

Sygn. akt: I ACa 970/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 grudnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Michał Kłos
Sędziowie:	SSA Lilla Mateuszczyk SSO del. Paweł Hochman (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sądowy Julita Postolska

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2012 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **Miasta Ł. - Administracji (...) (...)**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w Ł.**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 29 maja 2012 r. sygn. akt I C 653/12

oddala apelację.

Sygn. akt I ACa 970/12

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 29 maja 2012 r. Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo Miasta Ł. - Administracji (...) (...) **przeciwko** Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w Ł. o uchylenie uchwały nr (...)Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...).

Powyższy wyrok został wydany w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w Ł. ma podpisaną umowę z usługodawcą tj. firmą (...) S.A. na dostarczanie ciepła w wodzie gorącej dla potrzeb centralnego ogrzewania oraz ponosi z tego tytułu koszty zużytego ciepła w całym budynku oraz zamówionej mocy cieplnej, zarówno w pomieszczeniach wspólnych (klatki schodowe,

pomieszczenia gospodarcze), jak i w lokalach mieszkalnych i użytkowych. Koszt zamówionej mocy cieplnej jest opłacany przez okres 12 miesięcy, a ciepło od ilości jego zużycia w sezonie grzewczym

W nieruchomości wspólnotowej węzeł cieplny jest własnością usługodawcy, cała instalacja cieplna (również z instalacją i grzejnikami w lokalach mieszkalnych użytkowych) jest własnością Wspólnoty Mieszkaniowej, która ponosi koszty napraw i konserwacji instalacji CO. Z uwagi na to, że nie ma zamontowanych na grzejnikach mierników poboru ciepła przez dany lokal mieszkalny, czy użytkowy oraz przez klatki schodowe, czy też pomieszczenia gospodarcze, ilość zużytego ciepła, a co za tym idzie koszt centralnego ogrzewania zależy i jest liczony od wielkości ich powierzchni użytkowej. Na grzejnikach zamontowane są zawory termostatyczne, którymi właściciel może wpływać na pobór ciepła w danym lokalu, czy pomieszczeniu, czy na klatce schodowej. Pobór ciepła w danym lokalu zależy też od jego położenia, czy to jest kondygnacja szczytowa, czy też parter, czy ostatnie piętro, czy lokal ma położenie środkowe. W związku z taką sytuacją nie da się określić, ile faktycznie ciepła zużył właściciel danego lokalu i jaki wygenerował koszt centralnego ogrzewania.

W pozwanej Wspólnocie koszty centralnego ogrzewania są faktycznie w całości kosztami zarządu tzw. medialnymi i są rozliczane tak samo, jak koszty eksploatacyjne, czy też koszty funduszu remontowego tj. wg powierzchni użytkowych lokali zarówno mieszkalnych, jak i użytkowych. Na poczet tych kosztów są pobierane zaliczki miesięczne przez zarządcę nieruchomości.

Stawki zaliczek kosztów centralnego ogrzewania na dany rok gospodarczy ustala zarządca nieruchomości w uzgodnieniu z Zarządem Wspólnoty po rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania za dany rok gospodarczy. Stawki zależą od ilości zużytego ciepła we wszystkich lokalach i pomieszczeniach razem, rozliczenia ich z zaliczkami pobranymi od właścicieli oraz od wzrostu w każdym roku cen za dostarczane ciepło i moc cieplną przez dostawcę usługi.

Koszty centralnego ogrzewania stanowią największy składnik wszystkich kosztów w nieruchomości ul. (...) w Ł. i dlatego też na wniosek Zarządcy nieruchomości i Zarządu Wspólnoty właściciele nieruchomości podjęli decyzję o zmniejszeniu w/w kosztów poprzez przeprowadzenie termomodernizacji budynku mieszkalnego nieruchomości przy pomocy kredytu termomodernizacyjnego z premią termomodernizacyjną z (...) i środków własnych. Powyższa inwestycja została przygotowana i zrealizowana do końca października 2011 roku. W związku z wykonanym przedsięwzięciem termomodernizacyjnym według wyliczeń z Audytu Energetycznego zmniejszy się zapotrzebowanie na ciepło dostarczone do budynku przez dostawcę o około 34 %, a co za tym idzie należy zmniejszyć zamówioną moc cieplną dostarczaną do nieruchomości i w ten sposób uzyskać oszczędność rzędu około 5 tys. złotych na sezon **grzewczy**. Pismem z dnia 22 listopada 2011 roku Zarządca nieruchomości w imieniu i na rzecz w/w Wspólnoty Mieszkaniowej wystąpił o zmniejszenie mocy cieplnej dostarczanej do budynku z 0,1762 MW na 0,1366 MW z dniem 1 grudnia 2011 roku. Dostawca ciepła firma (...) S.A. odmówiła zmniejszenia mocy cieplnej z dniem 1 grudnia 2011 roku, argumentując że moc cieplna jest ustalana przez odbiorcę na 12 miesięcy i może być zmieniona wyłącznie w terminie ustalonym w umowie sprzedaży ciepła tj. do 30 czerwca danego sezonu grzewczego.

