

Sygn. akt I ACa 1073/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jan Kremer
Sędziowie:	<u>SSA Józef Wąsik</u> SSA Jerzy Bess
Protokolant:	st.sekr.sądowy Barbara Piaszczyk

po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa L. J.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji strony pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 23 maja 2012 r. sygn. akt I C 807/11

**1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że w uchwale numer (...) z 28 marca 2011r. w sprawie przyjęcia regulaminu rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków uchyla paragraf (...) załącznika do uchwały nr (...) z dnia 28 marca 2011r.;**

**2. w pozostałej części apelację oddala;**

**3. znosi wzajemnie pomiędzy stronami koszty postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt. I A Ca 1073/12

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 9 maja 2011 r. (k. 33) powódka L. J. wniosła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w O. o:

- uchylenie uchwały nr(...)z dnia 28 marca 2011 r. w sprawie przyjęcia Regulaminu rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w O.,

- uchylenie uchwały nr(...)z dnia 28 marca 2011 r. w sprawie przyjęcia Regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do budynku Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w O., oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki

kosztów procesu. Na uzasadnienie żądania pozwu powódka podała, że zaskarżone uchwały są sprzeczne z przepisami prawa, naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i naruszają interesy powódki.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i o zasądzenie od powódki na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, przecząc zarzutom powódki.

### **Sąd Okręgowy w Krakowie wyrokiem z dnia 23 maja 2012r:**

I. uchylił uchwałę nr(...)z dnia 28 marca 2011 r. w sprawie przyjęcia Regulaminu rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Olkuszu,

II. uchylił uchwałę nr(...)z dnia 28 marca 2011 r. w sprawie przyjęcia Regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do budynku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...)

III. zasądził od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej(...)przy ul. (...) w O. na rzecz powódkiL.(1)kwotę 580 (słownie: pięćset osiemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Za podstawę faktyczną rozstrzygnięcia Sąd przyjął następujący stan faktyczny:

W dniu 28 marca 2011 r. właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) w O. podjęli uchwałę o przyjęciu regulaminu rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały. Za uchwałą głosowało 53,45% udziałów a przeciwko 1,40% udziałów. § 5 regulaminu przewiduje wnoszenie przez użytkowników lokali zaliczek miesięcznych na poczet opłat za wodę i odprowadzanie ścieków. § 7 ust. 1b regulaminu przewiduje, że nadpłaty zalicza się na poczet najbliższych wymagalnych opłat miesięcznych za używanie lokali lub następuje ich zwrot na pisemny wniosek użytkownika. § 6 ust. 4 i § 9 ust. 2 regulaminu przewidują obciążanie użytkowników lokali różnicą zużycia wody pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego w nieruchomości a sumą wskazań wodomierzy w poszczególnych lokalach. § 9 ust. 1 regulaminu przewiduje, że w przypadku podpisania indywidualnych umów na dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków pomiędzy użytkownikami lokali a Przedsiębiorstwem (...) rozliczenie z tytułu zużycia zimnej wody przejmie Przedsiębiorstwo (...). § 11 regulaminu przewiduje kary na rzecz pozwanej za nielegalny pobór wody, celowe uszkodzenie wodomierza, zerwanie plomby i inne niedozwolone działania. Zapłacone kary tworzą fundusz rezerwowy Wspólnoty.

W dniu 28 marca 2011 r. właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) w O. podjęli uchwałę o przyjęciu regulaminu rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały. Za uchwałą głosowało 53,45% udziałów a przeciwko 1,40% udziałów. § 3 ust. 1 i ust. 4 regulaminu przewidują wnoszenie zaliczek miesięcznych na poczet opłat za ciepło.

§ 3 ust. 2 zd. 2 przewiduje, że dla użytkowników lokali nie przyłączonych do instalacji centralnego ogrzewania do czasu przyłączenia zaliczka ustalana jest w wysokości 50% przewidywanego średniomiesięcznego kosztu.

§ 8 ust. 1 regulaminu przewiduje, że podstawę do indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych stanowią całkowite koszty ogrzewania budynku ponoszone przez Wspólnotę Mieszkaniową w ciągu roku. Całość kosztów związanych ze zużyciem energii cieplnej rozlicza się w odniesieniu do wszystkich lokali według następującego klucza:

a) 50% kosztów całkowitych rozliczana jest proporcjonalnie do powierzchni lokalu (koszty stałe i koszty niezależne od użytkownika lokalu)

b) pozostałe 50% kosztów rozliczana jest na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania, z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych (...).

