

Sygn. akt I ACa 808/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lutego 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Marta Sawicka
Sędziowie:	SSA Dariusz Rystał (spr.) SSA Edyta Buczkowska-Żuk
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 20 lutego 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa M. B.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 17 września 2013 r., sygn. akt I C 98/13

**oddala apelację.**

**SSA D. Rystał SSA M. Sawicka SSA E. Buczkowska-Żuk**

Sygn. akt: I A Ca 808/13

## UZASADNIENIE

Powódka M. B. pozwem z dnia 28 stycznia 2013 r. wniosła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w M. o uchylenie uchwały nr (...) w sprawie Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania odpłatności z tego tytułu dla właścicieli z budynku w M. przy ul. (...).

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

W piśmie z dnia 11 czerwca 2013 r. powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu.

Wyrokiem z 17 września 2013 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w M. nr (...) w sprawie Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania odpłatności z tego tytułu dla właścicieli w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej w M. przy ul. (...), oraz zasądziła od pozwanej na rzecz powódki kwotę 300 zł (trzysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych. M. B. jest właścicielem lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w M. i członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w M.. W budynku znajduje się 131 lokali mieszkalnych, z których tylko kilka jest zamieszkałych przez cały rok. Pozostałe lokale użytkowane są przez właścicieli jedynie sezonowo i w czasie weekendów.

M. B. mieszka na co dzień w S., a do M. jeździ kilka razy w roku. Z uwagi na zły stan techniczny wodomierzy znajdujących się w lokalach mieszkalnych budynku przy ul. (...) oraz upływ okresu legalizacji Wspólnota Mieszkaniowa podjęła decyzję o wymianie wodomierzy na nowe z odczytem radiowym. W lutym 2011 r. Wspólnota kupiła 137 kompletów składających się z wodomierzy ciepłej i zimnej wody oraz modułu radiowego. W czerwcu 2011 r. Wspólnota zawarła umowę z firmą (...), której przedmiotem była wymiana wodomierzy w budynku przy ul. (...) w M.. Prace związane z wymianą zostały przeprowadzone w okresie 2011 – 2013 r. W czterech lokalach liczniki wody nie zostały wymienione. W lokalu powódki wodomierze zostały wymienione w dniu 29 stycznia 2013r.

W dniu 3 marca 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w M. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania odpłatności z tego tytułu dla właścicieli. Na zebraniu, na którym podjęta została powyższa uchwała M. B. zgłosiła własne wnioski w sprawie zmian do treści regulaminu, z których został przyjęty jeden dotyczący dopisania w Regulaminie, że zawory odcinające są własnością Wspólnoty, a liczniki są własnością właściciela lokalu. Sąd Okręgowy ustalił, że wyrokiem z dnia 18 maja 2012 r., wydanym w sprawie o sygn. akt I C 398/12, Sąd Okręgowy w Szczecinie uchylił powyższą uchwałę. Wyrok ten jest prawomocny.

Następnie Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w M. w dniu 1 października 2012 r. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania odpłatności z tego tytułu dla właścicieli. Uchwała podjęta została w drodze indywidualnego zbierania głosów w głosowaniu według wielkości udziałów. Za jej przyjęciem głosowało 52,20 % udziałów, przeciwko uchwale było 2,03 % udziałów, nikt nie wstrzymał się od głosu. M. B. głosowała przeciwko przyjęciu uchwały (...) i zgłaszała zastrzeżenia do treści Regulaminu. Sąd pierwszej instancji ustalił, że regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania odpłatności z tego tytułu dla właścicieli – uchwalony uchwałą nr (...) – stanowi:

- w § 1, że za lokal wyposażony w wodomierze uznaje się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są przyrządy pomiarowe w rozumieniu Ustawy z dnia 11.05.2001 r. Prawo o miarach (Dz.U. nr 63 poz. 36 z późniejszymi zmianami), to znaczy posiadające:

- a) ważną legalizację Głównego Urzędu Miar, okres ważności wynosi zarówno dla wodomierzy wody zimnej, jak i ciepłej 5 lat,
- b) nienaruszoną plombę na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem wodomierza lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia,
- c) wodomierze opisane w § 1 pkt 2.

Wszyscy odbiorcy muszą posiadać wodomierze tego samego producenta o tych samych parametrach technicznych. Wyboru rodzaju i producenta tych urządzeń dokonuje każdorazowo Zarząd Wspólnoty po konsultacjach z właścicielami lokali. Zarząd Wspólnoty zobowiązany jest do wyboru i zakupu urządzeń dobrej jakości gwarantujących ich pracę bez zakłóceń.

Odbiorca jest zobowiązany każdorazowo udostępnić lokal osobom wskazanym przez Zarząd w celu dokonania wymiany wodomierzy na nowe. W przypadku niemożliwości wymiany wodomierza na nowy odbiorca ponosi skutki opisane w § 3 pkt 6.

- w § 2, że rozliczenia za zużyta wodę między dostawcą a wspólnotą dokonuje się według wskazań licznika głównego stanowiącego własność dostawcy zamontowanego w studni wodociągowej na przyłączu wody zimnej do budynku; Rozliczenie za zużyta wodę w lokalu następuje według wskazań wodomierzy indywidualnych.