Zarządca nieruchomości ustalając zmniejszoną stawkę zaliczki kosztów centralnego ogrzewania tj. o 0,80 zł/m² z 3,94 zł/m² na 3,14 zł/m² z dniem 1 grudnia 2011 roku w związku z wykonaną termomodernizacją budynku (zmniejszenie zapotrzebowania na ciepło), uwzględnił również zmniejszenie mocy cieplnej przez dostawcę usługi przynajmniej z dniem 1 stycznia 2012 roku, biorąc pod uwagę zapis umowy z pkt 4 art. 1, że w uzasadnionych przypadkach zmiana mocy może nastąpić w innym terminie niż 1 października danego roku (przy innym zgłoszeniu niż do 30 czerwca danego roku) za zgodą stron. Wykonanie termomodernizacji cieplnej okazało się nieuzasadnionym przypadkiem dla dostawcy usługi. W związku z odmową zmniejszenia mocy cieplnej przez firmę (...) S.A. w planie kosztów centralnego ogrzewania na 2012 rok powstał niedobór w kwocie 4.500- 5000 zł. W rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania za 2011 rok powstała nadwyżka w wysokości 3.353,66 zł, przy czym kwota przypadająca na Gminę wyniosła 587,89zł .

Zarządca nieruchomości przy udziale Zarządu Wspólnoty zaproponował właścicielom lokali na zebraniu rocznym Wspólnoty Mieszkaniowej, aby zamiast podnoszenia stawki zaliczki kosztów centralnego ogrzewania z dniem 1

stycznia 2012 roku przeksięgować powyższą nadwyżkę w kosztach CO z 2011 roku na saldo początkowe 2012 roku. Powyższa propozycja spotkała się ze zrozumieniem właścicieli lokali wyodrębnionych i ze sprzeciwem pełnomocnika Miasta Ł. w osobie administratora lokali gminnych T. P.. Wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych obecni na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej głosowali za powyższą propozycją przedstawicieli Wspólnoty, tylko pełnomocnik Miasta Ł. oddał głos przeciwny w tej sprawie .

Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. (...) w Ł. przyjęła uchwałę o przeksięgowaniu nadpłaty z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania z 2011 r. lokali wyodrębnionych w wysokości 3.353,66 zł na saldo początkowe kosztów centralnego ogrzewania w 2012 r. Zaskarżona uchwała podjęta została na zebraniu w dniu 26 marca 2012r.

Uchwała została podjęta przez Wspólnotę Mieszkaniową wg zasady 1 właściciel jeden głos i taki tryb będzie obowiązywał do czasu ustalenia właściwych powierzchni użytkowych i udziałów w części wspólnej nieruchomości. Za podjęciem przedmiotowej uchwały głosowało 16 właścicieli lokali wyodrębnionych przy sprzeciwie tylko pełnomocnika Miasta Ł. i 10 nieoddanych głosach z uwagi na nieobecność właścicieli .

Powyższy stan faktyczny Sąd pierwszej instancji ustalił na podstawie powołanych dowodów. Strony nie kwestionowały istotnych dla rozstrzygnięcia okoliczności faktycznych. Spór sprowadził się między stronami do oceny prawnej zaistniałego stanu faktycznego.

Mając na uwadze powyższe ustalenia Sąd pierwszej instancji orzekł o oddaleniu powództwa powołując się na następujące rozważania prawne.

W myśl art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903) 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. Powództwo, o którym mowa w ust. 1 może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 1a). Możliwość zaskarżenia każdej uchwały właścicieli lokali do sądu ma na celu ochronę ich interesów, jak również interesów wspólnoty mieszkaniowej jako całości. Zastosowanie tego przepisu prowadzi do unicestwienia zaskarżonej uchwały poprzez jej uchylenie. Konieczność przestrzegania zasady samorządności właścicieli w sprawach dotyczących zarządzania nieruchomością wspólną oraz konieczność utrzymania harmonii między swobodą właścicieli a nadzorem państwa w tym zakresie (por. art. 18 ust. 1, statuujący zasadę swobody właścicieli kształtowania sposobu zarządu) spowodowała wprowadzenie zasady, że kontrola przez sąd uchwał właścicieli lokali może odbywać się tylko w trybie szczególnie unormowanym w art. 25. Zasada wyrażona w art. 25 zapewnia więc stabilność unormowań wewnętrznych oraz gwarantuje poczucie pewności w funkcjonowaniu wspólnoty mieszkaniowej (por. Roman Dzieczek, Własność lokali. Komentarz, wzory pozwów i wniosków sądowych, Warszawa 2003 Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis (wydanie I).