§ 8 ust. 2 regulaminu przewiduje, że użytkownik lokalu nie przyłączonego do instalacji centralnego ogrzewania ponosi koszty stałe i niezależne od użytkownika lokalu, o których mowa w § 8 ust. 1 z zastrzeżeniem § 9.

§ 9 regulaminu przewiduje, że zmiana określonej w § 8.1. proporcji kosztów stałych oraz kosztów rozliczanych na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania należy do kompetencji Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.

§ 14 regulaminu przewiduje zaliczanie nadpłat na poczet najbliższych wymagalnych opłat miesięcznych za używanie lokali lub ich zwrot na pisemny wniosek użytkownika.

Na częściach wspólnych nieruchomości przy ul. (...) w O. to jest suszarni, klatkach schodowych, piwnicach, nie ma założonych podzielników do odbiorników ciepła. Nie zostały zainstalowane z obawy przed dewastacją ze względu na wiążące się z tym koszty. Istnieje techniczna możliwość ich zainstalowania.

Przy ustalaniu stanu faktycznego oparł się sąd na dowodach z dokumentów prywatnych - odpisach zaskarżonych uchwał i zatwierdzonych przez nie regulaminów - które nie budziły wątpliwości co do zgodności z oryginałami, nie były kwestionowane przez strony i stanowiły dowód na okoliczności treści uchwał podjętych przez stronę pozwaną.

Oparł się sąd nadto na dowodzie z zeznań świadka K. G., którym dał wiarę w całości, albowiem świadek ten jako osoba zatrudniona u strony poznał miał możliwość naoczego stwierdzenia okoliczności, na które dowód z przesłuchania świadka został dopuszczony.

Zdaniem Sądu Okręgowego, zarówno dostarczanie wody jak i odprowadzanie ścieków następuje urządzeniami (przewodami wodociągowymi i kanalizacyjnymi), które znajdują się poza wyodrębnionymi lokalami na terenie nieruchomości wspólnej, zatem wiąże się w sposób nierozzerwalny z korzystaniem z elementów nieruchomości wspólnej. W tej sytuacji uregulowanie zagadnienia dostarczania wody do i odprowadzania ścieków z poszczególnych odrębnych lokali może podlegać uregulowaniu uchwałą właścicieli lokali. Zatem zaskarżona uchwała nr 6/2011 nie jest wadliwa z tego powodu, że wykracza poza zakres zagadnień, które mogą być uregulowane uchwałą właścicieli lokali.

Bezasadne są również zarzuty powódki dotyczące przewidzianego par. 5 powyższego regulaminu zaliczkowego sposobu rozliczania należności za wodę oraz przewidzianego w par. 7 ust. 1b sposobu rozliczania nadpłat zaliczek. Właściciele lokali mają pewien zakres swobody w ustalaniu sposobu rozliczania tych kosztów i granice tego zakresu wyznaczają godne ochrony interesy właścicieli. Nie jest zatem wykluczone uregulowanie tej kwestii poprzez wprowadzenie obowiązku uiszczania miesięcznych zaliczek o ile ich wysokość lub sposób uiszczania nie naruszają interesów właścicieli lokali np. poprzez ich ustalenie ich w rażąco nadmiernej wysokości. Z treści regulaminu zatwierdzonego zaskarżoną uchwałą takie naruszenie interesów właścicieli nie wynika. Nie narusza również godnych ochrony interesów właścicieli postanowienie przewidujące w pierwszej kolejności zaliczanie nadpłat zaliczek na poczet kolejnych należności z tytułu wody i odprowadzania ścieków, a zwrot właścicielowi tylko na jego pisemny wniosek. O naruszeniu interesów właściciela można by mówić dopiero wtedy, gdyby zwrot nadpłaty uzależniony był od dokonania nadmiernie uciążliwych czynności, jednakże tak nie można ocenić konieczności złożenia wniosku o zwrot nadpłaty.

