

Sygn. akt I ACa 263/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 czerwca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Artur Kowalewski
Sędziowie:	SA Danuta Jezierska (spr.) SA Tomasz Żelazowski
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 26 czerwca 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa A. U.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...), ul. (...) w S.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 14 stycznia 2014 r., sygn. akt I C 702/13

**I. oddała obie apelacje,**

**II. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.**

Danuta Jezierska Artur Kowalewski Tomasz Żelazowski

Sygn. akt I ACa 263/14

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 14 stycznia 2014 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie w sprawie z powództwa A. U. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) i ul. (...) w S. uchylił uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) i ul. (...) w S. z dnia 21 kwietnia 2013 r. w sprawie naliczania odsetek za nieterminowe wnoszenie opłat zaliczkowych, oddalił powództwo o uchylenie uchwały nr(...) tej Wspólnoty i zniósł koszty procesu pomiędzy stronami.

Sąd Okręgowy ustalił, że A. U. i E. U. są właścicielami na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej – lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) wraz z udziałem 48/10.000 w nieruchomości wspólnej. W

dniu 13 kwietnia 2008 r. Wspólnota ta podjęła uchwałę nr (...)w sprawie przyjęcia Regulaminu rozliczania mediów. Uchwała ta nie została skutecznie zaskarżona. Regulamin wszedł w życie z dniem podjęcia uchwały. Regulamin rozliczania obejmuje: regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody do mieszkań i lokali użytkowych, regulamin rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz montażu i legalizacji wodomierzy oraz regulamin rozliczania kosztów wywozu odpadów komunalnych i nieczystości stałych. Sąd przywołał też treść § 1 regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody do mieszkań i lokali użytkowych, w tym iż rozliczenia kosztów energii cieplnej zużytej do podgrzania wody w poszczególnych budynkach mieszkalnych dokonuje się proporcjonalnie do jej zużycia w poszczególnych lokalach tego budynku, na podstawie odczytanego stanu liczydła urządzenia pomiarowego w indywidualnych lokalach. Użytkownicy lokali w roku rozliczeniowym wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe w wysokości ustalonej w podjętej przez właścicieli uchwale. Rozliczenie wpłat zaliczkowych następuje po zakończeniu roku rozliczeniowego w ciągu jednego miesiąca po przyjęciu przez właścicieli sprawozdania finansowego za dany rok. Okres rozliczeniowy trwa 12 miesięcy i liczony jest od 1 stycznia do 31 grudnia. Uchwałą z 21 kwietnia 2013 r. pozwana Wspólnota dokonała zmiany tego regulaminu zmieniając terminy płatności zaliczek na poczet kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz na poczet kosztów wywozu i utylizacji ścieków.

W dniu 21 kwietnia 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) i ul. (...) w S. podjęła (częściowo na zebraniu w dniu 28 marca 2013 r. i częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów) uchwałę nr (...) w sprawie rozliczenia dodatniego wyniku finansowego na centralnym ogrzewaniu. Zgodnie z tą uchwałą właściciele ustalili, że dodatni wynik finansowy na centralnym ogrzewaniu na dzień 31 grudnia 2012 r. w kwocie 47.240,86 zł wynikający z różnicy naliczonych zaliczek oraz faktycznie poniesionych kosztów zużycia ciepła w okresie od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. pomniejszonych o koszt ogrzania części wspólnych zgodnie z uchwałą nr (...) zostanie rozliczony za każdy budynek osobno. Rozliczenie zostanie dokonane i zaksięgowane na indywidualnych kontach rozrachunkowych w formie jednorazowej bonifikaty za centralne ogrzewanie w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się uchwały proporcjonalnie do powierzchni użytkowej danego lokalu mieszkalnego. Uchwała podjęta została większością 6.640/10.000 udziałów.

Tego samego dnia Wspólnota podjęła, również w trybie mieszanym uchwałę nr (...) w sprawie naliczania odsetek za nieterminowe wnoszenie opłat zaliczkowych. Zgodnie z tą uchwałą w związku z nieterminowym wnoszeniem opłat zaliczkowych właściciele zobowiązali Zarządcę do naliczania odsetek ustawowych. Odsetki miały być naliczane za każdy dzień zwłoki począwszy od 11-go dnia każdego miesiąca. Zapłacone przez właścicieli odsetki z tego tytułu miały być księgowane jako przychody finansowe Wspólnoty i w pierwszej kolejności przeznaczone na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnych. Jednocześnie postanowiono, że traci moc uchwała nr (...) w sprawie naliczania odsetek za nieterminowe wpłaty. Uchwała została podjęta większością 6.117/ 10.000 udziałów.

