

Sygn. akt I ACa 844/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 kwietnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Mirosława Gołuńska
Sędziowie:	SSA Marta Sawicka (spr.) SSA Wiesława Kaźmierska
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Goltsche

po rozpoznaniu w dniu 26 marca 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa M. B. (1)

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

o uchylenie uchwały lub o stwierdzenie nieistnienia uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 2 września 2014 r., sygn. akt I C 669/13

oddala apelację.

Wiesława Kaźmierska Mirosława Gołuńska Marta Sawicka

Sygn. akt I ACa 844/14

UZASADNIENIE

Pozwem z 11 czerwca 2013 r. powódka M. B. (1) wystąpiła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w M. ul. (...) o uchylenie uchwały nr (...) w sprawie ustalenia kosztu podgrzania ciepłej wody użytkowej do rozliczeń za 2012 i 2013 r., podjętej na zebraniu właścicieli w dniu 2 marca 2013 r. i w drodze obiegowego zbierania głosów.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowej ul. (...) w M. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z 2 września 2014 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie uchylił uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej w M. ul. (...) oraz zasądził na rzecz powódki od pozwanej kwotę 200 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

W oparciu o stanowiska stron sąd pierwszej instancji ustalił, że Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w M. powstała jako następcą prawnym Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w upadłości w M.. Jeszcze w okresie funkcjonowania ww. Spółdzielni, koszt podgrzania 1m⁽³⁾ wody był rozliczany przy zastosowaniu stawki 17 zł za 1 m⁽³⁾ wody i stawka ta została przyjęta również po zawarciu Wspólnoty Mieszkaniowej w 2009 r. Po pewnym czasie okazało się, że powyższa stawka jest nie przystająca do realiów i niewystarczająca, mimo to pozwana Wspólnota nie podejmowała uchwał dotyczących wysokości stawki za podgrzanie wody.

W sierpniu 2012 r. pozwana Wspólnota zdecydowała się na zakup i zamontowanie w budynku ciepłomierzy, jeden z nich wskazywał zużycie gigadzuli na podgrzanie wody, zaś drugi na zużycie gigadzuli do centralnego ogrzewania. Po zakończeniu sezonu grzewczego okazało się, że zużycie gigadzuli na podgrzanie wody jest znacznie wyższe, niż na centralne ogrzewanie. Na tej podstawie Zarząd pozwanej Wspólnoty wraz z firmą (...) wykonał symulację z uwzględnieniem realnych danych na cały rok, na podstawie wyników której stworzył wersje stawek za podgrzanie ciepłej wody i centralne ogrzewanie do zaproponowania, przy czym im droższa była stawka za ogrzewanie ciepłej wody, tym tańsza za centralne ogrzewanie. Ponieważ w lokalach mieszkalnych przy ul. (...) w M., wchodzących w skład pozwanej Wspólnoty, część osób mieszka na stałe, zaś część lokali jest tylko zamieszkiwana lub wynajmowana na sezon letni, większość osób była za przyjęciem stawki 30 zł za podgrzanie 1m³ wody.

Zgodnie z uchwałą podjętą przez pozwaną Wspólnotę w marcu 2012 r., a dotyczącą planu gospodarczego dla Wspólnoty na rok 2012, ustalono nową stawkę za podgrzanie 1m³ wody na kwotę 19 zł i stawka ta miała obowiązywać w 2012 r. W 2011 r. obowiązywała stawka 17 zł za podgrzanie 1m³ wody. Według Regulaminu rozliczania energii cieplnej dla potrzeb rozliczenia centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody dla lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach przy ul. (...) w M., koszty podgrzania wody dla poszczególnego lokalu oblicza się jako iloczyn kosztu podgrzania 1m³ wody i ilości zużytej ciepłej wody obliczonej na podstawie odczytów wodomierza ciepłej wody dla danego lokalu.