Bezasadny, zdaniem Sądu I Instancji jest również zarzut powódki bezpodstawnego obciążania użytkowników lokali różnicą zużycia wody pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego w nieruchomości a sumą wskazań wodomierzy w poszczególnych lokalach co przewidują § 6 ust. 4 i § 9 ust. 2 regulaminu. Zgodnie bowiem z art. 26 ust. 3 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123 poz. 858 ze zm.) właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego lub budynków wielolokalowych dokonuje wyboru metody rozliczania kosztów różnicy wskazań, o której mowa w art. 6 ust. 6 pkt 3, tj. różnicę wskazań między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych wody.

Należnościami wynikającymi z przyjętej metody rozliczania obciąża osobę korzystającą z lokalu w tych budynkach. Uregulowania zawarte w § 6 ust. 4 i § 9 ust. 2 regulaminu stanowią zatem realizację powyższych uregulowań.

Bezzasadny jest także zarzut powódki, że § 9 ust. 1 regulaminu nie zawiera wniosku o zawarcie umów indywidualnych pomiędzy właścicielami a Przedsiębiorstwem (...), który to wniosek jest wymagalny przepisem art. 6 ust. 6 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę. Wniosek taki - o ile wspólnota podjęłaby decyzję o jego złożeniu - nie musi bowiem znajdować się w treści regulaminu rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków.

Za zasadny natomiast Sąd uznał zarzut powódki, że postanowienie § 11 regulaminu przewidujące kary na rzecz pozwanej za nielegalny pobór wody, celowe uszkodzenie wodomierza, zerwanie plomby i inne niedozwolone działania jest sprzeczny z prawem. Kompetencja zebrania właścicieli lokali do uchwalenia regulaminu rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków nie zawiera w sobie uprawnienia do wprowadzania takim regulaminem kar finansowych. Jedyną drogą do wprowadzania sankcji w postaci kary - poza wypadkami kar nakładanych ustawą - jest bowiem kara umowna, a zatem kara zastrzeżona w umowie. Uchwała właścicieli lokali nie jest równoznaczna z umową pomiędzy właścicielami, albowiem skuteczna umowa wymaga zgodnego oświadczenia woli wszystkich stron umowy, podczas gdy skuteczność uchwały zebrania właścicieli wspólnoty mieszkaniowej nie jest uzależniona od jednomyślności, ale od uzyskania większości głosów liczonej w sposób określony w art. 23 u.w.l.

Powyższa wada regulaminu zatwierdzonego uchwałą nr (...) powoduje, iż zdaniem Sądu I Instancji, uchwałę tę należy ocenić jako niezgodną z prawem. Sposób zredagowania uchwały jako zbiorczo zatwierdzającej cały regulamin jak również okoliczność, że ustawa o własności lokali nie przewiduje dopuszczalności uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej w części, powodują natomiast, że podlegać musiała uchyleniu w całości.

Przechodząc do zaskarżonej uchwały nr (...) Sąd stwierdził, że wbrew zarzutom powódki zebranie właścicieli lokali jest kompetentne do podjęcia uchwały dotyczącej rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej. Kompetencję do uregulowania tej kwestii daje art. 45a ust. 10 ustawy - Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 ze zm.), zgodnie z którym właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadza wybraną metodę, o której mowa w ust. 9, w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie tego budynku i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynku, zwanego dalej „regulaminem rozliczeń”; regulamin rozliczeń podaje się do wiadomości osobom, o których mowa w ust. 2, w terminie 14 dni od dnia jego wprowadzenia do stosowania.

W odniesieniu do wspólnot mieszkaniowych kompetencję do uchwalenia takiego regulaminu przysługuje zebraniu właścicieli, albowiem uznać należy, że ze względu na znaczenie tego regulaminu dla praw i obowiązków właścicieli lokalu ustalenie tego regulaminu jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd nieruchomością wspólną.

Zdaniem Sądu Okręgowego, zasadny okazał się zarzut powódki, że postanowienia § 3 ust. 2 zd. 2 i § 8 ust. 2 regulaminu są niezgodnie z prawem. Wszak strona pozwana przyznała, że do lokalu powódki nie ma dostawy ciepła i powódka ogrzewa mieszkanie energią elektrycznie.

Powyższe postanowienia regulaminu nie odpowiadają rygorom przewidzianym w art. 45a ust. 9 prawa energetycznego. W § 8 regulaminu w sposób arbitralny dokonano podziału kosztów dostawy ciepła na dwie części po 50%. Jedna połowa jest rozliczana proporcjonalnie od powierzchni lokalu i całkowicie pomija współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła, których uwzględnienie nakazuje art. 45a ust. 9 prawa energetycznego.