A. U. został zawiadomiony o podjęciu uchwał nr (...) i (...) w dniu 6 maja 2013 r.

Członkowie pozwanej Wspólnoty wpłacają co miesiąc jedną zaliczkę, która obejmuje zarówno koszty zarządu nieruchomością wspólną jak i koszty związane z indywidualnymi lokalami (w tym opłaty za media dostarczane do lokali). Wpłaty księgowane są na indywidualnych kontach rozrachunkowych prowadzony przez Wspólnotę dla każdego właściciela. W rozliczeniu rocznym kosztów centralnego ogrzewania za rok 2012 w pozwanej Wspólnotcie wystąpiła nadpłata. Nadpłata, określona w uchwale nr (...) jako bonifikata została po podjęciu tej uchwały zaksięgowana na indywidualnych kontach każdego z członków Wspólnoty, pomniejszając ich zobowiązania z tytułu opłat za media.

W 2013 r. pozwana naliczała swoim członkom – w oparciu o uchwałę nr(...) – comiesięczne odsetki za nieterminowe uiszczanie zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną i opłaty z tytułu korzystania z odrębnych lokali.

Sąd Okręgowy mając na uwadze takie ustalenia uznał powództwo za częściowo zasadne.

Rozstrzygnięcie oparł na treści art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. 2000r. Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej: u.w.l.) wskazując, że powodowi jako członkowi wspólnoty przysługuje legitymacja do zaskarżenia uchwał podejmowanych przez Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) i ul. (...) w S. oraz że został zachowany termin do ich zaskarżenia.

Dokonując analizy wskazanego przepisu Sąd wskazał, że uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, naruszając jednocześnie interes członka wspólnoty m.in. wtedy, gdy stanowi akceptację niekorzystnych z gospodarczego punktu widzenia – tak dla wspólnoty, jak i jej członka – zachowań. Owa niegospodarność musi mieć charakter obiektywny. Uchwała narusza interesy właściciela lokalu w inny sposób, jeżeli z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia jest dla niego niekorzystna, ewentualnie ma na celu jego pokrzywdzenie. Sąd, dokonując oceny zgodności takiej uchwały z interesami członka wspólnoty powinien zbadać celowość i gospodarność uchwały, mając jednocześnie na uwadze konieczność pogodzenia niekiedy sprzecznych interesów członków Wspólnoty i samej Wspólnoty. Uchwała podlegać będzie uchyleniu tylko w wypadku gdy narusza interes jej członka w sposób obiektywny. To na stronie wnoszącej o uchylenie uchwały, zgodnie z zasadą kontrydiktoryjności procesu wynikającą z art. 6 k.c. spoczywa ciężar wykazania zaistnienia przesłanki niegodności z prawem zaskarżonej uchwały i naruszenia interesów oraz zasad prawidłowego zarządu nieruchomością.

Powód, zaskarżając obie uchwały kwestionował w istocie obowiązek zapłaty odsetek od uiszczanych nieterminowo opłat związanych z korzystaniem z lokalu stanowiącego jego własność. W przypadku uchwały nr (...) kwestionował nałożony tą uchwałą obowiązek naliczania przez Wspólnotę odsetek od tych opłat natomiast w odniesieniu do uchwały (...) sprzeciwiał się rozliczaniu nadpłaty z tytułu opłat wnoszonych na pokrycie kosztów ogrzewania lokali za 2012 r. w terminie późniejszym aniżeli 1 stycznia 2013 r. Zaksięgowanie nadpłaty na indywidualnym koncie właściciela lokalu z dniem 1 stycznia 2013 r. prowadziło do sytuacji, że już od samego początku nowego okresu rozliczeniowego na koncie tym widniałoby saldo dodatnie i nie byłoby podstaw do naliczania odsetek.