- w § 3, że odczyty wskazań wodomierzy wody zimnej i ciepłej w lokalach dokonuje się w okresach jednorocznych przez osoby upoważnione przez zarządcę. Rozliczenie zużycia wody ciepłej i zimnej oraz odprowadzenia ścieków odbywa się raz w roku. W przypadku niezawinionego przez odbiorcę uszkodzenia wodomierza, podstawą rozliczenia zużycia wody za okres między ostatnim odczytem a wymianą wodomierza na nowy, będzie średniomiesięczne zużycie w poprzednim okresie rozliczeniowym. W przypadkach wymienionych poniżej:

- a) stwierdzenia zamierzonego działania Odbiorcy w celu zafałszowania wskazań wodomierza,
- b) uszkodzenia plomb montażowej założonej na połączeniu wodomierza z przyłączem wody,
- c) uniemożliwienia wymiany wodomierzy lub uniemożliwienia odczytu wodomierzy

ustala się normę zużycia wody, za okres od ostatniego odczytu do dnia, w którym nastąpi ustanie przyczyny, jak w lokalach nieopomiarowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. nr 8 poz. 70 z dnia 14.01.2002 r.), przyjmując dla lokalu mieszkalnego (...) osoby jako ilość osób zamieszkałych.

- w § 4, że odbiorca wnosi opłatę za wodę i odprowadzenie ścieków wraz z pozostałymi opłatami za używanie lokalu w formie miesięcznych zaliczek podlegających rocznym rozliczeniom. Wysokość miesięcznej zaliczki zużycia wody ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu. Odpowiada ona iloczynowi przyjętej miesięcznej indywidualnej normie zużycia wody w tym lokalu i ścieków oraz ich aktualnych cen. Wysokość miesięcznej zaliczki może być aktualizowana po okresie rozliczeniowym.

- w § 5, że rozliczeniu podlegają rzeczywiste koszty poniesione w danym okresie rozliczeniowym, stanowiące sumę kwot z faktur wystawionych przez Zakład (...) za dostawę wody oraz odprowadzenie ścieków. Koszty zużycia wody rozlicza się do wysokości ilości zużycia zimnej i ciepłej wody w poszczególnych lokalach:

- a) w lokalach z wodomierzami – do wysokości zużycia wynikającego ze wskazań wodomierzy indywidualnych,
- b) w lokalach bez wodomierzy – do wysokości ryczałtu ustalonego według § 3 pkt 6.

Różnicę zużytej wody pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego w nieruchomości, według którego Wspólnota rozlicza się z dostawcą, a sumą zużycia wody przez poszczególne lokale ustaloną zgodnie z § 5 pkt 2, rozlicza się pomiędzy wszystkich odbiorców równo na wszystkie lokale we wspólnocie. Koszty odprowadzenia ścieków rozlicza się według zasad stosowanych przy rozliczeniu wody.

- w § 6, że różnica powstała pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami dostawy wody do lokalu i odprowadzania ścieków, a opłatami wniesionymi przez odbiorcę w formie zaliczek miesięcznych, regulowana jest w sposób następujący:

- a) niedopłatę odbiorca wnosi przy uiszczeniu opłaty miesięcznej za używanie lokalu w miesiącu następnym po dokonanym i otrzymanym rozliczeniu,
- b) nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych wymaganych opłat miesięcznych za używanie lokalu lub na pisemny wniosek odbiorcy może być dokonany jej zwrot.

c) odbiorcy nie mogą rościć praw do odsetek w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia opłat określonych w niniejszym regulaminie.

- w § 7 pkt, że zgłoszenie przez odbiorcę nieprawidłowości we wskazaniach wodomierza, który nie posiada zewnętrznych oznak uszkodzenia ani nie uległ zablokowaniu, wymaga wykonania ekspertyzy metrologicznej przez wyspecjalizowaną firmę. Koszty ekspertyzy wykonanej na wniosek odbiorcy obciążają:

a) w przypadku wykazania sprawności wodomierza – odbiorcę,

b) w przypadku wykazania niesprawności wodomierza – Wspólnotę Mieszkaniową.

- w § 9, że w przypadku braku możliwości dokonania odczytów wskazań wodomierzy w lokalu drogą radiową odbiorca po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia od zarządcy zobowiązany jest udostępnić lokal do odczytu wodomierzy w terminie 1 miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia. W przypadku nieudostępnienia lokalu zużycie wody zostaje rozliczone według zasad określonych w § 3 pkt 6. Dokonane w ten sposób rozliczenie uznaje się za ostateczne, a lokal uzyskuje status lokalu nieopomiarowanego i zaliczka na następny okres z tytułu wody i odprowadzania ścieków ustalona zostaje zgodnie z § 3 pkt 6. W przypadku powstania nadwyżki lub niedoboru uwzględniającego rozliczenie zgodnie z § 3 pkt 6 c tworzy się Fundusz Rezerwowy Rozliczenia Wody.

- w § 11, że koszt zakupu i wymiany nowych wodomierzy w każdym przypadku będzie ponosił odbiorca.

- w § 12, że mając na uwadze konieczność natychmiastowej wymiany wszystkich wodomierzy z uwagi na ich bardzo zły stan techniczny oraz fakt, że spółdzielnia nie dokonywała wymiany większości wodomierzy od ponad 15 lat, jak również dla umożliwienia wprowadzenia zasad obowiązujących w niniejszym Regulaminie Wspólnota postanawia, aby jednorazowo wymiana wodomierzy dokonana w 2011 r. została sfinansowana ze środków funduszu remontowego.