Pismem z dnia 15 lutego 2013 r. zarządca pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w M.- (...) zawiadomił o zwołaniu przez zarząd pozwanej Wspólnoty na dzień 2 marca 2013 r. na godz. 11 Zebrania Ogółu Właścicieli Nieruchomości przy ul. (...) w M.. W porządku zebrania znalazło się m.in. omówienie wyników pomiaru energii cieplnej na podgrzania ciepłej wody oraz centralne ogrzewanie, a także dyskusja oraz głosowanie uchwały w sprawie zmian w regulaminie rozliczenia centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody. W piśmie z 14 lutego 2013 roku Zarządu Wspólnoty, dotyczącym zebrania zwołanego na dzień 2 marca 2013 roku, wskazano, że postępująca modernizacja kotłowni pozwala na dokładne wyliczenie ilości zużywanego na podgrzanie wody ciepła, zaś wynik tego pomiaru powoduje, że zarząd postanowił wstrzymać się z rozliczeniem zużytej wody do czasu zebrania, ponieważ liczy się z tym, że Wspólnota może uchwalić dodatkowe zasady rozliczania ciepłej wody.

Pismem z 2 marca 2013 r. powódka M. B. (1) zwróciła się do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w M. wskazując na nieprawidłowości przy zwoływaniu zebrania właścicieli, m.in. na brak załączenia do zawiadomienia o zebraniu treści uchwały w sprawie zmian w regulaminie rozliczania centralnego ogrzewania. Zgodnie z § 28 Regulaminu pozwanej Wspólnoty, z Zebrania sporządza się protokół, za sporządzenie protokołu odpowiedzialny jest Zarząd Wspólnoty, a protokół musi zawierać treść uchwał poddanych pod głosowanie i wyniki głosowań.

W dniu 2 marca 2013 r. odbyło się Zebranie właścicieli lokali tworzących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową ul. (...) w M.. Przebieg zebrania był bardzo burzliwy, obecni przekrzykiwali się, panowała nerwowa atmosfera. W trakcie tego zebrania dyskutowano między innymi o wysokości stawki za podgrzanie 1 m⁽³⁾ wody. Zaproponowano trzy stawki, a mianowicie 19, 30 i 35 zł za 1 m⁽³⁾ wody. Stawka 19 zł za 1 m⁽³⁾ wody została od razu odrzucona, z uwagi na to, że była zbyt niska, co wynikało już z rozliczeń kosztów za poprzednie lata, pozostał więc wybór między stawką 30 i 35 zł za 1 m⁽³⁾ wody. Obecni na zebraniu właściciele niejako „wstępnie”, poprzez podniesienie ręki, zagłosowali za wyborem stawki 30 zł za 1 m⁽³⁾ wody. Następnie rozpoczęła się dyskusja, czy w jednej uchwale ustalić stawkę za podgrzanie