W niniejszej sprawie powód wytoczył powództwo w przewidzianym przez ustawodawcę terminie, o którym mowa w art. 25 ust. 1a. Przedstawiciel powoda uczestniczył w zebraniu wspólnoty, brał udział w przeprowadzonym głosowaniu, poznał treść podjętej przez wspólnotę uchwały nr 4/2012 na zebraniu w dniu 26 marca 2012r. Poza sporem jest również okoliczność, że przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały nie miały miejsca żadne uchybienia natury formalno-prawnej, rzutujące na jej ważność, a dotyczące kwestii zawiadomienia o zebraniu wspólnoty, obecności, prawidłowości w zakresie głosowania i podejmowania uchwały większością głosów.

Odnosząc się do zarzutów powoda, Sąd pierwszej instancji podniósł, że zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. 2002 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.), właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu i jest zobowiązany m.in. do uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, tj. m.in. z utrzymaniem tych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 u.w.l.). Bezsporne jest, że w lokalach będących własnością członków pozwanej wspólnoty nie zainstalowano odrębnych ciepłomierzy umożliwiających pomiar energii cieplnej zużytej przez każdego z właścicieli poszczególnych lokali. W takiej sytuacji przyjęto już wcześniej w orzecznictwie, że cała instalacja cieplna, 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. Korzystają z niego wszyscy właściciele lokali w ten sposób, że ciepło doprowadzane jest zarówno do przedmiotu ich własności (lokalu), jak i do wszystkich wspólnych części budynku. Innymi słowy, przyjęto, że składnikiem tzw. współwłasności przymusowej są zarówno elementy instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami, jak i elementy instalacji znajdujące się w wydzielonych lokalach (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97, OSNC 1998, nr 1, poz. 4). Wskazane urządzenia, jako nie służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, są zatem nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 3 ust. 2 u.w.l., z której właściciele lokali zobowiązani są korzystać w sposób nieutrudniający korzystania z niej przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać w ochronie wspólnego dobra (art. 13 ust. 1 u.w.l.). Uznanie instalacji ciepłej służącej do ogrzewania poszczególnych lokali oraz pozostałych części budynku za część nieruchomości wspólnej oznacza, że opłaty za dostawę energii cieplnej do takiej instalacji stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 pkt 1 u.w.l., co znajduje potwierdzenie w art. 22 ust. 3 pkt 6 u.w.l., w którym ustawodawca zaliczył do kosztów zarządu nieruchomością wspólną część kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali. Ustalenie wskazanych kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, jest - na podstawie art. 22 ust. 3 u.w.l. - jedną z wielu czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

Wspólnota mieszkaniowa, obejmująca właścicieli lokali, w których nie ma liczników pomiaru energii cieplnej, może podjąć uchwałę wyrażającą zgodę na ustalenie przez zarząd części kosztów związanych z eksploatacją instalacji ciepłej służącej do użytku właścicieli poszczególnych lokali (art. 22 ust. 2 w związku z art. 22 ust. 3 pkt 8 u.w.l.). Ponieważ pozwana wspólnota zaciągnęła wobec dostawcy energii cieplnej zobowiązanie pieniężne dotyczące nieruchomości wspólnej, za które na podstawie art. 17 ustawy sama ponosi odpowiedzialność, to oczywista jest możliwość podjęcia przez nią uchwały zmierzającej do zaspokojenia wierzytelności swojego kontrahenta, tj. dostawcy energii. Przedmiot takiej uchwały wspólnoty określa jednak art. 22 ust. 2 u.w.l., który **uwzględnia** unormowanie zawarte w art. 21 ust. 1 u.w.l., zobowiązujące zarząd m.in. do kierowania sprawami wspólnoty mieszkaniowej, czyli do ustalania - za zgodą wspólnoty - określonych w art. 22 ust. 3 pkt 8 u.w.l. kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Mając na uwadze powyższe, Sąd pierwszej instancji uznał, że zaskarżona uchwała została podjęta zgodnie ze wskazanymi przepisami prawa, w żadnym wypadku nie naruszyła interesu skarżącej Gminy. Właściciele lokali mieli prawo podjąć decyzję o przeksięgowaniu nadpłaty z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania z 2011 r. lokali wyodrębnionych w wysokości 3.353,66 zł na saldo początkowe kosztów centralnego ogrzewania w 2012 r., gdyż wskazane sumy mieszczą się w konkretnym stanie faktycznym w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pełnomocnik powoda, który zaskarżonemu wyrokowi zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego polegające na błędnej wykładni art. 13 ust. 1 i 14 ustawy z dnia 24-06-1994 r. o własności lokali.