Jedynie przy rozliczaniu drugiej połowy regulamin przewiduje uwzględnienie współczynników wyrównawczych. § 8 ust. 1 jest zatem sprzeczny z art. 45a ust. 9 prawa energetycznego, gdyż nie realizuje w pełni wymogów w tym przepisie przewidzianym. Natomiast § 8 ust. 2 regulaminu narusza ten przepis oraz godne ochrony interesy powódki w tym, aby ponoszone przez nią opłaty za dostarczane ciepło odpowiadały rzeczywistym kosztom ciepła dostarczanego do jej lokalu.

Zgodnie z tym postanowieniem regulaminu powódka, mimo że jej lokal nie jest podłączony do instalacji grzewczych w nieruchomości, musi opłacać 50% kosztów całkowitych dostawy ciepła. Strona pozwana powinna zdaniem Sądu Okręgowego opomiarować odbiorniki ciepła w pomieszczeniach wchodzących w skład nieruchomości wspólnej - co jak wynika z zeznania świadka jest możliwe - i w ten sposób ustalone koszty ogrzewania nieruchomości wspólnej może uwzględnić w ramach zaliczki na koszty zarządu nieruchomości wspólnej zgodnie z art. 14 pkt 2 u.w.l. W kosztach tych powódka partycypowałaby uiszczając stosownie do tego ustaloną zaliczkę na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Nie ma natomiast podstaw do tego, aby obciążać z tego powodu powódkę opłatą ryczałtowo określoną w par. 8 ust. 1 w zw. z ust. 2 regulaminu.

Natomiast twierdzenie, że powódka powinna ponosić koszty określone w par. 8 ust. 1 w zw. z ust. 2 regulaminu z tego powodu, że lokal jej jest pośrednio ogrzewany przez ciepło dostarczane do lokali sąsiednich Sąd uznał za gołosłowne, ponieważ właśnie ta część kosztów dostawy ciepła, która zgodnie z tymi postanowieniami regulaminu ma obciążać powódkę jest ustalana bez jakiegokolwiek uwzględnienia współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikających z położenia lokalu w bryle budynku, a skoro lokal powódki jest pośrednio ogrzewany ciepłem dostarczanym do innych lokali to uwzględnienie tych współczynników wydaje się jak najbardziej zasadne.

Dodatkowo Sąd podkreślił, że jako sprzeczne z prawem należy ocenić postanowienie zawarte w § 9 regulaminu do którego odsyła § 8 ust. 2 regulaminu, gdyż przewidziana w § 9 możliwość zmiany proporcji kosztów została delegowana do niczym nie ograniczonej kompetencji zarządu. Określenie tej proporcji w regulaminie należy zakwalifikować do czynności przekraczających zwykły zarząd i zgodnie z art. 22 ust. 2 u.w.l. wymagają uchwały właścicieli lokali i jako takie nie może być delegowane do decyzji zarządu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c.

#### ***Apelację od tego wyroku wniosła strona pozwana, zarzucając:***

- naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię,
- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału,
- naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy.

Na tej podstawie wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu podkreśliła, że kwestionowane postanowienie regulaminu w sprawie rozliczania wody, ma wyłącznie znaczenie dyscyplinujące dla członków wspólnoty, o czym świadczy sposób jego zredagowania nie przewidujący konkretnego trybu egzekwowania przewidzianych w nim sankcji. W praktyce, nie rodzi on żadnych negatywnych skutków dla członków wspólnoty, sygnalizując jedynie jakie działania ze strony członka wspólnoty mieszkaniowej są naganne i niepożądane. Zważywszy na powyższe oraz wobec faktu, że pozostałe liczne zarzuty kierowane przez powódkę pod adresem tej uchwały Sąd I instancji uznał za bezzasadne, uchylenie przedmiotowej uchwały jest zdaniem apelującej wadliwe.

Zdaniem pozwanego również rozstrzygnięcie Sądu I instancji zawarte w punkcie II zaskarżonego wyroku uchylające uchwałę Nr (...) w sprawie przyjęcia regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do budynku pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej jest wadliwe, jako naruszające przepisy prawa materialnego, tj. przepisy ustawy z dnia 10.04.1997 r. prawo energetyczne ( DzU z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm. ), w szczególności art. 45 a tej ustawy poprzez błędną jego wykładnię.