wody w wysokości 30 zł za 1m⁽³⁾ wody za rok 2012 i 2013, czy też podjąć dwie osobne uchwały, jedną dotyczącą stawki za rok 2012, a drugą stawki za rok 2013. Powódka M. B. (1) zaoponowała przeciwko ustalaniu wysokości stawki za podgrzanie wody za 2012 r., gdyż w jej ocenie nie było możliwe ustalenie stawki z mocą wsteczną za rok 2012 i w tym zakresie powódka powołała się na wyrok Sądu Okręgowego w sprawie I C 398/12. Wówczas Przewodniczący zebrania oświadczył, że jeśli ktoś zaskarży taką uchwałę do sądu, ma duże szanse na wygraną, lecz na sali nie widzi nikogo, kto by przeciwko podjęciu takiej uchwały oponował. Wstępnie ustalono, że Zarządca sporządzi dwie uchwały, jedną dotyczącą 2012 r., drugą- 2013 r. i uchwały te zostaną poddane pod głosowanie. Ostatecznie jednak, po dalszych dyskusjach uzgodniono, że stawka 30 zł za 1 m⁽³⁾ ma obowiązywać zarówno za rok 2012 jak i 2013, taka też treść została zawarta w jednej uchwale i taka uchwała została poddana pod głosowanie. Powódka M. B. (1) zagłosowała „za” podjęciem uchwały nr (...). W podobny sposób zagłosowała M. D., która pierwotnie zagłosowała przeciwko uchwale, ale powódka przekonała ją, że stawka 30 zł za 1m⁽³⁾ jest stawką korzystną, więc ostatecznie M. D. przekreśliła swój głos „przeciw” i zagłosowała „za” uchwałą. Skarżoną uchwałą nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w M. w sprawie ustalenia kosztu podgrzania ciepłej wody użytkowej do rozliczeń za 2012-2013 r. postanowiono ustalić dla rozliczenia energii cieplnej za rok 2012 i 2013 koszt podgrzania ciepłej wody użytkowej w wysokości 30 zł/m⁽³⁾. Z treści uchwały wynika, że głosowanie nad uchwałą przeprowadzono zgodnie z art. 23 ustawy o własności lokali, tj. głosy poszczególnych właścicieli liczone były według wielkości udziałów. W treści uchwały wskazano także, że została ona podjęta na Zebraniu w dniu 2 marca 2013 r. oraz w drodze obiegowego zbierania głosów. Łącznie za przyjęciem uchwały zagłosowało 51,38 % udziałów, przeciw uchwale 7,99 % udziałów, zaś wstrzymało się od głosu 14,50 % udziałów. Uchwała miała wejść w życie z dniem 27 maja 2013 r. Powódka M. B. (1), której udział w części nieruchomości wspólnej wynosi 0,950 zagłosowała za podjęciem uchwały. Pismem datowanym na dzień 23 maja 2013 r. powódka M. B. (1) otrzymała rozliczenie centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. z uwzględnieniem stawki za podgrzanie wody 30 zł za 1 m⁽³⁾, a zatem stawki wynikającej ze skarżonej uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty. Z rozliczenia wynika, że podgrzanie wody u powódki w okresie wyżej wskazanym zostało rozliczone ryczałtowo i powódka ma do zapłaty kwotę 3.397,20 złotych.

Pismem z dnia 27 maja 2013 r. Zarządca pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w M. zawiadomił członków Wspólnoty, w tym powódkę M. B. (1), o podjęciu uchwały nr (...) w sprawie ustalenia kosztu podgrzania ciepłej wody użytkowej do rozliczeń za 2012-2013 r. i pouczył o możliwości zaskarżenia ww. uchwały.

Powódka M. B. (1) nie chciała wyrazić zgody na montaż nowych wodomierzy w swoim mieszkaniu. Zdaniem powódki, koszt zakupu i montażu wodomierzy był zbyt wysoki, a pozwana Wspólnota podjętymi uchwałami (które zresztą powódka zaskarżyła), dokonała wyboru i zakupu wodomierzy o cenach wyższych niż inne oferowane, również koszt montażu odbiegał na niekorzyść od innych ofert. Pozwana Wspólnota kilkakrotnie zwracała się do powódki o wyrażenie zgody na montaż wodomierzy, informując, że do chwili zamontowania wodomierza mieszkanie będzie rozliczane jako nieopomiarowane. Powódka ostatecznie zdecydowała się na montaż wodomierzy w styczniu 2013 r.

Wyrokiem z dnia 18 maja 2012 r. sygn. akt I C 398/12 Sąd Okręgowy w Szczecinie uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w M. nr (...) w sprawie regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalenia odpłatności z tego tytułu dla właścicieli.

Wyrokiem z dnia 17 września 2013 r. sygn. akt I C 98/13 Sąd Okręgowy w Szczecinie uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w M. nr (...) w sprawie Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalenia odpłatności z tego tytułu dla właścicieli w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej w M. ul. (...). Wyrokiem z dnia 20 lutego 2014 r. sygn. akt I ACa 808/13 Sąd Apelacyjny w Szczecinie oddalił apelację pozwanej Wspólnoty od ww. wyroku Sądu Okręgowego.

Pismem z dnia 20 marca 2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w M. wezwała powódkę M. B. (1) do zapłaty zaległości w kwocie 2.320,95 zł w terminie do dnia 4 kwietnia 2014 r., z zagrożeniem skierowania sprawy do Sądu. Następnie powódka zakwestionowała rozliczenie jej należności dokonanych przez pozwaną Wspólnotę pismem z dnia 5 maja 2014 r. Zarządca pozwanej Wspólnoty pismem z dnia 20 maja 2014 r. poinformował powódkę, że skorygował

jej zadłużenie. Po dokonanej korekcie, powódka tytułem swojego zadłużenia względem pozwanej Wspólnoty uiściła kwotę 4.018,45 zł.