Skarżący wniósł w konsekwencji o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez uchylene uchwały nr 4/2012 pozwanej wspólnoty mieszkaniowej i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych, lub o uchylene zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W uzasadnieniu apelacji skarżący odniósł się do motywów rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji w których przyjęto, że instalacja ciepła służąca do ogrzewania poszczególnych lokali oraz pozostałych części budynku jest częścią nieruchomości wspólnej i to oznacza, że opłaty za dostawę energii cieplnej do takiej instalacji stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 pkt 1 ustawy o własności lokali. Zakwestionował stanowisko Sądu meriti, iż wspólnota mieszkaniowa, obejmująca właścicieli lokali, w których nie ma liczników pomiaru

energii ciepłej, może podjąć uchwałę wyrażającą zgodę na ustalenie przez zarząd części kosztów związanych z eksploatacją instalacji ciepłej służącej do użytku właścicieli poszczególnych lokali.

Zdaniem skarżącego powyższe rozumowanie Sądu I instancji jest niezgodne z przepisami ustawy o własności lokali i orzecznictwem sądów. Zaskarżona uchwała zdaniem powoda jest więc sprzeczna z prawem. Przedmiotem uchwał właścicieli mogą być stawki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, nie mogą one dotyczyć wydatków ponoszonych przez właściciela, a związanych z utrzymaniem jego lokalu. Zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali, obowiązkiem właściciela lokalu jest pokrywanie dwojakiego rodzaju wydatków. Pierwsze wydatki to wynikające z art. 14 u.w.l. Drugi rodzaj wydatków - to wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu - art. 13 ust 1 u.w.l., są to koszty zużytej przez właściciela energii ciepłej, wody, wywóz nieczystości. Zarząd wspólnoty w zakresie dostawy energii ciepłej i wody do poszczególnych lokali występuje jedynie jako pośrednik między dostawcami a odbiorcami - właścicielami lokali. (art. 45 a pkt 6 i 8 prawa energetycznego, art. 6 i 26 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków). Zarząd zawiera umowy na dostawę i rozlicza się z dostawcami, a środki na ten cel otrzymuje od właścicieli lokali. Właściciele płacą za zużytą wodę według wskazań wodomierzy lub ryczałtu i zaliczek na centralne ogrzewanie, które rozliczane jest po zakończeniu sezonu grzewczego. Pieniądze wpłacane na powyższe opłaty nie stają się środkami wspólnoty. {wyroki Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 22-02-2001 r. sygn. akt IACa 1309/2000 i z 15-04-2004 r. sygn. akt I ACa 1382/2003}. To, że wspólnota mieszkaniowa „kupiła” media dla całego budynku, nie oznacza że powierzone jej na te zakupy pieniądze stają się jej własnością. Wskazuje na to choćby obowiązek rozliczenia się z tych wpływów co do złotówki. Właściciele nie mogą w tym przypadku głosować według większości, decyzja dotycząca tych wpłat musi być podjęta jednogłośnie. Za utrzymanie lokali każdy z właścicieli odpowiada osobiście, a wydatki te nie: stanowią kosztu zarządu nieruchomością wspólną. (wyrok WSA w Lublinie z 14-03-2007 r. sygn. akt ISA/Lu 464/06).

Według rozumowania Sądu I instancji należałoby również przyjąć, iż instalacja wodociągowa służąca do dostarczania wody do poszczególnych lokali jest częścią nieruchomości wspólnej i opłaty za zużytą wodę przez właścicieli poszczególnych lokali stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną.

Skarżący podkreślił również, iż koszty centralnego ogrzewania rozliczane są z m² lokalu a nie według udziałów w nieruchomości wspólnej, jak to ma miejsce przy rozliczaniu kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Jego zdaniem środki na pokrycie kosztów eksploatacji lokali - woda , co., wywóz nieczystości, związane ściśle z danym lokalem, stanowią wierzytelność właścicieli lokali, nie stają się ani własnością, ani majątkiem wspólnoty niezależnie od tego czy dany lokal jest wyposażony w wodomierze, liczniki pomiaru energii ciepłej czy też nie.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o odrzucenie przedmiotowej apelacji w całości, utrzymanie wyroku z dnia 29-05-2012 r. Sądu Okręgowego w Łodzi w sprawie przedmiotowej uchwały nr 4/2012 z 26-03-2012 r. w całości., zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania procesowego w tym kosztów pełnomocnictwa procesowego.

W obszernym uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany wskazał między innymi, że koszty centralnego ogrzewania są w tym konkretnym stanie faktycznym kosztami zarządu tzw. „medialnymi” i związane są z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, ponieważ węzeł cieplny jest własnością dostawcy ciepła, cała instalacja centralnego ogrzewania (łącznie z instalacją w lokalach wraz z grzejnikami we wszystkich lokalach mieszkalnych i użytkowych) jest własnością Wspólnoty Mieszkaniowej, czyli jest częścią wspólną. Wspólnota Mieszkaniowa rozlicza się za całą nieruchomość z dostawcą usługi ciepła w wodzie gorącej za ciepło dostarczane do budynku poprzez zawartą stosowną umowę, a nie poszczególni właściciele lokali z osobna koszty naprawy i konserwacji instalacji CO (również w

lokalu własnościowym) pokrywa Wspólnota Mieszkaniowa, koszty centralnego ogrzewania są rozliczane i naliczane identycznie, jak koszty eksploatacyjne i koszty funduszu remontowego tj. wg powierzchni użytkowych i tym się zajmuje Zarządca nieruchomości w porozumieniu z Zarządem Wspólnoty, koszt faktycznie zużytego ciepła w danym lokalu (mieszkalnym, czy też użytkowym) jest nieznan, ponieważ powyższe koszty są rozliczane na dany lokal wg jego powierzchni użytkowej przy braku mierników faktycznie zużywanego ciepła w danym lokalu, zależy on też od używania zaworów termostatycznych przez właścicieli lokali i właściciela nieruchomości w pozostałych pomieszczeniach w nieruchomości, jak też od położenia danego lokalu, pomieszczenia w nieruchomości (czy to jest parter, czy to jest ostatnie piętro, czy to jest położenie w szczycie budynku, czy też położenie środkowe itp.). Udziały właścicieli w części wspólnej stosuje się tylko przy podejmowaniu uchwał przez Wspólnotę Mieszkaniową.

Pozwany przypomniał, że dostawca usługi odmówił zmniejszenia mocy cieplnej z dniem 1 grudnia 2011 roku, a związku z tym, że zmiana mocy mogła nastąpić dopiero od 1 października 2012 roku. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej wobec zaistniałej sytuacji miał do wyboru, aby zwiększyć z powrotem stawkę zaliczki CO pobieranej od właścicieli lub też zaproponować właścicielom przeksięgowanie nadwyżki w rozliczeniu kosztów CO za 2011 rok w kwocie 3 353,66 zł na saldo początkowe 2012 roku. Wybrana została druga opcja rozwiązania powyższego problemu i taka propozycja została przedstawiona na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej, która spotkała się z właściwym zrozumieniem ze strony właścicieli lokali wyodrębnionych, którzy podjęli jednomyślnie przedmiotową uchwałę nr 4/2012 roku przy nieuzasadnionym sprzeciwie Miasta Ł.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja jest nieuzasadniona. W ocenie Sądu Apelacyjnego brak jest podstaw do uchylenia zaskarżonej uchwały. W świetle ustalonych przez Sąd pierwszej instancji, a niespornych między stroną ustaleń faktycznych nie zachodzi żadna z wymienionych w przepisie art. 25 ustawy o własności lokali przesłanek. Przy jej wydaniu nie doszło w szczególności do naruszenia przepisów art. 13 i 14 ustawy o własności lokali (dalej: WłLoku).