Na wstępie wskazać należy, iż ustawa o własności lokali, w sposób bardzo wyraźny i jednoznaczny odróżnia obowiązek właścicieli lokali ponoszenia kosztów eksploatacji i ciężarów nieruchomości wspólnej (art. 12) od kosztów związanych z utrzymaniem poszczególnych lokali (art. 13). W odniesieniu do kosztów eksploatacji i ciężarów spoczywających na części wspólnej ustawa nakazuje ich pokrycie z przychodów i innych dochodów, liczonych w stosunku do udziałów. Natomiast w zakresie kosztów lokalu stanowiącego wyodrębnienie z nieruchomości wspólnej prawo własności, ustawa nie precyzuje stosownego miernika, a jedynie w sposób ogólny nakazuje ich całkowite poniesienie przez właściciela. Jednocześnie ustawa nie wskazuje wprost w oparciu o jakie kryteria i wyliczenia właściciele mają ponosić koszty z art. 12 i 13 ustawy o własności lokali. W art. 14 ustawodawca w sposób przykładowy wymienił składniki kosztów zarządu nieruchomością wspólną i w art. 15 ust. ustanowił nakaz uiszczania na ten cel przez właścicieli lokali comiesięcznych zaliczek. Prawidłowa interpretacja powyższych regulacji prowadzi do wniosku, iż zaliczki w rozumieniu art. 15 ust. 1 nie są tożsame z kosztami z art. 13. Wspólnota mieszkaniowa w zakresie dysponowania środkami pieniężnymi właścicieli, przekazanymi jej do rozliczenia kosztów z art. 13 ustawy nie posiada żadnych uprawnień. Pieniądze uiszczone na cel określony w art. 13 nadal pozostają własnością właścicieli lokali, a nie wspólnoty i nie może ona zmieniać ich przeznaczenia. Również nadpłata wynikająca z rozliczeń stanowi własność właściciela i wspólnota bez jego zgody nie może w żaden sposób nią rozporządzać (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 lutego 2002 r. I ACA 1309/00). Ustawa o własności lokali nie precyzuje, w jaki sposób właściciele poszczególnych lokali mają uiszczać środki w przypadku, kiedy wspólnota występuje jako pośrednik z dostawcami czy usługodawcami. Zatem właściciele mogą dowolnie regulować powyższą kwestię, jednak rozliczenie rzeczywiście poniesionych kosztów musi nastąpić zgodnie z art. 13 ustawy o własności lokali.

Powód, zaskarżając uchwałę numer (...) wskazywał, że jest ona sprzeczna z ustawą o własności lokali w zakresie, w jakim ustawa ta reguluje prawa i obowiązki właścicieli lokali oraz uprawnienia Wspólnoty, przepisami kodeksu cywilnego regulującymi przedmiot prawa własności. Powód nie kwestionował przyjętej we Wspólnocie zasady, że nadpłaty powstałe po rozliczeniu kosztów ogrzewania lokali są księgowane na indywidualnych kontach członków Wspólnoty pomniejszając w ten sposób ich zobowiązania z tego tytułu, lecz kwestionował termin dokonania tej

czynności. Podnosił, że księgowanie nadpłaty za 2012 r. winno być dokonane już w dniu 1 stycznia 2013 r. przez administratora (bez konieczności podejmowania uchwały przez Wspólnotę). Brak księgowania w tym terminie prowadzi – zdaniem powoda – do powstania „przymusowej współwłasności” tych środków pieniężnych trwającej okresowo do momentu ich rozliczenia z właścicielami lokali.

Zdaniem Sądu zarzuty powoda w tym zakresie okazały się chybione. Z treści Regulaminu rozliczania mediów z 13 kwietnia 2008 r. wynika, że okresem rozliczeniowym opłat za energię elektryczną, wodę, ścieki, odpady i nieczystości jest rok kalendarzowy (01.01. – 31.12.). Regulamin przewiduje również, że rozliczenie tych opłat nastąpi po zakończeniu okresu rozliczeniowego, w terminie miesiąca od przyjęcia przez Wspólnotę sprawozdania finansowego. Zasady logiki i doświadczenia życiowego prowadzą do wniosku, że w sytuacji, gdy okres rozliczeniowy kosztów z tytułu centralnego kończy się z dniem 31 grudnia danego roku nie jest w praktyce możliwe (albo przynajmniej bardzo utrudnione) dokonanie rozliczenia tych kosztów już w dniu 1 stycznia kolejnego roku. Skoro koniec okresu rozliczeniowego przypada na 31 grudnia dostawca energii cieplnej, z którym Wspólnota ma podpisaną umowę na dostawę ciepła ustala stan zużycia energii cieplnej w budynkach Wspólnoty i wystawia fakturę. Dopiero po otrzymaniu tej faktury Wspólnota zna globalną wielkość kosztów ogrzewania budynku i może przystąpić do rozliczania kosztów przypadających na części wspólne budynku oraz poszczególne lokale stosowanie do zapisów zawartych w Regulaminie. Nie ulega wątpliwości, że dokonanie takich wyliczeń wymaga czasu i nie jest praktycznie możliwe, by już w pierwszym dniu nowego roku kalendarzowego znana była wielkość nadpłaty czy niedopłaty przypadającej na poszczególne lokale we Wspólnocie. Wbrew twierdzeniom powoda dokonanie tego rozliczenia w późniejszym terminie nie prowadzi jednak do tego, że kwota nadwyżki staje się przedmiotem współwłasności do czasu ostatecznego rozliczenia. Brak rozliczenia nie prowadzi bowiem do zmian w zakresie własności tych środków i cały czas stanowią one własność poszczególnych właścicieli lokali a konkretnie tych, którzy uiszcili zaliczki na media w wysokości większej aniżeli przypadające na ich lokale koszty.