W tworzących pozwaną Wspólnotę budynkach ul. (...) są dwa lokale garażowe, będące współwłasnością kilku właścicieli i dwa samodzielne garaże. W lokalach garażowych znajdują się wydzielone miejsca garażowe. W garażach znajdują się urządzenia techniczne stanowiące część wspólną nieruchomości, służące do użytku wszystkich członków Wspólnoty, jak np. pomieszczenia piwnic lokatorskich, łącza TV, łącza telefoniczne, centralka alarmów, centralka domofonów, zawory odpowietrzające c.o., dojście do otworów kanalizacyjnych.

Przedstawione okoliczności zostały przez Sąd Okręgowy ocenione na podstawie art. 25 ust 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, (Dz.U.00.80.903). Sąd pierwszej instancji wskazał, że w rozpoznawanej sprawie powódka domagała się uchylecia skarżonej uchwały nr (...) zarówno ze względów proceduralnych, jak i merytorycznych, przy czym stwierdził, że to nie zarzuty formalne zgłaszane pod adresem skarżonej uchwały skutkowały uznaniem, że skarżona uchwała winna zostać uchylona. Stało się tak bowiem ze względów merytorycznych, gdyż uchwała (...) została uznana za sprzeczną z prawem, a mianowicie z przepisami art. 14 i 15 ustawy o własności lokali. Zasadniczym powodem, z którego skarżona uchwała (...) musiała zostać uchylona, jest zdaniem sądu pierwszej instancji to, że ustala ona koszty podgrzania wody wstecz. Przedmiotową uchwałą pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w M. ustalono bowiem, dla rozliczenia energii cieplnej za rok 2012 i 2013, koszt podgrzania ciepłej wody użytkowej w wysokości 30 zł/m³. Uchwała ta została podjęta na zebraniu w dniu 2 marca 2013 r. i w drodze indywidualnego zbierania głosów w I kwartale 2013 r., a dotyczyć miała rozliczeń za 2012 r., a więc de facto miała ona działać wstecz. Takie rozwiązanie kwestii rozliczeń kosztów podgrzania wody jest w ocenie Sądu Okręgowego niedopuszczalne. Podobnie stwierdził Sąd Okręgowy wydając w dniu 18 maja 2012 r. wyrok w sprawie o sygn. akt I C 398/12, którym uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w M. nr (...) w sprawie regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalenia odpłatności z tego tytułu dla właścicieli, stwierdzając w uzasadnieniu wyroku, że „niedopuszczalna jest sytuacja, aby właściciel o zasadach rozliczania (w tym przypadku zużycia wody) dowiadywał się dopiero po zakończeniu okresu objętego rozliczeniem”.

Sąd Okręgowy dostrzegł, że pozwana Wspólnota broniła się w niniejszym procesie twierdząc, że koszt podgrzania wody we Wspólnocie w danym roku jest znany dopiero po jego zakończeniu i uwzględnieniu wszystkich kosztów poniesionych z tego tytułu, stąd skarżona uchwała nie ma mocy wstecznej. Zauważyć jednak trzeba, że rozliczenie kosztów podgrzania wody odbywa się w odniesieniu do pobranych zaliczek, jeśli koszty te są wyższe od pobranych zaliczek, występuje niedopłata, którą właściciele muszą pokryć, jeśli są niższe, nadpłata, która podlega zwrotowi. Nie mniej jednak, zdaniem sądu pierwszej instancji, koszty podgrzania wody, jakie mają w danym roku obowiązywać, muszą być członkom Wspólnoty znane, od nich zależy bowiem wysokość zaliczek na ten cel w danym roku, w żadnym więc razie nie jest możliwe ustalenie wysokości stawki za podgrzania wody za rok ubiegły, w którym wcześniej obowiązywała inna, niższa stawka, tak jak to się stało w rozpoznawanej sprawie.