Następnie z ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że pismem z 1 grudnia 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w M. zawiadomiła właścicieli lokali o podjęciu uchwały nr (...) w sprawie Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody.

M. B. otrzymała powyższe zawiadomienie w dniu 1 grudnia 2012 r. Statut Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w M. przewiduje, że Wspólnota tworzy wyodrębniony fundusz remontowy. Środki gromadzone na funduszu remontowym wykorzystywane są na remonty nieruchomości wspólnej lub na inwestycje zmierzające do modernizacji instalacji służących do dostarczania i pomiarów mediów do budynku Wspólnoty – chyba że późniejsza uchwała właścicieli zmieni ich przeznaczenie. W lutym 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa dokonała rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. Powódka rozliczona została za ten okres wg stawki ryczałtowej i obciążona kwotą 823,68 zł.

W związku z wyżej ustalonymi okolicznościami faktycznymi Sąd Okręgowy uznał, że powództwo oparte art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. 2000r. Nr 80 poz. 903 ze zm.), okazało się zasadne.

W rozpoznawanej sprawie poza sporem pozostaje, że powódka jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku położonym w M. przy ul. (...). Tym samym powódka jest legitymowana do zaskarżenia uchwał podejmowanych przez Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w M..

Sąd Okręgowy uznał, że powódka zachowała termin do zaskarżenia uchwały przewidziany w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali.

Przechodząc do merytorycznej oceny roszczenia Sąd pierwszej instancji rozważył czy zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa o jakich mowa w art. 25 ust.1 ustawy. Sąd pierwszej instancji miał w tym względzie na uwadze, że w niniejszej sprawie powódka zarzucała, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z ustawą o własności lokali, a nadto narusza interes powódki jako członka Wspólnoty. Dodatkowo powódka zwracała uwagę na uchybienia

formalne podczas procedury podjęcia takie jak brak konsultacji z prawnikiem i właścicielami lokali przy redagowaniu treści Regulaminu oraz brak głosowania nad wnioskami zgłoszonymi przez powódkę na zebraniu w dniu 3 marca 2012 r.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów formalnych zgłoszonych przez powódkę Sąd okręgowy uznał, że zarzuty te nie są uzasadnione. Ustawa o własności lokali nie przewiduje żadnej sformalizowanej procedury redagowania treści uchwał, w szczególności nie nakłada na zarząd obowiązku konsultowania jej treści z prawnikiem przed poddaniem uchwały pod głosowanie. Nie jest zatem działaniem obowiązkowym i zaniechanie takiej konsultacji nie może być oceniane jako niezgodne z ustawą.

Jeśli chodzi o podnoszony przez powódkę zarzut braku konsultacji treści uchwały z właścicielami lokali to – zdaniem sądu pierwszej instancji, jest on o tyle niezrozumiały, że sam fakt poddania uchwały określonej treści pod głosowanie jest właśnie aktem wyrażenia przez członków Wspólnoty opinii co do treści uchwały. W niniejszej sprawie bezsporne było natomiast to, że członkowie Wspólnoty głosujący w trybie indywidualnego zbierania głosów znali treść Regulaminu rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalana odpłatności z tego tytułu. Okoliczność tę potwierdza dodatkowo treść pisma powódki z dnia 9 lipca 2012 r. (k.25), w którym powódka odnosiła się do otrzymanego projektu Regulaminu i zgłaszała do niego zarzuty.

Kontynuując rozważania Sąd Okręgowy wskazał także, że powódka zakwestionowała szereg konkretnych postanowień Regulaminu, które w jej ocenie są niezgodne z prawem i naruszają jej interesy i tu – zdaniem Sądu Okręgowego, część zarzutów powódki okazała się uzasadniona.

Sąd Okręgowy miał przede wszystkim na uwadze, że regulamin wprowadza odmienne zasady rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w odniesieniu do lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych. § 5 przewiduje, że koszty zużycia wody rozlicza się do wysokości ilości zużycia zimnej i ciepłej wody w poszczególnych lokalach, przy czym w lokalach z wodomierzami – do wysokości zużycia wynikającego ze wskazań wodomierzy indywidualnych, a w lokalach bez wodomierzy – do wysokości ryczałtu ustalonego według § 3 pkt 6, tj. zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. z 2002 r. nr 8 poz. 70), przyjmując dla lokalu mieszkalnego 2 osoby jako ilość osób zamieszkałych. Analogiczne zasady rozliczania kosztów zużycia wody, tj. wg ryczałtu określonego powołanym rozporządzeniem stosowane są także w przypadkach wymienionych poniżej:

- a) stwierdzenia zamierzonego działania odbiorcy w celu zafałszowania wskazań wodomierza,
- b) uszkodzenia plomb montażowej założonej na połączeniu wodomierza z przyłączem wody,
- c) uniemożliwienia wymiany wodomierzy lub uniemożliwienia odczytu wodomierzy.

Stosownie do § 6 różnica powstała pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami dostawy wody do lokalu i odprowadzania ścieków, a opłatami wniesionymi przez odbiorcę w formie zaliczek miesięcznych, regulowana jest w sposób następujący:

- a) niedopłatę odbiorca wnosi przy uiszczeniu opłaty miesięcznej za używanie lokalu w miesiącu następnym po dokonaniu i otrzymanym rozliczeniu,
- b) nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych wymaganych opłat miesięcznych za używanie lokalu lub na pisemny wniosek odbiorcy może być dokonany jej zwrot.