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że uchwała nr (...) nie jest zatem sprzeczna z prawem i nie narusza interesu powoda, wobec czego powództwo o uchylenie tej uchwały oddalił (pkt II).

Odmierna ocena dotyczyła roszczenia o uchylenie uchwały nr (...) Powód wskazywał, że uchwała ta jest sprzeczna z ustawą o własności lokali, narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz interes finansowy powoda, albowiem umożliwia obciążanie członków Wspólnoty odsetkami za opóźnienie w zapłacie zaliczek na koszty mediów dostarczanych do poszczególnych lokali. Sąd podkreślił, że zaliczki uiszczone na cel określony w art. 13 stanowią własność właścicieli lokali, a Wspólnota występuje jako pośrednik pomiędzy właścicielami lokali a dostawcami mediów w zakresie uiszczania tych opłat. Powyższej konkluzji nie stoi na przeszkodzie okoliczność, że w lokalach będących własnością członków pozwanej wspólnoty nie zainstalowano odrębnych ciepłomierzy umożliwiających pomiar energii cieplnej zużytej przez każdego z właścicieli poszczególnych lokali, a koszty ogrzewania przypadające na poszczególne lokale rozliczane są wg powierzchni użytkowej lokali, gdyż przyjmuje się, że instalacja ciepła, a więc oprzyrządowanie techniczne służące do ogrzewania poszczególnych lokali oraz całego budynku wyposażonego w jednolity system ogrzewania, jest urządzeniem niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali i jako takie stanowi przedmiot współwłasności przymusowej. Zgodnie z regulaminem Wspólnoty opłaty za centralne ogrzewanie pobierane są proporcjonalnie do liczby metrów kwadratowych powierzchni użytkowej danego lokalu. W konsekwencji wiadomym jest zatem jaką część opłat za ogrzewanie ponoszą właściciele poszczególnych lokali, a jaka przypada na części wspólne nieruchomości. Zaliczki na ten cel księgowane są na indywidualnych kontach właścicieli podobnie jak powstałe po rozliczeniu nadpłaty czy niedopłaty. Skoro więc we Wspólnocie odrębnie rozliczane są koszty dostawy mediów do części wspólnych a odrębnie koszty związane z dostawą mediów do poszczególnych lokali to zasadny jest wniosek, że opłaty za centralne ogrzewanie stanowią wydatki związane z utrzymaniem poszczególnych lokali, ponoszone przez ich właścicieli, w rozumieniu art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali. Podobna konkluzja dotyczy kosztów zużycia wody, które rozliczane są na podstawie wskazań indywidualnych wodomierzy zainstalowanych w lokalach lub ryczałtowo przy uwzględnieniu liczby osób zameldowanych w poszczególnych lokalach. W tym stanie rzeczy środki finansowe uiszczane przez właścicieli lokali na pokrycie kosztów dostawy wody czy energii cieplnej do ich lokali nie stają się środkami Wspólnoty a Wspólnota pełni jedynie rolę pośrednika

pomiędzy właścicielami lokali a dostawcami mediów w zakresie rozliczania opłat z tego tytułu. Taka rola nie uprawnia Wspólnoty do pobierania na swoją rzecz odsetek za opóźnienie w uiszczaniu opłat za media doprowadzane do poszczególnych lokali. Zaliczki uiszczane na ten cel nie mogą być traktowane analogicznie jak zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną o jakich mowa w art. 15 ust. 1 u.w.l. Samo ustalenie w Regulaminie terminów płatności zaliczek na media nie uprawnia jeszcze do pobierania odsetek za opóźnienie w regulowaniu tych zaliczek. Odsetki należą się bowiem od dłużnika wierzycielowi, jako świadczenie uboczne (art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l.), natomiast wierzycielem opłat za media dostarczane do poszczególnych lokali jest nie Wspólnota Mieszkaniowa, lecz dostawcy tych mediów. Wspólnota występuje w relacjach właściciel – dostawca mediów wyłącznie jako pośrednik. Tym samym dopóki dostawca mediów nie obciąży Wspólnoty, która jest stroną umowy z dostawcą odsetkami za opóźnienie w płatności opłat za media, dopóty nie jest ona uprawniona do obciążania właściciela lokalu tymi odsetkami. Również powoływane przez pozwaną przepisy ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. z 2006, Nr 123, poz. 858), w szczególności w art. 6 i ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. z 2012, poz. 1059), w szczególności w art. 45, zdaniem Sądu, nie dają podstaw do przyjęcia że to Wspólnota, a nie dostawcy mediów są wierzycielami opłat z tego tytułu. Sąd podkreślił, że nie jest wykluczona sytuacja, w której Wspólnota Mieszkaniowa będzie zobowiązana do zapłaty odsetek na rzecz dostawcy mediów z powodu opóźnienia w płatności wywołanego opóźnieniem w regulowaniu opłat przez członków Wspólnoty. W takim przypadku dopiero dopuszczalne będzie obciążenie tymi odsetkami właściciela, którego zaległość stała się powodem naliczenia odsetek przez dostawcę mediów.

