielników wykazał tym samym , że kwestionowane przez niego postanowienia regulaminu są zarówno niezgodne z ustawą o własności lokali, gdyż ingerują w sferę, której uchwała właścicieli nie może dotyczyć, a także postanowienia te naruszają jego uzasadniony ekonomicznie interes. Trafnie więc sąd pierwszej instancji uchwałę w części dotyczącej tej kwestii uchylił na podstawie art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali, zatem apelację jako pozbawioną uzasadnionych podstaw należało oddalić na mocy art. 385 kpc .

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na mocy art. 98 kpc.