Sąd Okręgowy rozważał dalej, że regulacja zawarta § 6 Regulaminu dotyczy jednak tylko lokali opomiarowanych, albowiem tylko w odniesieniu do tych lokali na podstawie wskazań wodomierzy ustalony zostaje faktyczny koszt zużycia wody w lokalach. W odniesieniu do lokali nieopomiarowanych oraz lokali rozliczanych tak jak lokale nieopomiarowane w przypadkach wymienionych w § 3 pkt 5 stosuje się § 9 pkt 3, który przewiduje, że w przypadku

powstania nadwyżki lub niedoboru uwzględniającego rozliczenie zgodnie z § 3 pkt 6 tworzy się Fundusz Rezerwowy Rozliczenia Wody.

W ocenie Sądu pierwszej instancji powyższe unormowania Regulaminu naruszają interes tych członków Wspólnoty, których lokale nie są opomiarowane, w tym również interes powódki, która do końca 2012 r. nie miała założonego wodomierza w swoim lokalu. Ustalenie ryczałtowego sposobu rozliczenia kosztów zużycia wody w lokalach nieopomiarowanych, co do zasady nie budzi wątpliwości Sądu. Z uwagi na brak urządzeń pomiarowych pozwalających na ustalenie faktycznego zużycia wody w tych lokalach konieczne jest przyjęcie innego sposobu rozliczenia kosztów z tego tytułu. Jednym z nich jest ryczałt, czyli określenie należnej kwoty pieniężnej w wysokości ustalonej z góry bez rozliczania rzeczywistych kosztów przypadających na dany lokal. W zaskarżonym Regulaminie ryczałt ten został ustalony w wysokości przewidzianej rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody. Rozporządzenie to dla gospodarstw domowych w lokalach wyposażonych w wodociąg, ubikację, łazienkę, z dostawą ciepłej wody do mieszkania (z elektrociepłowni, kotłowni osiedlowej lub blokowej) ustala przeciętną normę zużycia 4,2 – 5,4 m<sup>3</sup> na jednego mieszkańca na miesiąc, przy czym w pozwanej Wspólnocie na potrzeby rozliczenia przyjmuje się, że lokal zamieszkały jest przez 2 osoby. Powyższe oznacza, że ryczałt zużycia wody dla lokali nieopomiarowanych wyniesie 8,4 – 10,8 m<sup>3</sup> na miesiąc, co wydaje się stawką zbyt wygórowaną zwłaszcza, jeśli weźmie się pod uwagę fakt, że większość lokali w budynku przy ul. (...) w M. zamieszkałych jest jedynie sezonowo, co zgodnie potwierdzili zarówno powódka jak i członek zarządu pozwanej Wspólnoty J. K.. Automatyczne przenoszenie norm przewidzianych w przywołanym rozporządzeniu do rozliczenia kosztów zużycia wody w lokalach tej konkretnej Wspólnoty, bez uwzględnienia ich sezonowego wykorzystania jest działaniem nieprawidłowym i narusza interes właścicieli lokali nieopomiarowanych narzucając im normy zużycia wody tożsame z tymi, które przewidziane są dla lokali zamieszkałych przez cały rok. Niewątpliwie właściciele lokali nieopomiarowanych winni liczyć się z koniecznością ponoszenia kosztów zużycia wody na poziomie nieodpowiadającym faktycznemu zużyciu skoro nie wyrazili zgody na montaż urządzenia pomiarowego w swoim lokalu. Niemniej jednak ryczałt określony dla tych lokali nie może być ustalony w pełnym oderwaniu od wielkości zużycia wody w budynku Wspólnoty i w lokalach opomiarowanych. Należy mieć na względzie, na co zwracała uwagę strona powodowa, że w budynku przy ul. (...) w M. jest zainstalowany wodomierz główny, który wskazuje ilość wody dostarczonej w danym okresie rozliczeniowym do nieruchomości. Wskazania tego wodomierza stanowią podstawę rozliczeń Wspólnoty z Zakładem Wodociągów i Kanalizacji, który wystawia faktury za dostawę wody i odprowadzenie ścieków. Wyliczenie różnicy pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych daje wynik, który pozwalałby na ustalenie faktycznego zużycia wody w lokalach nieopomiarowanych. Jakkolwiek takie działanie matematyczne dałoby obraz faktycznego zużycia wody we wszystkich lokalach nieopomiarowanych łącznie a nie dla każdego z osobna, to jednak byłby pochodną faktycznego zużycia wody w budynku Wspólnoty. Rzeczą Wspólnoty byłoby natomiast ustalenie zasad rozliczenia otrzymanej różnicy pomiędzy poszczególne lokale nieopomiarowane, przy czym możliwych rozwiązań jest co najmniej kilka, np. podział po równo na wszystkie nieopomiarowane lokale, rozliczenie wg wielkości lokalu lub wg ilości zamieszkałych osób. Tymczasem zasady przyjęte w uchwalonym Regulaminie z jednej strony ustalają bardzo wysoki ryczałt dla lokali nieopomiarowanych, a z drugiej nie przewidują jakiegokolwiek formy rozliczenia z właścicielami tych lokali w sytuacji gdy suma ustalonych ryczałtów przewyższać będzie różnicę pomiędzy zużyciem wody wskazanym przez wodomierz główny a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych. W przypadku lokali opomiarowanych takie rozliczenie zostało przewidziane w § 6 Regulaminu, zgodnie z którym właściciel lokalu obowiązany jest pokryć niedopłatę, natomiast nadpłata zaliczana jest na poczet najbliższych wymagalnych opłat miesięcznych za używanie lokalu lub zwracana właścicielowi lokalu na jego wniosek. Regulamin nie zawiera natomiast analogicznego zapisu w odniesieniu do lokali nieopomiarowanych, lecz w odniesieniu do nadwyżek i niedoborów związanych z rozliczeniem tych lokali przewiduje utworzenie Funduszu Rezerwowego Rozliczenia Wody. Z powyższego wynika, że ewentualne nadwyżki nie będą zwracane, tak jak w przypadku lokali opomiarowanych, właścicielom lokali płacącym ryczałt, lecz przekazywane na Fundusz Rezerwowy. Takie zróżnicowanie stanowi w ocenie Sądu pierwszej instancji przejaw dyskryminacji właścicieli lokali nieopomiarowanych i narusza ich interes.

Niezależnie od powyższego Sąd Okręgowy wskazał, że ustawa o własności lokali, w sposób bardzo wyraźny i jednoznaczny odróżnia obowiązek właścicieli ponoszenia kosztów eksploatacji i ciężarów nieruchomości wspólnej

(art. 12) od kosztów związanych z utrzymaniem poszczególnego lokalu (art. 13). Do kosztów eksploatacji i ciężarów spoczywających na części wspólnej ustawa nakazuje, bowiem pokrycie ich z pożytków i innych przychodów, 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 ustanowił nakaz uiszczania na ten cel przez właścicieli lokali comiesięcznych zaliczek. Prawidłowa interpretacja powyższych regulacji prowadzi – zdaniem Sądu Okręgowego, 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). Podobnie wypowiedział się Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 18 czerwca 2008 r. w sprawie o sygn. Akt: I ACa 119/08, wskazując, iż wspólnota nie posiada uprawnień do decydowania o przeznaczeniu nadwyżki z opłat, wkracza bowiem w ten sposób w prawo własności poszczególnych właścicieli, do których środki te należą. Ustawa 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. Regulacja § 9 pkt 3 Regulaminu dotyczy właśnie kosztów określonych w art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali tj. kosztów eksploatacji lokalu własnościowego, zatem arbitralne określenie w Regulaminie sposobu rozdysponowania ewentualnej nadwyżki z tytułu dostawy wody do lokali nieopomiarowanych na Fundusz Rezerwowy Rozliczenia Wody, Sąd Okręgowy uznał za sprzeczne z art. 140 k.c., gdyż swą regulacją wkracza w prawo własności poszczególnych właścicieli, do których środki te należą. Sąd ten podkreślił, że na podobny mankament rozwiązań przyjętych w Regulaminie wskazywał Sąd Okręgowy w Szczecinie w sprawie I C 398/12, przy czym w tamtej sprawie uwagi Sądu dotyczyły nadpłat powstałych po rozliczeniu zużycia wody w lokalach opomiarowanych. O ile w lokalach nieopomiarowanych nie da się ustalić wielkości faktycznego zużycia z uwagi na brak urządzenia pomiarowego, to jednak w przypadku istnienia wodomierza głównego możliwe jest ustalenie wielkości zużycia przypadającego na wszystkie lokale nieopomiarowane łącznie, a co za tym idzie ustalenie czy z tego tytułu w danym roku rozliczeniowym powstała nadwyżka czy też niedobór. Stosowanie w odniesieniu do tej nadwyżki odmiennych i do tego mniej korzystnych – z punktu widzenia właściciela lokalu nieopomiarowanego – zasad rozliczania aniżeli te dotyczące lokali opomiarowanych stanowi przejaw dyskryminacji właścicieli lokali nieopomiarowanych, który w ocenie Sądu pierwszej instancji nie znajduje uzasadnienia interesem Wspólnoty.

Dodatkowo Sąd pierwszej instancji za niezgodny z prawem uznał zapis § 6 pkt 1 c) Regulaminu, wedle którego odbiorcy nie mogą rościć praw do odsetek w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia opłat określonych w Regulaminie. Art. 481 § 1 Kodeksu cywilnego, do którego odsyła art. 1 ust. 1 ustawy o własności lokali, stanowi, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Uprawnienie do żądania zapłaty odsetek przysługuje wierzycielowi w razie opóźnienia dłużnika w spełnieniu świadczenia pieniężnego. Każdy wierzyciel może zrezygnować z tego uprawnienia zrzekając się swojego indywidualnego roszczenia o odsetki. Nie może natomiast zostać pozbawiony tego prawa wskutek uchwały podjętej przez większość członków wspólnoty mieszkaniowej, albowiem wspólnota nie posiada żadnych uprawnień do decydowania o indywidualnych roszczeniach właścicieli.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów zgłoszonych przez powódkę Sąd Okręgowy wskazał, że są one bezzasadne. Regulacja § 1 pkt. 2 Regulaminu nie budzi zastrzeżeń, co do zgodności z prawem. Zgodnie z art. 22 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie (ust. 1). Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca

zgode na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej (ust. 2). Dokonanie wyboru i zakupu urządzeń wodomierzy przez zarząd Wspólnoty nie stanowi czynności przekraczających zwykły zarząd, które wymienione są w art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali, a zatem czynności tej może on dokonywać samodzielnie. Zaskarżona uchwała nie upoważnia zarządu do podejmowania decyzji w sprawie wymiany wodomierzy w lokalach, lecz do wyboru oferty gwarantującej zakup urządzeń dobrej jakości. Bez znaczenia dla oceny zaskarżonej uchwały pozostają podnoszone przez powódkę zarzuty dotyczące nieprawidłowości w wyborze ofert jakich miał się dopuścić zarząd przy zakupie wodomierzy w 2011 r. Zarzuty te mogą mieć ewentualne znaczenie dla oceny pracy zarządu przy podejmowaniu decyzji w sprawie udzielenia zarządowi absolutorium, natomiast pozostają irrelewantne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Brak jest również podstaw do przyjęcia niezgodności z prawem regulacji § 12 Regulaminu, zgodnie z którym wymiana wodomierzy dokonana w roku 2011 została sfinansowana ze środków funduszu remontowego. Zgodnie z § 30 pkt. 2 i 3 Statutu Wspólnoty Mieszkaniowej środki gromadzone na funduszu remontowym wykorzystywane są na remonty nieruchomości wspólnej lub na inwestycje zmierzające do modernizacji instalacji i urządzeń służących do dostarczania i pomiarów mediów do budynku Wspólnoty – chyba, że późniejsza uchwała Właścicieli zmieni ich przeznaczenie. Wykorzystanie środków funduszu remontowego na sfinansowanie kosztów zakupu i instalacji wodomierzy jest zatem zgodne z określonym w Statucie przeznaczeniem funduszu.

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

Od powyższego wyroku apelację złożyła pozwana wspólnota, która zaskarżyła go w całości i wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Szczecinie do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów dotychczasowego postępowania ewentualnie zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Skarżąca wskazała na następujące zarzuty:

1. zarzuty faktyczne - polegające na sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, poprzez przyjęcie, iż:

- w budynku pozwanej wspólnoty tylko kilka lokali zamieszkałych jest przez cały rok, a pozostałe lokale użytkowane są przez właścicieli jedynie sezonowo i w czasie weekendów,

- wprowadzenie w regulaminie przyjętym zaskarżoną uchwałą pozwanej nr (...) ryczałtowego sposobu rozliczenia kosztów zużycia wody, stosownie do treści rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody, narusza interes właścicieli lokali w pozwanej wspólnotcie,

- zapis § 6 pkt 1 lit. c regulaminu przyjętego zaskarżoną uchwałą pozwanej nr (...) odwołuje się do pozbawienia właścicieli lokali możliwości żądania od pozwanej odsetek ustawowych za opóźnienie w trybie art. 481 kodeksu cywilnego, podczas gdy w rzeczywistości zapis ten wskazuje jedynie na brak możliwości żądania przez właściciela oprocentowania od nadpłaconych środków, za okres przed datą wymagalności roszczenia właściciela lokalu wobec pozwanej wspólnoty o zwrot nadpłaty.

2. Zarzut naruszenia prawa materialnego, a mianowicie art. 140 kodeksu cywilnego poprzez przyjęcie, iż regulacja regulaminu przyjętego zaskarżoną uchwałą pozwanej nr (...) w zakresie zaliczenia na Fundusz Rezerwowy Rozliczenia Wody środków uzyskanych z ryczałtowych opłat za wodę dostarczoną do lokali nieopomiarowanych wkracza w prawo własności poszczególnych właścicieli, podczas gdy w rzeczywistości każdy z właścicieli lokali samodzielnie rozstrzyga o sposobie rozliczenia jego lokalu podejmując decyzję o montażu licznika wody, bądź też rezygnując z tego montażu,



W uzasadnieniu skarżąca podała, że Sąd Okręgowy niezasadnie przyjął jakoby rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody niezasadnie zostało przyjęte jako podstawa rozliczenia opłat za wodę we wspólnocie. Wskazała, że Sąd błędnie pokłada zbyt dużą ufność w dokładność urządzeń pomiarowych. Twierdziła, że wskutek ryczałtu nie powstaje nadpłata, a niedopłata w rozliczeniach z dostawcą wody następuje poprzez rozliczenie lokali opomiarowanych.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji w całości.

### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje.**

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

W myśl art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Wynika z tego, że istnieją cztery samodzielne podstawy zaskarżenia uchwały wspólnoty do sądu. Zauważyć przy tym należy, iż nie jest możliwe ani celowe opracowanie katalogu uchwał, które mogą być kwalifikowane jako naruszające interesy właściciela. Jedynie tytułem przykładu można wskazać na uchwały, których następstwa sprowadziłyby się do zapewnienia „większościowym” właścicielom określonych korzyści kosztem właścicieli „mniejszościowych”.

Naruszenie interesu jednego z właścicieli zachodzi także wówczas, gdy uchwały prowadzą do niegospodarnego wydatkowania środków Wspólnoty. Podkreślenia natomiast wymaga, iż naruszenie subiektywnego interesu właściciela lokalu poprzez podjęcie uchwały nie uzasadnia jej uchylecia na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu tego przepisu stanowi bowiem kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy skarżącego właściciela musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy, a poza tym musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy dobrem Wspólnoty, a dobrem jego indywidualnego członka a konkretnie powódki. Stając się członkiem wspólnoty mieszkaniowej, powódka winna liczyć się z tym, że nie zawsze interesy wszystkich będą do końca wspólne i zgodne z oczekiwaniami każdego z mieszkańców, aczkolwiek działanie wspólnoty nie powinno wkraczać w prawa właścicielskie członka wspólnoty zagwarantowane przepisami kodeksu cywilnego i ustawami szczegółowymi. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie sposób rozpatrywać interesu właściciela lokalu w oderwaniu od interesu pozostałych członków oraz całej wspólnoty.

Odnosząc powyższe wyżej poczynione uwagi na grunt rozpatrywanej sprawy należy stwierdzić, że ocena dowodów oraz poczynione na ich podstawie ustalenia faktyczne, a także ich późniejsza ocena prawna wraz z zastosowaną podstawą rozstrzygnięcia dokonane przez Sąd Okręgowy są prawidłowe, zgodne z obowiązującymi przepisami. Ostatecznie zaskarżone rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji także odpowiada prawu. Sąd Okręgowy wbrew twierdzeniom apelującego poczynił zatem prawidłowe ustalenia, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne, co czyni zbędnym ich ponowne przytaczanie w tym miejscu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 2001 r., V KKN 348/00, LEX nr 52761, Prok.i Pr. 2002/6/40).

Przechodząc zatem do szczegółowej analizy podniesionych w ramach apelacji zarzutów w pierwszej kolejności należało wytknąć stronie pozwanej, że odniosła się i poddała krytyce takie elementy rozstrzygnięcia, których w uzasadnieniu Sądu Okręgowego nie było. To zasadnicze uchybienie apelującej w zasadniczy sposób przesądziło o kierunku rozstrzygnięcia tej sprawy. Przede wszystkim nie znajduje oparcia w argumentacji Sądu pierwszej instancji zarzut strony apelującej jakoby Sąd Okręgowy uznał Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z dnia 31 stycznia 2002 r.) za niezasadnie zastosowane w sprawie wyliczenia zużycia wody lokali nieopomiarowanych w pozwanej wspólnocie. Sąd pierwszej instancji stwierdził jedynie, że – jego zdaniem, przyjęta z tego rozporządzenia stawka ryczałtu jest zawyżona. Przepisy rozporządzenia ustalają bowiem przeciętną normę zużycia wody w wysokości 4,2 – 5,4 m<sup>3</sup> na jednego mieszkańca na miesiąc.

Wspólnota przyjmując, że na każdy lokal zużycie wody jest równe 2 osobom, w przekonaniu Sądu pierwszej instancji, stawkę tę wygórowała. Apelująca wspólnota twierdząc zatem, że rzekomo Sąd Okręgowy bezzasadnie zdecydował, że zastosowana w regulaminie analogia do rozwiązania przyjętego w rozporządzeniu dla lokali mieszkalnych jest nieuprawniona zupełnie straciła z pola widzenia, że nie to było podstawą rozstrzygnięcia. Z tego powodu w apelacji skarżący nie czynią żadnych odniesień do kwestii w tej sprawie istotnej, a osadzając się na zagadnieniu dlaczego pozwana przyjęła taki a nie inny przelicznik zużycia wody na jeden lokal w miesiącu. Innymi słowy dlaczego, w jej ocenie, za miesiąc należy policzyć dwie osoby na lokal, a nie przykładowo jedną czy trzy. Takich argumentów ze strony pozwanej zabrakło także w postępowaniu przed pierwszą instancją, choć miały one kluczowe znaczenie dla rozpoznania sprawy. Co więcej, wbrew temu co twierdzą aktualnie apelujący zarówno J. K. jak i powódka przyznali, że większość lokali we wspólnocie wykorzystywana jest jedynie sezonowo, co – jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy, w wątpliwość poddaje przyjętą przez pozwaną stawkę zużycia wody w przeliczeniu na dwie osoby za miesiąc. Sąd Apelujący nie podziela poglądu skarżących jakoby to faktem notoryjnym było większe sezonowe wykorzystywanie lokali wspólnoty.

Po drugie, skarżący tracą z pola widzenia, że zastosowanie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody dotyczy sytuacji ustalania ilości pobranej wody dla poszczególnych odbiorców usług w razie braku wodomierza głównego. W tej sprawie nie było zaś żadnych wątpliwości co do tego, że taki wodomierz główny był zainstalowany.

Po trzecie, zarzuty jakoby Sąd Okręgowy zbyt dużą ufność pokładał w urządzeniach pomiarowych nie znajduje żadnego uzasadnienia. Nie zasługuje zatem na uwzględnienie. Przede wszystkim, opieranie się na wynikach pomiarów dokonanych przez wodomierze wynika z założenia, że spełniają one obowiązujące normy i mają określone certyfikaty, które pozwalają mniemać, że ich odczyty są zgodne ze stanem faktycznym. Przede wszystkim należy powołać się w tym względzie na ustawę z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz.U.2013.1069 j.t.), która określa sposób legalizacji urządzenia oraz jego okresową kontrolę. Wprowadza także pojęcie wzorca miary w celu ujednoczenia pomiarów we wszystkich urządzeniach pomiarowych. O ile zatem, jak wskazuje apelująca, w obliczeniach zużycia wody wystąpiły nieprawidłowości polegające na tym, że główny licznik wskazuje mniejsze zużycie wody aniżeli suma liczników indywidualnych to należy przyjąć, że któreś z urządzeń nie spełnia kryteriów opisanych w wyżej opisanej ustawie i wymaga naprawy bądź wymiany na inne – prawidłowo działające. Innymi słowy, nie jest to kwestia zaufania Sądu czy innej jednostki do urządzeń pomiarowych a prawidłowa konserwacja i badanie stanu technicznego tych urządzeń. Nie może przy tym ująć uwadze, że pozwana wspólnota na rozprawie apelacyjnej załączyła pismo z (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M., z którego wynika, że pracownicy tej spółki dokonali wymiany jednego z wodomierzy z uwagi na zablokowanie mechanizmu zegarowego zespołu liczydła. W tej mierze należy stanowczo podkreślić, że Rezerwowy Fundusz Wody nie może niwelować wadliwych pomiarów zepsutych urządzeń pomiarowych. To nie jest – zdaniem Sądu Apelacyjnego, wystraszające uzasadnienie dla jego wprowadzenia. Ile bowiem takie wadliwe pomiary występują to pozwana jest zobowiązana wadliwe urządzenie wymienić, a nie tworzyć z wpłat swych członków rezerwę na pokrycie ewentualnych braków wynikających z rozliczenia wspólnoty z dostawcą wody.

Reasumując zatem wyżej poczynione rozważania regulamin wspólnoty, zdaniem Sądu Apelacyjnego, bardzo wyraźnie uprzywilejowuje lokale opomiarowane w stosunku do lokali nieopomiarowanych. Ewidentnym przejawem takiej dyskryminacji jest brak jakiegokolwiek rozliczenia właścicielami lokali nieopomiarowanych z ewentualnych nadwyżek wynikających z rozliczenia wskazania wodomierza głównego w stosunku do wskazań wodomierzy indywidualnych. O ile bowiem wartość ta byłaby dodatnia to tak powstała nadwyżka nie jest, według zamierzeń regulaminu, w żaden sposób rozliczona z właścicielami tych nieopomiarowanych lokali. Tymczasem o ile właściciel lokalu opomiarowanego dokonałby nadpłaty w stosunku do faktycznego zużycia to tak powstała kwota podlega zaliczeniu na dalsze okresy płatności bądź jest jemu zwracana. Przyjmując wyżej opisany sposób rozliczenia (a właściwie jego braku) lokali nieopomiarowanych wspólnota zupełnie straciła z pola widzenia, że wpłata na poczet opłat za media przypadających na poszczególne lokale jest jedynie zaliczką. Pozwana pełni w tym przypadku rolę pośrednika pomiędzy dostawcą wody a właścicielami lokali tworzącymi tę wspólnotę, co też wprost oznacza, że ma ona obowiązek się z tych środków z

właścicielami lokali rozliczyć. Strona apelująca zdaje się też nie rozumieć treści własnego regulaminu skoro twierdzi w apelacji, że niedopłatę w rozliczeniach z dostawcą wody pokrywają wyłącznie właściciele lokali opomiarowanych. Treść regulaminu jednoznacznie wskazuje, że wówczas rozlicza się tę wartość zarówno pomiędzy lokale opomiarowane jak i nieopomiarowane.

Nie może być jednocześnie tak, że pozwana wspólnota wskazuje, że powódka sama doprowadziła do pokrzywdzenia z tej przyczyny, że nie skorzystała ze swojego uprawnienia do zamontowania licznika. Należy podkreślić, że zamontowanie licznika jest jedynie prawem a nie obowiązkiem członka wspólnoty. Nie może zatem być on dyskryminowany za to, że skorzystał z przywileju wyboru i pozostał przy lokalu nieopomiarowanym.

Ostatecznie należy wskazać, że Sąd Apelacyjny w pełni podziela, mając na uwadze wyżej poczynione zastrzeżenia tak co do zaskarżonej uchwały jak i samej apelacji strony pozwanej, że przyjęty sposób rozliczenia wody narusza prawa właściciela opisane w art. 140 k.c. Jak to wskazano wyżej ryczałt stanowi formę zaliczki, która powinna ulec rozliczeniu z właścicielem lokalu nieopomiarowanego po stwierdzeniu jej zaistnienia. Tymczasem skarżąca wychodząc z założenia, że ryczałt nie powoduje powstania nadpłaty bezprawnie uzurpując sobie prawo do zadysponowania kwotą pozyskaną od właściciela lokalu nieopomiarowanego.

Ostatecznie odnosząc się do kwestii odsetek Sąd Apelacyjny wskazuje, że brzmienie § 6 pkt 1 lit c) regulaminu wspólnoty nie pozostawia żadnych wątpliwości co do brzmienia tego zapisu, a insynuowanie w apelacji, że użyte w regulaminie pojęcie „odsetki” oznacza „oprocentowanie”, nie zasługuje na jakąkolwiek akceptację. Sąd Apelacyjny podziela pogląd Sądu Okręgowego, że treść tego przepisu oznacza pozbawienie właścicieli lokali prawa do żądania odsetek od nadpłaty w rozliczeniu opłat i z tej przyczyny w obrocie prawnym ostać się nie może .

Mając zatem powyższe kwestie na uwadze Sąd Apelacyjny, na zasadzie art. 385 k.p.c., oddalił apelację.