O kosztach postępowania orzeczono w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c.

Powyższy wyrok w całości zaskarżyła pozwana wspólnota, która wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Szczecinie do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów dotychczasowego postępowania ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. Skarżąca zarzuciła sprzeczność istotnych ustaleń Sądu Okręgowego z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, poprzez przyjęcie, iż zaskarżona uchwała pozwanej nr (...) działała z mocą wsteczną.

W uzasadnieniu apelacji pozwana podniosła, że wielokrotnie wskazywała, iż zaskarżona uchwała nr (...) nie reguluje niczego wstecz. Koszt podgrzania wody w pozwanej wspólnotie, w danym roku obrachunkowym jest bowiem znany dopiero po jego zakończeniu i całkowitym rozliczeniu, z uwzględnieniem wszystkich kosztów poniesionych z tego tytułu przez pozwaną, w tym kosztów opału, konserwacji, serwisu etc. Poprzednia kwota 17 zł za m³ oderwana była

od rzeczywistych kosztów podgrzania wody ponoszonych przez wspólnotę, stąd już w roku 2010 roku podwyższono w planie gospodarczym tę kwotę na 19 złotych. W roku 2012 po zamontowaniu w pozwanej wspólnocie tzw. dużych ciepłomierzy w kotłowni wspólnota uzyskała możliwość jednoznacznego wyliczenia rzeczywistego, prawdziwego kosztu podgrzania wody, tj. dokładnego ustalenia ilości GJ energii zużywanych na podgrzanie wody oraz na ogrzewanie pomieszczeń. Powyższe po odniesieniu do odczytu zużycia na koniec roku 2012 pozwoliło na stwierdzenie, iż kwota 19 zł za m³ podgrzanej wody nie pokrywa rzeczywistych kosztów poniesionych w tym celu przez wspólnotę i kwotą prawidłową, pokrywającą te koszty, powinna być kwota 30 zł za m³. Okazało się, że kwota 19 zł za m³ wody nie pokryje nawet w przybliżeniu rzeczywistych kosztów podgrzania wody. Skutkowałoby to tym, iż zaliczki wnoszone przez właścicieli w 2013 roku nie pokryłyby tych kosztów, co skutkowałoby koniecznością produkowania ciepła przez wspólnotę ze środków własnych, których wspólnota na ten cel nie ma. Rozliczenie ciepłej wody za rok 2012 po cenie 19 zł za m³ spowodowałoby lukę finansową w budżecie pozwanej, która musi być i tak pokryta przez dodatkowe wpłaty właścicieli.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i wyprowadził z nich należycie uzasadnione wnioski prawne, ściśle korelujące z ustawą o własności lokali. Przede wszystkim słuszny jest pogląd Sądu Okręgowego, z którego wynika, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z art. 14 oraz art. 15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, co powoduje, że powództwo oparte na art. 25 ustawy o własności lokali jest uzasadnione. Przepis ten jako podstawowy w zakresie zaskarżania uchwał wspólnot mieszkaniowych daje sądowi prawo do uchylenia uchwały w razie jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy członka wspólnoty. Przy czym poza sporem w tej sprawie pozostawała legitymacja czynna powódki do zaskarżenia uchwały, a także złożenie pozwu w zawitym terminie. Te okoliczności sprawy zostały należycie rozważone w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, a zarówno sąd odwoławczy jak i strona skarżąca nie stwierdziły w tym zakresie uchybień. Przedmiotem sporu, wokół którego pozwana zredagowała swoją apelację jest przedstawiona przez Sąd Okręgowy koncepcja niezgodności zaskarżonej uchwały numer (...) dotyczącej zaliczek na wodę za lata 2012 oraz 2013 z przepisami prawa, to jest wspomnianymi wyżej art. 14 oraz 15 ustawy o własności lokali. Zdaniem sądu pierwszej instancji, które to stanowisko kwestionuje apelująca, wspólnota nie ma kompetencji do ustalania zaliczek na media za okres wsteczny, dotyczący lat poprzedzających rok obrotowy, w których podejmowana jest uchwała w sprawie zaliczki. W tym miejscu wskazać należy, że ocena czy przedstawione stanowisko Sądu Okręgowego jest trafne winna zostać poprzedzona rozważaniami prawnymi na temat tego czym jest zaliczka i jakie w istocie zasady jej ustalania wynikają z wyżej przytoczonych przepisów prawa. Przepis 15 ustawy o własności lokali określa bowiem sposób pokrywania przez właścicieli lokali kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w tym także takich jak zaliczka na wodę, której dotyczy zaskarżona uchwała. Przepis ten jest bezwzględnie obowiązujący co oznacza, że nie jest dopuszczalne odstępianie przez organy zarządzające wspólnoty od tej formy finansowania kosztów utrzymania poszczególnych lokali. Zresztą nie sposób nie dostrzec, że ta metoda płatności ma swoje zalety, do których z pewnością można zaliczyć bieżący wpływ środków na konto wspólnoty, co gwarantuje jej płynność finansową oraz monitorowanie dłużników, w sposób pozwalający na szybkie wykrycie ewentualnych zadłużeń i przeciwdziałanie ich zwiększaniu się. Warto podkreślić, że o wysokości zaliczki decydują sami członkowie wspólnoty, co wynika z art. 22 ust. 3 pkt 3 ustawy o własności lokali, przy czym jej wysokość proponowana przez organ zarządzający wspólnoty wynika z prognozy kosztów utrzymania na dany rok. Oczywiście jest, że przy ustalaniu wysokości zaliczki mogą pojawić się trudności wynikające z braku pełnych danych do przeliczenia zaliczki na poszczególnych właścicieli z przeznaczeniem na konkretnie ustalony cel. Niewątpliwie zużycie wody z uwagi na trudności w ustaleniu faktycznego kosztu podgrzania metra sześciennego wody mogły wzbudzać u pozwanej trudności w ustaleniu realnej, opartej na racjonalnych wyliczeniach, stawki zaliczki na koszty podgrzania ciepłej wody użytkowej w przeliczeniu na poszczególnych właścicieli lokali zobowiązanych do uiszczania zaliczki. Tym niemniej, mimo takich trudności pozwana wspólnota w 2012 roku przyjęła stawkę zaliczki za