Skoro zaś brzmienie zaskarżonej uchwały jest na tyle ogólne, że pozwala na jej stosowanie do wszystkich zaliczek uiszczanych przez członków wspólnoty, Sąd uznał, że uchwała nr (...) uprawniająca do naliczania odsetek od nieterminowych wpłat zaliczek na media dostarczane do poszczególnych lokali jest sprzeczna z prawem i narusza interes członków Wspólnoty, którzy byliby obciążani obowiązkiem uiszczania odsetek nawet wówczas gdy dostawca mediów nie obciąży tymi odsetkami Wspólnoty. Sąd podkreślił przy tym, że Wspólnota może domagać się jedynie odsetek za nieterminowe regulowanie zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, w tym koszty mediów dostarczanych do nieruchomości Wspólnej i to nawet bez konieczności podejmowania odrębnej uchwały w tej kwestii. Brak było jednak podstaw do częściowego uchylenia uchwały nr (...), tzn. co do prawa do odsetek od wydatków na utrzymanie poszczególnych lokali, gdyż Sąd nie jest uprawniony do uzupełniania treści uchwały.

Czyniąc ustalenia faktyczne Sąd oparł się na dowodach z dokumentów – ich autentyczności i pochodzenia żadna ze stron nie kwestionowała, nie budziły też wątpliwości Sądu.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu Sąd oparł o art. 100 zd. pierwsze k.p.c., mając na uwadze, że co do jednej uchwały proces wygrał powód, co do drugiej – pozwana.

Z takim rozstrzygnięciem Sadu Okręgowego nie zgodziły się obie strony.

Powód zaskarżył wyrok w zakresie oddalenia powództwa o uchylenie uchwały nr (...) pozwanej wspólnoty zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego mające wpływ na treść zaskarżonego wyroku poprzez nierozpoznanie istoty sprawy polegającej na nie rozpoznaniu przez Sąd Okręgowy zarzutów stawianych przez powoda skarżonej uchwały (...) Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości, co do naruszenia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i naruszenie jego interesów (art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali;

2. naruszenie prawa przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. i art. 58 § 1 k.c. oraz sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego materiału dowodowego;

3. naruszenie przepisów postępowania:

- art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. przez uznanie, że strona pozwana nie musiała dowodzić podanych faktów przez powoda co do tego, że technicznie możliwe jest ewidencjonowanie i rozliczanie właścicieli w zakresie wniesionych

przez nich zaliczek oraz poniesionych kosztów za media w ich lokalach już w pierwszym miesiącu po zakończeniu okresu rozliczeniowego (rok kalendarzowy);

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. przez nieobiektywną ocenę materiału dowodowego, wynikającą z braku analizy treści uchwały nr (...) w porównaniu do przepisów wynikających z pkt. 8 str. 4 Regulaminu rozliczenia mediów (dowód w sprawie) – szczególnie gdy chodzi o zadanie drugie tego punktu;

- art. 328 § 2 k.p.c. przez sporządzenie częściowo uzasadnienia wyroku niezgodnie z wymogami w tym przepisie wskazanymi, bez podania podstawy prawnej i bez wyjaśnienia, na jakich dowodach Sąd Okręgowy się oparł, którym dał wiarę, a którym wiarygodności odmówił i na jakiej podstawie.

Z tego względu powód wniósł zmianę zaskarżonego wyroku lub uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Szczecinie do ponownego rozpoznania oraz zwrot wszelkich kosztów związanych ze sprawą, w tym sądowych.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zaskarżyła wyrok w części objętej punktami I i III, tj. uwzględniającej powództwo i w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

- naruszenie prawa materialnego w szczególności:

1. art. 15 ust. 1 w zw. z art. 14 i art. 13 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez przyjęcie, iż niedopuszczalne jest podjęcie przez wspólnotę uchwały o naliczeniu odsetek od nieterminowo płaconych zaliczek w całej wysokości, tj. również w części, w której ich kwota obejmuje zaliczki na uiszczanie przez Wspólnotę opłat za media zużywane w lokalach. Tymczasem Wspólnota prowadzi rozliczenia z dostawcami mediów na podstawie zawartych przez siebie umów i zobowiązania z tytułu dostaw tych mediów – także w zakresie dotyczącym poszczególnych lokali – są zobowiązaniami Wspólnoty (a nie właścicieli poszczególnych lokali) wobec dostawców;

2. art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uchylenie uchwały nr (...) w oparciu o bezzasadne uznanie, że uchwała nr (...) jest sprzeczna z prawem i narusza interes powoda oraz innych właścicieli;

3. art. 15 w zw. z art. 13 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i art. 481 § 1 k.c. poprzez ich niewłaściwą interpretację prowadzącą do przyjęcia, że opłaty zaliczkowe na pokrycie opłat za media, których zużycie jest rozliczane za pośrednictwem Wspólnoty, nie stanowią elementów zaliczki w rozumieniu art. 15 ustawy o własności lokali, a Wspólnota nie może pobierać odsetek za nieterminowe uiszczenia zaliczek w tej części;

- naruszenie przepisów postępowania, a w szczególności art. 328 k.p.c. poprzez brak należytego wyjaśnienia przyczyn, dla których Sąd odmówił możliwości uznania opłat za media, jakie ponosi Wspólnota na podstawie umów zawieranych z dostawcami mediów, za element kosztów zarządu nieruchomością wspólną, skoro to Wspólnota, a nie poszczególni właściciele, jest zobowiązana do zapłaty i realizacji innych obowiązków wynikających z takich umów, a w związku z tym musi zapewnić środki na pokrycie tych opłat, bowiem konsekwencje zaniedbań w zapłacie skutkują negatywnymi konsekwencjami dla wszystkich właścicieli. Tym samym Sąd nie wyjaśnił, z jakich przyczyn – pomimo takich ustawowych konstrukcji pokrywania opłat – nie jest dopuszczalne uznanie opłat zaliczkowych na media, wnoszonych jako element zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, za element kosztów zarządu, o których mowa w art. 14 i 15 ustawy o własności lokali – i tym samym brak dostatecznego niewyjaśnienia przyczyn wydanego rozstrzygnięcia.

Z tego względu pozwana Wspólnota wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według

norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

Pozwana nadto w odpowiedzi na apelację powoda wniosła o jej oddalenie.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacje obu stron jako bezzasadne należało oddalić.

Sąd Apelacyjny w całości podziela ustalenie faktyczne Sądu I instancji oraz jego prawne wywoły, przyjmując je za własne. Sąd ten nie dopuścił się bowiem ani naruszenia prawa materialnego, ani prawa procesowego w zakresie wskazanym w obu apelacjach.

Przede wszystkim nie sposób podzielić zarzutu powoda, iż Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy. Okoliczność, że powód nie podziela argumentacji Sądu I instancji co do przyczyn oddalenia jego powództwa w zakresie uchwały nr(...) nie uzasadnia zarzutu naruszenia art. 386 § 4 k.p.c. Nierozpoznanie istoty sprawy zachodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie zawarte w orzeczeniu sądu pierwszej instancji odnosi się nie do tego, co było przedmiotem sprawy (por. post. SN z 22.04.1998, I CKN 1042/97). Oceny o nierozpoznanie istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. nie uzasadnia zaś niedostateczne rozważenie przez sąd pierwszej instancji przepisów prawa materialnego mających zastosowanie w sprawie, ani tym bardziej niedostateczne uzasadnienie wyrażonego w tym zakresie stanowiska (por. post. SN z 19.03.2014, I CZ 18/14), jak podnosi to skarżący w swojej apelacji. W niniejszej sprawie nie ulega natomiast żadnej wątpliwości, że przedmiotem rozstrzygnięcia Sądu I instancji była zarówno uchwała nr(...) , jak i uchwała nr (...). Sąd Okręgowy nie dopuścił się także naruszenia innych przepisów postępowania wskazanych w apelacji powoda. Przede wszystkim wskazać należy, że istotą sporu nie było, czy istnieje techniczna możliwość ewidencjonowania i rozliczania przez pozwaną Wspólnotę właścicieli, w zakresie wniesionych przez nich zaliczek oraz poniesionych kosztów na media w ich lokalach już w pierwszym miesiącu po zakończeniu roku rozliczeniowego, który zgodnie z Regulaminem uchwalonym przez Wspólnotę trwa od 1 stycznia do 31 grudnia. Przedmiotem oceny Sądu było, czy są podstawy do uchylenia uchwały nr (...), mając na uwadze przepisy ustawy o własności lokali (w tym art. 25 ust. 1) oraz obowiązujący we Wspólnocie Regulamin rozliczania mediów, w tym rozliczenia kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody do mieszkań i lokali użytkowych, uchwalony przez członków wspólnoty, a który nie został nigdy zaskarżony. Wykazanie wystąpienia takich przesłanek, wskazanych w art. 25 ust. 1 cytowanej wyżej ustawy spoczywało, wbrew zarzutom apelującego, zgodnie z art. 6 k.c. oraz 232 k.p.c. na powodzie, to on bowiem, a nie pozwana, wywodziła z tego faktu skutki prawne, domagając się uchylenia zaskarżonych uchwał. Podkreślić należy, że Sąd Okręgowy dokonał oceny całego zebranego w sprawie materiału dowodowego w kontekście przepisu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali i doszedł do przekonania, że brak było podstaw do uchylenia tej uchwały uznając, że nie jest ona sprzeczna z prawem ani nie narusza interesu powoda. Sąd przywołał przy tym w uzasadnieniu treść przepisów wyżej wskazanego Regulaminu w zakresie rozliczenia zużycia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania (i jedynie wskutek oczywistej omyłki w rozważaniach podał, że jest to regulamin rozliczenia energii elektrycznej), wyraźnie wskazując, że zgodnie z § 1 ust. 8 rozliczenie wpłat zaliczkowych następuje po zakończeniu roku rozliczeniowego w ciągu jednego miesiąca po przyjęciu przez właścicieli Sprawozdania Finansowego za dany rok oraz że okres rozliczeniowy trwa 12 miesięcy i liczony jest od 01 stycznia do 31 grudnia. Uchwały nr (...) w żadnym zakresie nie można uznać za sprzecznej z uchwalonym wcześniej regulaminem, gdyż z jej treści wynika w sposób jednoznaczny, że „rozliczenie zostanie dokonane i zaksięgowane na indywidualnych rozrachunkowych właścicieli w formie jednorazowej bonifikaty za centralne ogrzewanie w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się uchwały proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego”. Nie ulega też wątpliwości, że okresem rozliczenia został objęty okres wskazany w zdaniu drugim § 1 ust. 8 Regulaminu rozliczenia zużycia energii cieplnej dla potrzeb c.o. Zebranie na którym podjęto wskazana uchwałę było rocznym zebraniem sprawozdawczo rozliczeniowym. Powód nie zakwestionował też, że taki Regulamin przez członków wspólnoty został uchwalony, nie został zaskarżony w przepisany trybie i nadal obowiązuje. Nie podnosił też, czy i jakie przepisy prawa miałyby on naruszać, co uzasadniać mogłoby przyjęcie, że nie jest ważny. Słusznie przy tym podnosi pozwana w odpowiedzi na apelację, że powód w niniejszym procesie nie może zmierzać do uchylenia postanowień

Regulaminu, gdyż stanowiłoby to w istocie obejście przepisów prawa w zakresie zaskarżania uchwał wspólnoty. Skoro zatem obowiązujący Regulamin uzależnia rozliczenie wpłat zaliczkowych od przyjęcia przez właścicieli sprawozdania finansowego, co może nastąpić tylko w formie uchwały (art. 30 ust. 2 u.w.l.), z tego już względu apelację powoda uznać należało za bezzasadną. Co prawda, zdaniem Sądu Apelacyjnego, Sąd I instancji nadmierną wagę w swoim uzasadnieniu przydał możliwościom technicznego rozliczenia zaliczek na dany okres, gdyż decydującym było ustalenie przesłanek wskazanych wyżej, to nie może budzić wątpliwości, że zwrot nadpłaty z tytułu uiszczonych zaliczek na poczet centralnego ogrzewania może nastąpić dopiero po rozliczeniu przez Wspólnotę należności przypadających nie tylko na poszczególne lokale, ale i na części wspólne nieruchomości i po przyjęciu przez właścicieli sprawozdania finansowego, czego powód zdaje się nie zauważać. Ponadto z uzasadnienia tego Sądu wynika w sposób jednoznaczny, iż to właśnie powiązanie zaskarżonej uchwały z wcześniej uchwalonym Regulaminem czyni powództwo w tym zakresie bezzasadnym. Nic nie stoi przy tym na przeszkodzie, by zebranie właścicieli odbyło się na początku I kwartału danego roku, a nie przy jego końcu (zwołane przez zarządę bądź w trybie art. 31 b ustawy o własności lokali).

Sąd Apelacyjny nie dopatrył się również naruszenia przepisu art. 328 § 2 k.p.c., przy zarzut naruszenia tego przepisu został postawiony przez obie strony, chociaż w innym zakresie. Twierdzenia powoda, że Sąd nie wskazał w uzasadnieniu podstawy prawnej wydanego rozstrzygnięcia nie znajdują żadnego oparcia, gdyż z treści uzasadnienia wynika w sposób wyraźny, że Sąd oparł swoje rozstrzygnięcie na art. 25 ust. 1 u.w.l., którego analizy w powiązaniu z innymi przepisami dokonał we wstępnej części rozważań. Nie budzi też żadnej wątpliwości w oparciu o jakie dowody zapadł wydany wyrok. Były to dokumenty złożone przez strony, które Sąd poddał analizie i chociaż może w sposób jednoznaczny tego nie wyartykułował, to nie ulega wątpliwości że dokumentom tym dal wiary. Nie były one zresztą kwestionowane przez żadną ze stron. Wbrew zarzutom pozwanej sąd wskazał też, dlaczego uznał że wnoszone opłaty zaliczkowe związane z utrzymaniem lokali właścicieli nie są tożsame z takimi zaliczkami uiszczanymi na zarząd częściami wspólnymi nieruchomości. I dlaczego od tych pierwszych pozwana nie jest uprawniona do pobierania odsetek, do momentu kiedy nie wykaże, że została nimi obciążona przez dostawce mediów. Przypomnieć należy skarżącej, że zgodnie z art. 13 ust 1 u.w.l. właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu. Wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej ponosi zaś w stosunku do posiadanych udziałów (o ile nie znajdują pokrycia w pożytkach i innych przychodach - art. 12 ust.2 u.w.l.). Zgodnie zaś z art. 14 u.w.l. na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą konserwację; opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę; ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali; wydatki na utrzymanie porządku i czystości; wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. I to na pokrycie kosztów zarządu (a nie na wydatki związane z utrzymaniem ich lokali) właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca (art. 15 ust. 1 u.w.l.). Ustawa w § 14 przy tym wyraźnie wskazuje, że na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się „opłaty za dostawę energii elektrycznej ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej”, a nie w części związanej z utrzymaniem lokalu właściciela. Okoliczności te czynią zarzuty skarżącej Wspólnoty, co naruszenia przez Sąd I instancji przepisów ustawy o własności lokali, w szczególności art. 15 ust. 1 w zw. z art. 14 i art. 13 u.w.l. w powiązaniu z art. 481 § 1 k.c. oraz art. 25 ust. 1 u.w.l. całkowicie bezzasadnymi. Nadwyżka opłat na utrzymanie nieruchomości wspólnej nie jest przedmiotem współwłasności, to jest własność wspólnoty mieszkaniowej, która może nią dowolnie dysponować, natomiast środki finansowe na opłacenie wydatków związanych z użytkowaniem poszczególnych lokali pozostają własnością członków wspólnoty i - w razie powstania nadwyżki - powinny im być zwrócone. Wspólnota nie może nimi rozporządzać. Rozróżnienie to powoduje, iż pozwana nie jest uprawniona do obciążania właścicieli odsetkami – o ile ich sama nie zapłaciła w związku z opóźnieniem zapłaty przez właściciela lokalu - za tą część, związaną z utrzymaniem lokalu właściciela, która to opłata obciąża wyłącznie jego i nie jest związana z zarządem nieruchomością wspólną. Podkreślić przy tym wyraźnie należy, że każdy właściciel jest zobowiązany terminowo uiszczać zarówno należności związane z utrzymaniem jego lokalu i jak zaliczki na pokrycie kosztów zarządu. Twierdzenia pozwanej, że nie jest w stanie ustalić, kto i w jakiej części w danym miesiącu z mediów korzystał nie znajdują żadnego potwierdzenia we własnych wywodach pozwanej. Wszak z zebranego materiału dowodowego wynika, że pozwana obciąża właścicieli lokali za media z których korzystają w ramach własności lokali i dokonuje nadto corocznego rozliczenia za media co do części wspólnej. Pozwana ewidencjonuje też wpłaty dokonywane przez poszczególnych właścicieli z poszczególnych



tytułów, zatem może ustalić, kto i jakie opłaty wniósł po terminie ( i czy są to opłaty związane z utrzymaniem lokalu właściciela, czy zaliczki na pokrycie kosztów zarządu). Przypomnieć też należy, że pozwana, zgodnie z art. 14 u.w.l w zw. z art. 15 ust. 1 u.w.l. jest uprawniona do pobierania zaliczek w formie bieżących opłat m.in. za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, w wysokości ustalonej przez właścicieli na koszty zarządu nieruchomością wspólną i za ich uiszczenie po terminie pozwana może pobierać stosowne odsetki, gdyż termin ich wnoszenia został określony ustawą.

Te wszystkie okoliczności również apelację pozwanej czynią bezzasadną.

Z powyższych względów, Sąd Apelacyjny, zgodnie z art. 385 k.p.c. oddalił jako bezzasadne obie apelacje.

Mając na uwadze treść art. 100 k.p.c., w szczególności fakt że zarówno apelacja powoda, jak i apelacja pozwanej została oddalona, Sąd zniósł wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.

Danuta Jezierska Artur Kowalewski Tomasz Żelazowski