Przechodząc do szczegółowych rozważań w pierwszej kolejności powołać należy, stanowisko wyrażone w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1997 r., (sygn. akt III CZP 36/97, OSNC 1998, nr 1, poz. 4), a przytoczone w uzasadnieniu Sądu pierwszej instancji. Również zdaniem Sądu Apelacyjnego, skoro rozliczenie mediów odbywa się pomiędzy właścicielami poszczególnych lokali zarządzanych przez pozwaną wspólnotę w przeliczeniu na metry powierzchni tych lokali, to infrastruktura związana z dostarczaniem mediów stanowi własność wszystkich właścicieli jako własność przymusowa. W konsekwencji sposób dokonywania rozliczeń opłat za korzystanie z mediów w szczególności opłat za dostarczanie energii cieplnej może być dokonywany w trybie uchwał podejmowanych przez członków wspólnoty. Powyższe stanowisko znajduje swoje potwierdzenie w treści przepisów z art. 12 ust. 2 i art. 13 ust. 1 WłLoku, zgodnie z którymi właściciele lokali obowiązani są uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach, przy czym wydatki te pokrywają stosownie do wielkości swoich udziałów. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się między innymi wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy (art. 14 WłLoku). Powyższe stanowisko nie narusza treści powołanego przez skarżącego w uzasadnieniu apelacji przepisu art. 45a. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz.U. Nr 54, poz. 348 ; tekst jednolity z dnia 15 czerwca 2012 r. Dz.U. z 2012 r. poz. 1059) Prawo energetyczne. Powołany przepis w pkt 6 dopuszcza możliwość, w której wyłącznym odbiorcą paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła dostarczanych do budynku jest właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego, i w takiej sytuacji nakłada na niego odpowiedzialność za rozliczanie na poszczególne lokale całkowitych kosztów zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła. Zarządca budynku wielolokalowego jest jednocześnie stosownie do art. 45 a pkt 9 ustawy Prawo energetyczne jest odpowiedzialny za rozliczenie przypadających na poszczególne lokale całkowitych kosztów zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła.

Sposób w jaki pozwana wspólnota w omawianej sprawie ustalała i dysponowała zaliczkami na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości nie był w żadnym razie nieprawidłowy.

Wysokość zaliczek uchwalana jest przez właścicieli lokali (art. 22 ust. 3 pkt 3 WłLokU) i powinna być uchwalona w takiej wysokości, by wspólnota mogła z nich pokrywać miesięczne wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Jak sama nazwa wskazuje, zaliczki nie są i nie muszą być ustalone w wysokości ściśle odpowiadającej rzeczywistym kosztom zarządu, choć niewątpliwie muszą być bezpośrednią funkcją tych kosztów i powinny odpowiadać im przynajmniej w przybliżeniu (porównaj wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 1997 r., II CKN 226/97, OSNC 1998, Nr 1, poz. 6). Z uwagi na to, że są to zaliczki na poczet wydatków przyszłych i nieznanych w pełni w chwili ich uchwalania, a są uchwalane z reguły w roku kalendarzowym poprzedzającym rok, w którym mają być płacone na pokrycie kosztów zarządu, podstawą określenia ich wysokości powinny być, co do zasady, wydatki rzeczywiście poniesione na zarząd nieruchomością wspólną w roku kalendarzowym poprzedzającym rok, w którym zaliczki mają być płacone, z uwzględnieniem także wszystkich okoliczności już znanych, które mogą wpływać na wysokość przyszłych miesięcznych wydatków na zarząd lub na wysokość obciążeń właścicieli. Tak ustalone zaliczki podlegają rozliczeniu, po upływie roku kalendarzowego, na który zostały uchwalone i po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego zarządu za ten rok, obejmującego ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu oraz zaliczek uiszczanych na ich pokrycie (art. 29 ust. 1 i 1a WłLokU). Jeżeli suma zaliczek przekraczała poniesione rzeczywiście w danym roku koszty zarządu, właściciele lokali powinni podjąć uchwałę określającą sposób rozliczenia nadwyżki: czy ma to nastąpić przez zaliczenie jej na poczet przyszłych wydatków na ten cel, czy przez zwrot właścicielom lokali, lub w inny sposób. Taki sposób określania wysokości zaliczek, odnoszący ich wielkość przy uchwalaniu do rzeczywiście poniesionych kosztów zarządu w roku poprzednim, oraz rozliczenie ich po upływie roku, na który zostały uchwalone, według kosztów zarządu rzeczywiście poniesionych w tym roku, odpowiada zarówno celowi, jakiemu służą zaliczki, jak i ich charakterowi określone w bezwzględnie obowiązującym art. 15 ust. 1 WłLokU oraz wymaganiu, by stanowiły funkcję rzeczywistych kosztów zarządu.

Powyższe stanowisko koresponduje z szeregiem orzeczeń Sądu Najwyższego. W wyroku z dnia 26 stycznia 2011 r. (sygn. akt II CSK 385/10; publ: Monitor Prawniczy rok 2012, Nr 2, str. 87) Sąd Najwyższy stwierdził, że dopuszczalne jest przeznaczenie - na podstawie uchwały właścicieli lokali - nadwyżki środków pieniężnych z tytułu uiszczonych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu (art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), na zasilenie funduszu remontowego wspólnoty mieszkaniowej. Powołane orzeczenie potwierdza możliwość przesunięcia środków jakimi dysponuje wspólnota z racji pobierania zaliczek na koszty zarządu wobec ich niewykorzystania w roku obrachunkowym, a co za tym idzie potwierdza dopuszczalność decyzji podjętej w zaskarżonej w omawianej sprawie uchwale. Podkreślenia wymaga, że zostało ono wydane w stanie faktycznym zdecydowanie bardziej kontrowersyjnym, a odnoszącym się do sytuacji, w której uchwałą wspólnoty przeniesiono środki wniesione tytułem zaliczek na utrzymanie wspólnoty na poczet funduszu remontowego, a więc poniekąd na pokrycie kosztów pewnych czynności zmierzających do przeprowadzenia działań o charakterze inwestycyjnym. Tymczasem w omawianej sprawie zaskarżona uchwała przewidywała jedynie przesunięcie środków pozyskanych od członków wspólnoty zgodnie ich przeznaczenia. Członkowie wspólnoty podjęli w zaskarżonej uchwale jedynie decyzje, że niewykorzystane w jednym roku obrachunkowym zaliczki uiszczone na poczet pokrycia opłat za ciepło, zostaną przeznaczone na pokrycie tych opłat w kolejnym roku kalendarzowym.

Dopuszczalność podjęcia tego typu uchwały potwierdził również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 października 2008 r. (sygn. akt V CSK 133/08) stwierdzając, między innymi, że nie ma żadnych podstaw prawnych do przyjęcia stanowiska, że po upływie roku kalendarzowego, na który zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną zostały uchwalone i po ustaleniu na podstawie rocznego sprawozdania finansowego rzeczywistych kosztów zarządu poniesionych w tym roku, wierzytelność okresowa wspólnoty, obejmująca niezapłacone zaliczki wygasa lub przekształca się w wierzytelność równą rzeczywiście poniesionym w tym roku kosztom zarządu. Powołane wyżej orzeczenie zawiera bardzo istotną wskazówkę : środki które poszczególne właściciele przekazują na rzecz kosztów zarządu a więc również na poczet opłat za energię ciepłą pozostają w dyspozycji wspólnoty. Wspólnocie przysługuje prawo żądania od jej członków pokrycia tych środków bez względu na to, czy w danym roku

obrachunkowym stały się potrzebne. W konsekwencji przyjąć należy, że nie ma żadnych podstaw prawnych do przyjęcia stanowiska strony pozwanej, że po upływie roku kalendarzowego, na który zaliczki zostały uchwalone i po ustaleniu na podstawie rocznego sprawozdania finansowego rzeczywistych kosztów zarządu poniesionych w tym roku, wierzytelność okresowa wspólnoty, obejmująca niezapłacone zaliczki wygasa lub przekształca się w wierzytelność równą rzeczywiście poniesionym w tym roku kosztom zarządu. Takie przekształcenie lub wygaśnięcie wierzytelności musiałoby mieć wyraźną podstawę prawną, której brak, nie można go domniemywać lub wyprowadzać w drodze wykładni rozszerzającej, której z oczywistych względów sprzeciwia się bezwzględnie obowiązujący charakter art. 15 ust. 1 WłLokU. Przyjęcie, iż po ustaleniu rzeczywistych kosztów zarządu nieruchomością wspólną na podstawie rozliczenia finansowego za dany rok, należność z tytułu zaliczki na te koszty przekształca się w należność równą kosztom rzeczywiście poniesionym, prowadziłoby do niczym nieuzasadnionego premiowania niesolidnych dłużników- właścicieli, którzy nie płacili zaliczek, co odbywało niewątpliwie kosztem pozostałych właścicieli, uiszczających je regularnie. Mogłoby to doprowadzić do zaprzestania płacenia zaliczek przez wszystkich właścicieli, a w konsekwencji do praktycznego wyeliminowania art. 15 ust. 1 WłLokU, mimo jego bezwzględnego charakteru, co bez wątpienia znacznie utrudniałoby właściwy zarząd nieruchomością wspólną, a niekiedy wręcz go uniemożliwiłoby.

W tym miejscu należy podkreślić, że właściciele lokali mają wpływ na uchwalanie wysokości zaliczek i mogą przeciwstawić się określaniu ich w niewłaściwy sposób zaskarżając uchwały do sądu w trybie art. 25 WłLokU. W omawianej sprawie powód nie skorzystał z powyższej możliwości, co uprawnia do przyjęcia, że zarząd wspólnoty dokonał właściwego rozliczenia przewidywanych kosztów ogrzewania lokali wchodzących w skład wspólnoty.

Za przyjęciem, że wspólnota mieszkaniowa posiada uprawnienie do dysponowania środkami pozyskanymi w drodze zaliczek od właścicieli lokali na pokrycie kosztów utrzymania budynku pozostającego w jej zarządzie przemawia dodatkowo następujący argument. Wspólnota mieszkaniowa ma ustawowo przyznaną zdolność prawną wobec czego może posiadać własny majątek, odrębny od majątków właścicieli lokali. W skład tego majątku mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną. Przepisy WłLokU pozwalają stwierdzić, że do majątku wspólnoty wchodzi przede wszystkim uiszczane przez właścicieli lokali zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 13 ust. 1 w zw. z art. 15 ust. 1 i art. 14 WłLokU) oraz pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej. Ponadto, w skład majątku wspólnoty mogą wejść prawa wynikające z umów zawieranych przez nią w ramach gospodarowania nieruchomością wspólną (np. roszczenia wynikające z umów o remont nieruchomości wspólnej czy ocieplenie budynku), a także własność nieruchomości nabytej za zgodą właścicieli (art. 22 ust. 3 pkt 6a WłLokU), z tym że w grę może wchodzić jedynie nieruchomość potrzebna do zarządzania nieruchomością wspólną np. odrębna własność lokalu przeznaczonego na siedzibę zarządu wspólnoty (zob. OSNC Nr 7-8/2008, poz. 69, a także wyroki SN z 8.10.2008 r., V CSK 133/08, z 8.10.2008 r., V CSK 143/08 i z 22.4.2010 r., V CSK 367/09, OSNC Nr 11/2010, poz. 153). Tak wyznaczony zakres zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej pozwala zaliczyć środki pieniężne zgromadzone przez wspólnotę do własnego majątku wspólnoty, odrębnego od majątków właścicieli lokali. Oznacza to, że dysponentem środków uiszczonych na rachunek tego funduszu jest wspólnota mieszkaniowa, a co za tym idzie nie można przyjmować, że powyższe środki należą w dalszym ciągu do majątków właścicieli lokali, a nie do majątku wspólnoty mieszkaniowej. Wspólnota mieszkaniowa, w ramach przyznanej jej przez ustawodawcę zdolności prawnej, odpowiada za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej bez ograniczeń, natomiast dodatkowa odpowiedzialność poszczególnych jej członków została ograniczona do części odpowiadającej ich udziałom w nieruchomości wspólnej (art. 17 WłLokU, zob. też uchwałę SN (7) z 21.12.2007 r., III CZP 65/07).

W omawianej sprawie przeznaczenie nadwyżki z tytułu uiszczonych zaliczek na koszty zarządu związane z wykonaniem umowy na dostarczanie energii cieplnej na następny rok obrachunkowy pozwala wreszcie uniknąć zwracania poszczególnym członkom wspólnoty niewielkich kwot pieniężnych, które w nieodległej przyszłości będą potrzebne na pokrycie nieprzewidzianych wydatków.

Na koniec należy odnieść się do treści przytoczonego przez autora apelacji orzeczenia Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 lutego 2001 r. (sygn. akt IACa 1309/2000) . Uzasadnienie powyższego orzeczenia, wbrew twierdzeniom skarżącego nie upoważnia do stwierdzenia, że zaliczki na poczet opłat za dostarczanie energii cieplnej

nie stanowią majątku wspólnoty. W powołanym orzeczeniu Sąd Apelacyjny zwrócił uwagę czego zdaje się nie dostrzegać, że obowiązkiem właściciela jest pokrywanie dwojakiego rodzaju wydatków. Pierwsze - to koszty zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się głównie wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, o ile nie są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy (art. 14 WłLokU). Na pokrycie powyższych kosztów właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat (art. 15 WłLokU), których wysokość ustala w formie uchwały wspólnota (art. 22 ust. 3 pkt 3 WłLokU). Środki uiszczone na tej podstawie mogą być przeznaczone tylko na zarząd nieruchomością wspólną, a gdy po ich rozliczeniu na koniec roku obrachunkowego okaże się, że wpłaty były wyższe niż wydatki, powstała nadwyżkę wspólnota może przeznaczyć na powiększenie funduszu remontowego lub inny cel związany z zarządem nieruchomością wspólną.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie przepisu art. 385 k.p.c. orzekł o oddaleniu apelacji.