wodę w planie gospodarczym dla wspólnoty na rok 202 roku, co nastąpiło na zgromadzeniu członków wspólnoty w marcu 2012 roku. Ustalona wówczas kwota 19 złotych za podgrzanie 1 m³ była płacona przez cały okres rozliczeniowy, który z końcem grudnia 2012 roku bezpowrotnie upłynął. Wprawdzie na dzień podjęcia zaskarżonej uchwały w 2013 roku nie dokonano jeszcze rozliczenia zużytej w 2012 roku wody w oparciu o faktyczne zużycie i wpłacone zaliczki, ale każdy z członków wspólnoty miał wiedzę jaki mniej więcej będzie koszt zużycia wody w przeliczeniu na metr sześcienny za tamten okres. Powyższe działania pozwanej wprost prowadzą do wniosku, że pomimo określonych trudności w ustaleniu kosztu podgrzania wody wspólnota podjęła działania w celu ustalenia zaliczki za rok 2012 roku w początkowym okresie trwania tego okresu rozliczeniowego (w marcu). Niewątpliwie zatem mimo tego, że skarżąca aktualnie utrzymuje, iż zaskarżona uchwała podjęta w 2013 roku za zaliczkę z 2012 roku nie reguluje niczego wstecz, z jej postępowania poprzedzającego wytoczenie niniejszej sprawy przez powódkę wynika, że Wspólnota Mieszkaniowa o wysokości zaliczki decydowała w początkowej fazie okresu rozliczeniowego, a nie już po jego zakończeniu. Choć skarżąca nie wyjaśniła dlaczego postępowwała w taki właśnie sposób, a aktualnie w apelacji twierdzi odmiennie to, zdaniem Sądu Apelacyjnego, powyższe świadczy o tym, że w przekonaniu i rozumieniu Wspólnoty zaliczka powinna być ustalona przed lub tuż po rozpoczęciu się okresu rozliczeniowego. Zatem jej postępowanie jest zbieżne z rozumieniem pojęcia zaliczki, którą przedstawił w swym uzasadnieniu Sąd Okręgowy, a które to Sąd Apelacyjny w całości podziela. Przechodząc bowiem w tym miejscu do rozważania czym jest zaliczka i w jaki sposób powinna być ustalana i naliczana nie można odżegnać się od przekonania, że dotyczy ona okresowych płatności na poczet przyszłego zobowiązania. To zaś w wymierny sposób ogranicza termin jej ustalenia. Skoro bowiem ze swej istoty zaliczka jest płacona przed powstaniem zobowiązania to nie może być ona ustalona po jego powstaniu. W przypadku zaskarżonej uchwały zobowiązania z tytułu opłat za podgrzanie ciepłej wody w przeliczeniu na poszczególnych członków wspólnoty za cały rok 2012 zostały już kompletnie ustalone, a to z uwagi na ustalony stopień i koszt zużycia. Zgodnie bowiem z punktem ust. 1 regulaminu rozliczania energii cieplnej dla potrzeb rozliczania centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody dla lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach przy ul. (...) w M. wynika, że okresem rozliczeniowym energii cieplnej jest rok kalendarzowy. To zaś, że na dzień podjęcia zaskarżonej uchwały wspólnota nie dokonała jeszcze rozliczenia tego zużycia i nie ustaliła wysokości nadpłaty albo niedopłaty było jedynie jej własnym postanowieniem, które w żaden sposób nie rzutuje na moment powstania zobowiązania członka wspólnoty za zużycie wody. Wspólnota mogła dokonać rozliczenia gdyż miała wszelkie niezbędne ku temu dane, a więc koszt serwisu, zużycia, konserwacji za rok 2012. Z powyższego wynika, że powstanie zobowiązania rozumiane jako faktyczny koszt podgrzania m³ wody w przeliczeniu na właściciela lokalu nastąpiło z upływem 31 grudnia 2012 roku. W takim zaś przypadku zaliczka jako wpłata na poczet przyszłego zobowiązania mogła by zostać naliczona przed końcem 2012 roku, a nie na początku 2013 roku, jak postąpiła pozwana. W tym sensie zaskarżona uchwała reguluje stosunki finansowe wstecz i jako taka jest niedopuszczalna. Racjonalnym założeniem ustawodawcy, który nakazał rozliczać zużycie mediów zaliczkowo był, poza wyszczególnionymi wyżej zaletami tego sposobu płatności, względ na dobro mieszkańców wspólnoty, dla których wyłożenie niższej kwoty w przeciągu miesiąca jest łatwiejsze aniżeli zapłacenie kilku tysięcy złotych za cały rok. Zaskarżona uchwała, która reguluje zaliczki za cały rok 2012 i czyni je natychmiast wymagalnymi wskutek upływu okresu płatności za nie, zatracca całe ratio legis art. 15 ustawy o własności lokali. Z samego zatem faktu, że wskutek opłaty powódka była zmuszona uiścić znaczącą sumę zbliżoną do tej jaką musiałaby ponieść gdyby zaliczki nie były ustalone wynika sprzeczność uchwały zarówno z wyżej wspomnianym przepisem ustawy jak i z interesem powódki jako właścicielki lokalu w tej wspólnotcie, o czym wspominał w swym uzasadnieniu sąd pierwszej instancji, a pozwana zupełnie tę kwestię w swej apelacji pominęła. Zwrócić bowiem należy uwagę na należności uboczne jakie mogą się wiązać z faktem ustalenia wysokości zaliczki już po zakończeniu okresu rozliczeniowego na jaki zaliczka ta została ustalona. Rodzi się bowiem niepewność prawna czy aby odsetki za opóźnienie w zapłacie podwyższonej zaliczki nie byłyby należne pozwanej wspólnotcie nawet wówczas gdy uchwała ustalająca ich wysokość została podjęta już po upływie tych terminów płatności. Zgodnie bowiem z art. 481 § 1 k.c. zapłata odsetek powinna nastąpić także wówczas gdy opóźnienie było następstwem okoliczności za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności.