#### ***Sąd Apelacyjny po rozpoznaniu apelacji zważył, co następuje:***

Apelacja jest tylko częściowo uzasadniona.

Należy zwrócić uwagę, że § (...)regulaminu przewiduje kary pieniężne na rzecz strony pozwanej za nielegalny pobór wody, celowe uszkodzenie wodomierza, zerwanie plomb i inne niedozwolone działania sprzeczne, z przepisami prawa.

Należy się zgodzić z Sądem I Instancji, że kara, czyli sankcja o charakterze represyjnym może być przewidziana tylko w ustawie i nakładana przez sąd (art. 1 § 1 kk). Należy przy tym zwrócić uwagę, że za takie działania art. 28 ust. 1 i ust. 2 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę przewiduje karę grzywny, ale na rzecz Skarbu Państwa.

Zatem § (...)należało wyeliminować z Regulaminu jako sprzeczny z ustawą. Kategoryczny pogląd Sądu I Instancji o braku możliwości uchylecia uchwały w części nie znajduje uzasadnienia prawnego ani w art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali (tj. Dz.U. z 2000r, Nr 80, poz. 903 ze zm.), ani w innym przepisie ustawy. Jeżeli zatem uchwała właścicieli lokali danej wspólnoty mieszkaniowej jest czynnością prawną, choć o specyficznym wielostronnym charakterze, to ma do niej zastosowanie art. 58 § 3 kc. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy, co do pozostałych części, chyba, że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością, czynność nie zostałaby dokonana. Natura stosunków prawnych wynikających z uchwał często nie pozwala na rozdzielenie uchwały na poszczególne części i ich analizę w świetle art. 58 § 3 kc. Niemniej w sytuacji, gdy uchwała dotyczy np. obszernych regulacji danego rodzaju spraw, jak regulaminy, a ustawę narusza jedno z postanowień dodatkowych (nie przedmiotowo istotne) to nie ma przeszkód, aby uchwałę ocenić w świetle omawianego przepisu.

Przepis art. 58 § 3 k.c. dotyczy właśnie sytuacji, gdy nieważnością dotknięta jest tylko część czynności prawnej, a więc gdy sprzeczne z ustawą lub zasadami współżycia społecznego są tylko niektóre postanowienia czynności prawnej. Prawne konsekwencje takiego stanu rzeczy mogą być rozmaite i zależą od okoliczności danego przypadku. Na ogół przyjmuje się, że jeżeli sprzeczność z ustawą lub zasadami współżycia społecznego dotyczy składników przedmiotowo istotnych (essentialia negotii) czynności prawnej (np. postanowienia o cenie w umowie sprzedaży), wówczas cała czynność jest nieważna (por. np. wyr. SN z dnia 26 stycznia 2006 r., V CSK 81/05, OSP 2007, z. 2, poz. 17, z glosą A. Szlęzaka, OSP 2007, z. 7, poz. 88; A.Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Prawo cywilne, 2001, s. 318; M. Safjan (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz do KC, t. I, 2008, s. 332). Skutku takiego nie należy jednak wiązać wyłącznie z nieważnością essentialia negotii czynności prawnej. Nieważność całej czynności prawnej trzeba przyjąć w każdym przypadku nieważności dotykającej postanowień, bez których czynność prawna nie będzie stanowiła wymaganej przez prawo minimalnej (koniecznej) treści (zob. Z. Radwański (w:) System prawa prywatnego, t. 2, 2002, s. 265 i n., wyrok SN z dnia 5 lutego 2002r., II CKN 726/00).

Gdy nieważność dotyczy składników o charakterze accidentalia negotii zasadniczo w grę wchodzi dwie możliwości: albo za nieważne będą uznane jedynie postanowienia sprzeczne z ustawą i zasadami współżycia społecznego, przy utrzymaniu w mocy czynności w pozostałym zakresie, albo za nieważną będzie uznana cała czynność (por. M. Safjan (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz do KC, t. I, 2008, s. 332). Wybór jednego ze wskazanych skutków zależy od doniosłości, jaką dla podmiotów dokonujących czynność prawną ma postanowienie sprzeczne z ustawą lub zasadami współżycia społecznego. Jeżeli z okoliczności wynika, że bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność prawna w ogóle nie zostałaby dokonana, wówczas cała czynność prawna jest bezwzględnie nieważna.