Powyższą argumentację należy dopełnić tym stwierdzeniem, że stanowisko apelującej pozwanej jest wadliwe z tego zasadniczego powodu, że utożsamia ono zaliczkę na koszty podgrzania m³ wody z rozliczeniem opłat za wodę. Sama

zaliczka – co niesporne, jest oderwana od realnych kosztów zużycia wody przypadającej na dany lokal. Jest ona jedynie hipotetycznym założeniem z uwagi na brak pełnych danych niezbędnych do wyliczeń. Natomiast ostateczne rozliczenie odnosi się jedynie do tego zużycia, które faktycznie przypada na danego członka wspólnoty i jest zależne od wielu czynników, które opisała pozwana w odpowiedzi na pozew a mianowicie między innymi kosztów opału, konserwacji, serwisu. Niezrozumiałe jest zatem, a także sprzeczne z interesem właścicieli lokali oraz art. 15 ustawy o własności lokali ustalanie zaliczki w sytuacji gdy zarząd wspólnoty ma pełne dane, w tym między innymi koszty konserwacji, serwisu i zużycia, niezbędne do ostatecznego rozliczenia kosztów zużycia wody. Co więcej, z powyższego wynika, że zaliczka i rozliczenie kosztów ogrzania m³ wody to nie są tożsame pojęcia, jak wskazuje pozwana. Nie można wykluczyć, że przy opłaceniu kwoty 30 złotych za metr³ ogrzania wody tytułem zaliczki w dalszym ciągu powstałaby nadwyżka lub niedopłata w przeliczeniu na poszczególnych właścicieli. To zaś, że Wspólnota utrzymuje w apelacji, że wpłacona zaliczka ustalona wedle zaskarżonej uchwały z 2013 roku dała kwotę równą faktycznemu zużyciu w przeliczeniu na dany lokal jeszcze bardziej utwierdza Sąd Apelacyjny w przekonaniu, że sposób regulacji zaproponowany przez pozwaną, a zatem uchwała o ustaleniu zaliczki za 2012 roku w roku 2013 jest rozwiązaniem błędnym i konieczna była jego korekta. Zaliczka a faktyczne zużycie nie tylko różnią się względem siebie sposobem naliczania, terminem zapłaty, a przede wszystkim powiązaniem z faktycznym zużyciem i kosztem usługi, ale są także odmiennie uregulowane prawnie. Skarżąca nie zauważa, choć Sąd Okręgowy poruszył tę kwestię w treści swego uzasadnienia, że art. 15 ustawy o własności lokali jest przepisem bezwzględnie obowiązującym, który niesie ze sobą pewne wyżej opisane rozwiązania prawne i skutki, które są z punktu widzenia struktury wspólnoty i interesów jej samej i poszczególnych członków chronione. Nie ma natomiast żadnych ustawowych obostrzeń, które wspólnota musiałaby brać pod uwagę przy stosowaniu, względem uregulowania niedopłaty z tytułu faktycznego zużycia. Zgodnie bowiem z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Jeśli po wpłaceniu zaliczki pozostanie niedopłata wspólnota ma prawo przystąpić do wyegzekwowania tej należności, także w drodze postępowania sądowego bez potrzeby podejmowania uchwały o zmianie wysokości zaliczki. Nie było zatem żadnych przeszkód, skoro wspólnota twierdzi, że koszt zaliczki ustalony zaskarżoną uchwałą jest równy faktycznemu zużyciu, aby właśnie to faktyczne zużycie wyliczyć w stosunku do pobranych zaliczek w wysokości 19 złotych za m³ i w ten sposób pobrać od właścicieli lokali środki na pokrycie niedopłaty.

Rozważywszy zatem jak wyżej, na podstawie art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny uznał, że wyrok Sądu Okręgowego odpowiada prawu i z tej przyczyny oddalił apelację pozwanej, o czym orzekł w sentencji wyroku.

SSA Wiesława Kaźmierska SSA Mirosława Gołuńska SSA Marta Sawicka