W przeciwnym razie czynność pozostaje w mocy, a nieważnością dotknięta jest tylko jej część (niektóre jej postanowienia). Komentowany przepis wyraźnie preferuje to drugie rozwiązanie, umożliwiające utrzymanie czynności prawnej w mocy (por. Z. Radwański, „Teoria umów” s. 129 i n.; M. Safjan (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz do KC, t. I, 2008, s. 332).

Ciężar dowodu, że czynność nie zostałaby dokonana bez postanowień dotkniętych nieważnością, spoczywa na stronie domagającej się uznania czynności w całości za nieważną, czyli w niniejszej sprawie na powódce.

Biorąc pod uwagę stanowiska reprezentowane przez strony w niniejszym procesie, a zwłaszcza, podkreślanie przez stronę pozwaną, że § 11 tego Regulaminu ma jedynie charakter porządkowy i nie dotyczy bezpośrednio zasad

rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków, Sąd Apelacyjny uznał, że i bez tego postanowienia przedmiotowy Regulamin zostałby przyjęty.

Odmienne należy ocenić uchwałę w sprawie rozliczania dostawy energii cieplnej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy zasadnie uznał, że zapisy zawarte w par. 3 ust. 2 i par. 8 ust. 1 i 2 uchwalonego zaskarżoną uchwałą regulaminu nie odpowiadają rygorom przewidzianym w art. 45 a ust. 9 prawa energetycznego.

Zgodnie z art. 45 a ust. 6 prawa energetycznego „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. Ustawodawca daje właścicielowi (zarządcy) pewną swobodę w doborze metody rozliczenia tych kosztów, niemniej nie oznacza to dowolności.

Zgodnie z ust. 8 wym. przepisu koszty zakupu ciepła na potrzeby ogrzewania rozlicza się, 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.

W ust. 9. art. 45 a ustawodawca wprowadza dodatkowy wymóg, aby wybrana metoda rozliczenia kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku, uwzględniała 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, w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie.

Uchwalony uchyloną uchwałą regulamin **w** sprawie rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do budynku pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nie odpowiada opisanym powyżej wymogom ustawowym, gdyż nie wynika z jego treści w jaki sposób uwzględnia on współczynniki wyrównawcze, stymuluje energooszczędne zachowania.

Nie zapewnia też ustalania opłat, w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie, skoro osoba, która zgodnie z prawem (z przed powstania Wspólnoty) w ogóle nie korzysta w swoim lokalu mieszkalnym z dostaw ciepła, musi ponosić takie same koszty ogrzewania części wspólnych jak inni właściciele, korzystający z ogrzewania. Pozostaje poza sporem, że część kosztów dostarczenia ciepła do nieruchomości to koszty stałe, które można określić wyłącznie szacunkowo. Niemniej wiadomo, że w skład tych kosztów wchodzi również tzw. ubytki ciepła powstałe na skutek jego naturalnego rozpraszania się również w częściach mieszkalnych budynku. Powódka nawet zarzucała, że nie na wszystkich odbiornikach ciepła w lokalach mieszkalnych są urządzenia pomiarowe. W tej sytuacji obciążenie powódki kosztami za ogrzewanie części wspólnych w takim samym zakresie jak osób ogrzewających swe lokale – bez opomiarowania części wspólnych, ani bez uprawdopodobnienia wysokości faktycznych kosztów ich ogrzewania, narusza jej słuszny interes.

Natomiast należy się zgodzić z apelującą, że żaden przepis prawa nie nakłada obowiązku zainstalowania w pomieszczeniach wspólnych liczników bądź podzielników ciepła.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego trafne jest twierdzenie Sądu I instancji, iż przewidziana w § 9 regulaminu możliwość zmiany przez zarząd proporcji kosztów stałych do zmiennych narusza prawo, gdyż z pewnością kwestia ta przekracza zakres zwykłych czynności, zatem powinna być uregulowana w uchwale.

Biorąc pod uwagę przedstawione argumenty, Sąd Apelacyjny zmienił częściowo wyrok w pkt I w części dotyczącej uchwały nr (...) uchylając § (...)na podstawie art. 386 § 1 kpc, natomiast w pozostałym zakresie apelację oddalił na podstawie art. 385 kpc.

Wobec częściowego jedynie uwzględnienia apelacji, koszty postępowania apelacyjnego wzajemnie zniesiono na mocy art. 100 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc.