

*Sygn. akt VI ACa 1720/14*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 20 listopada 2015 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący – Sędzia SA Małgorzata Kuracka*

*Sędziowie: SA Aldona Wapińska (spr.)*

*SO (del.) Mariusz Łodko*

*Protokolant: sekr. sądowy Mariola Frąckiewicz*

*po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2015 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa miasta (...) W.*

*przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w W.*

*o uchylenie uchwały nr (...) w zakresie pkt. 6*

*na skutek apelacji powoda*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 15 lipca 2014 r.*

*sygn. akt XXV C 1530/13*

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od miasta (...) W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W. kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

*VI ACa 1720/14*

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 22 października 2013 roku skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. powód miasto (...) W. domagał się uchylenia w pkt. 6 uchwały nr (...) tej Wspólnoty, podjętej częściowo na zebraniu w dniu 26 lutego 2013 roku i częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniach od 1 marca 2013 roku do dnia 21 kwietnia 2013 roku, w sprawie terminów zapłaty za media dostarczane do lokali, spłaty i windykacji zaległości oraz naliczania odsetek za opóźnienia w płatnościach, z powodu naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Ponadto powód wniósł o wstrzymanie wykonania uchwały do czasu zakończenia postępowania, a także zasądzenia od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że Wspólnota Mieszkaniowa podjęła wskazaną wyżej uchwałę nr (...), która miała stanowić podstawę do uregulowania nieprawidłowości występujących w terminowym wnoszeniu opłat na rzecz

Wspólnota i która, w ocenie powoda, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną - tj. art. 12 ust. 2 oraz art. 14 i 15 ust. 1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości sześciokrotności minimalnego wynagrodzenia ustalonego w oparciu o Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Wyrokiem z dnia 15 lipca 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo oraz zasądził od powoda miasta (...) W. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W. kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Podstawą rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego były następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Miasto (...) W. jest właścicielem lokali położonych w budynku przy ul. (...) w W. i jednocześnie jest ono członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W..

Niegdyś wyżej wskazana Wspólnota znajdowała się pod zarządem Zarządu (...). Uchwałą nr (...) Rady miasta (...) W. z dnia 2 grudnia 2004 roku przekształcono zakład budżetowy m.(...) W. pod nazwą (...) w jednostkę budżetową m.(...) W. pod nazwą „ Zakład (...) w Dzielnicy (...) m.(...) W.".

Dnia 17 marca 2000 roku Wspólnota podjęła uchwałę nr (...), zgodnie z którą wszyscy właściciele lokali zostali zobligowani do wpłacania zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością z góry do dnia 10 każdego miesiąca. W związku z tym Zarząd Wspólnoty został upoważniony do naliczania odsetek ustawowych z tytułu nieterminowo wpłacanych opłat.

Po zmianie zarządu Wspólnoty, częściowo na zebraniu, które miało miejsce w dniu 26 lutego 2013 roku i częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów w okresie od dnia 1 marca 2013 roku do dnia 21 kwietnia 2013 roku Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...) w sprawie terminów zapłaty za media dostarczane do lokali, spłaty i windykacji zaległości oraz naliczania odsetek za opóźnienia w płatnościach. Pkt. 6 tej uchwały stanowił, iż w przypadku opóźnienia w zapłacie jakichkolwiek opłat na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, będą naliczane odsetki ustawowe, począwszy od następnego dnia przypadającego po terminie zapłaty, z uwzględnieniem poniższych uwag:

- jeżeli zapłata danej należności nastąpi po obowiązującym terminie płatności, ale do końca miesiąca kalendarzowego, w którym przypadał ten termin płatności, Zarząd Wspólnoty może odstąpić od naliczania odsetek;
- umorzenie odsetek za opóźnienie w zapłacie może nastąpić, na pisemny wniosek zainteresowanego właściciela, jedynie na podstawie uchwały ogółu właścicieli lub decyzji Zarządu Wspólnoty.

Pismem z dnia 12 września 2013 roku Wspólnota Mieszkaniowa zawiadomiła członków spółdzielni, w tym powoda o podjęciu przedmiotowej uchwały.

We Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) zaliczki na poczet opłat za media oraz zaliczki na pokrycie pozostałych kosztów utrzymania części wspólnej nieruchomości wpłacane są na ten sam rachunek bankowy.

Uchwałą nr (...) z dnia 26 lutego 2013 roku w sprawie przyjęcia planu rzeczowo - finansowego na rok 2013 i ustalenia zaliczek miesięcznych na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną uchwalono min. wysokość zaliczek na media i wysokość zużycia wody w lokalu.

Sąd Okręgowy ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie zgromadzonych w aktach, powołanych szczegółowo w uzasadnieniu dokumentów. Sąd ten dał im wiarę w całości, gdyż ich autentyczność i prawdziwość nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania, a ich treść nie budziła wątpliwości Sądu.

***W ocenie Sądu pierwszej instancji powództwo nie było zasadne i podlegało oddaleniu.***

Sąd ten wskazał, iż zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty mieszkaniowej do Sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. W przypadku uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwała powinna zostać zaskarżona do Sądu w terminie 6 tygodni od dnia zawiadomienia na piśmie członka Wspólnoty o podjęciu uchwały.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji powód nie wykazał, aby zaskarżona uchwała była niezgodna z prawem, naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszała interes właściciela lokalu.

W toku niniejszego postępowania strona powodowa podnosiła, iż Wspólnota Mieszkaniowa rozliczając indywidualnie opłaty dotyczące lokali, w tym koszty zużytej energii cieplnej lub wody, działa jedynie jako pośrednik między dostawcami mediów, a właścicielami lokali. Środki wpłacone na ten cel nie przysługują wspólnocie, a naliczanie odsetek od należności za media nie leży w gestii wspólnoty, lecz dostawców mediów. W związku z tym, zdaniem powoda, uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) w swoim obecnym brzemieniu narusza art. 12 ust. 1, art. 14 i art. 15 ust. 1 ustawy własności lokali.

Sąd wskazał, iż zgodnie z art. 12 ust. 2 tej ustawy, pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Natomiast z art. 14 tej ustawy wynika, iż na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności - wydatki na remont i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej wody, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia i podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba, że pokrywane są bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. W przypadku drugim do wydatków związanych z samym lokalem i ponoszonych tylko przez właścicieli lokali zaliczyć należy wydatki ponoszone w związku z korzystaniem przez nich z takich mediów jak: za wodę, gaz, energię cieplną.

Konsekwentnie ustawa o własności lokali w art. 22 ust. 2 postanawia, że kwestie, które dotyczą zagadnień, których przedmiotem są czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną muszą być regulowane w formie uchwał podejmowanych przez właścicieli i w dodatku przykładowo katalog takich czynności odrębnie wymienia art. 22 ust. 3 u o w 1.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że rodzaje kosztów zostały w art. 14 u.w.l. wymienione jedynie przykładowo, zaś do obowiązków właścicieli lokali należy – zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l. – ponoszenie wszelkich wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zatem do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczane będą także wydatki na inne cele, które nie zostały wymienione w art. 14 u.w.l. - jeśli są one związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej {patrz: Ewa Bończak- Kucharczyk, Komentarz do art. 14, art. 15 ustawy o własności lokali}. Na pokrycie wyżej wyszczególnionych kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca (art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali).

Dokonując oceny treści uchwały nr (...) Sąd pierwszej instancji wskazał, iż w żadnym stopniu nie narusza ona dyspozycji powołanych przepisów. Sąd Okręgowy przychylił się do stanowiska strony pozwanej i tym samym podzielił pogląd wyrażony w Interpretacji Ogólnej nr (...) Ministra Finansów z dnia 21 marca 2012 roku, I Aca 1592/11, iż koniecznym jest rozróżnienie dwóch rodzajów obowiązków członków wspólnoty mieszkaniowej. Jedne związane z nieruchomością wspólną i drugie, związane z odrębną własnością lokalu. Tym samym właściciele lokali zobowiązani są uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z nieruchomością wspólną, na pokrycie których uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat (art. 15 ustawy o własności lokali), oraz ponoszą wydatki związane z utrzymaniem własnych lokali (m.in. za wodę, ciepło, odprowadzanie ścieków, gaz, energię elektryczną). Wspólnota mieszkaniowa realizując

wspólny interes właścicieli występuje w odmiennych rolach w przypadku nabycia towarów i usług w ramach zarządu nieruchomością wspólną oraz w przypadku nabycia towarów i usług na potrzeby utrzymania poszczególnych lokali właścicieli. W drugim przypadku, gdy wydatki ponoszone są przez właściciela wyłącznie w związku z odrębną własnością lokalu, wspólnota w zakresie nabywanych towarów i usług celem zaopatrzenia poszczególnych lokali występuje w odmiennym roli. Nabywa bowiem towary i usługi w swoim imieniu jednakże na rzecz właścicieli poszczególnych lokali, którzy dokonują na poczet tych zakupów stosownych wpłat. Tym samym wspólnota zakupując towary i usługi, które następnie przyporządkowuje poszczególnym lokalom, dokonuje ich odsprzedaży właścicielom lokali. W takiej sytuacji środki uiszczane przez właścicieli poszczególnych lokali na ich utrzymanie stanowią w istocie zapłatę za odsprzedawane im przez wspólnotę towary i usługi. W konsekwencji w odniesieniu do rozliczania wydatków związanych z utrzymaniem poszczególnych lokali, ponoszonych m.in. z tytułu zakupu przez wspólnotę towarów i usług do tych lokali, zastosowanie znajdują przepisy o podatku od towarów i usług. Mając powyższe na uwadze, skoro Wspólnota Mieszkaniowa dokonuje niejako odsprzedaży mediów, to w opinii Sądu pierwszej instancji logicznym jest traktowanie jej w charakterze sprzedawcy, a nie „pośrednika”.

Podsumowując - Sąd Okręgowy uznał, iż zaskarżona uchwała w swej treści nie narusza wymienionych przez powoda przepisów ustawy o własności lokali, zaznaczając, iż być może stanowisko powoda byłoby słuszne, gdyby rzeczywiście Wspólnota była pośrednikiem pomiędzy dostawcami mediów a właścicielami lokali. Mogłoby tak być wówczas, gdyby w każdym lokalu zamontowane były stosowne liczniki do pomiaru zużycia wszystkich doprowadzonych mediów np. prądu połączone z przedsiębiorstwem dostawcy danego medium, a wpłaty za media byłyby wnoszone na indywidualne konta każdego z właścicieli. W niniejszej sprawie taka sytuacja nie ma miejsca. Właściciele lokali wpłacają bowiem zaliczki na poczet kosztów mediów na konto Wspólnoty, które następnie Wspólnota rozlicza. Wspólnota z zaliczek reguluje należności na rzecz dostawców mediów. Dopiero później rozlicza je z właścicielami lokali. Ponadto – jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 24 listopada 2006 roku, sygn. akt III CZP 97/06 – sprzedaż mediów w formie zaliczek stanowi przychód Wspólnoty.

W ocenie Sądu Wspólnota uprawniona jest do naliczania odsetek zgodnie z art. 481 § 1 k.c., a co za tym idzie brak jest podstaw do uchylecia przedmiotowej uchwały.

Dodatkowo Sąd pierwszej instancji podkreślił, iż treść uchwały nr (...) jest zgodna z treścią uchwały nr (...) podjętej przez Wspólnotę pod zarządkiem Zarządu (...) (obecnie ZGN (...)) - powód w niniejszej sprawie). Różnica polega na doprecyzowaniu możliwości odstąpienia od naliczania ewentualnych odsetek i ich umarzania.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku, o kosztach postępowania rozstrzygając na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Powyższy wyrok Sądu Okręgowego w całości zaskarżył apelacją powód, zarzucając: naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.

a) art. 22 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej jako: u.w.l.), przez jego błędną wykładnię i zastosowanie w niniejszej sprawie, podczas gdy omawiany przepis reguluje materię, w której wspólnota mieszkaniowa uprawniona jest do podejmowania uchwał w zakresie spraw dotyczących nieruchomości wspólnej, co doprowadziło do błędnego uznania przez Sąd orzekający, że zaskarżona uchwała jest zgodna z prawem,

b) art. 13 ust. 1 u.w.l., przez jego niezastosowanie w sprawie, podczas gdy przepis ten nakłada na właścicieli lokali obowiązek ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem swojego lokalu - w tym także opłat za media dostarczane do lokalu, a tym samym omawiany przepis wyraźnie odróżnia koszty utrzymania indywidualnych lokali stanowiących własność członków wspólnoty od kosztów zarządu nieruchomością wspólną, wymienionych w art. 14 u.w.l., co w konsekwencji doprowadziło do nieprawidłowego przyjęcia przez Sąd Okręgowy, że koszty dostarczania mediów do poszczególnych lokali stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną, a wobec tego pozwana Wspólnota nabywa dostawę mediów we własnym imieniu i następnie odsprzedaje towary i usługi właścicielom poszczególnych lokali, czyli

należy pozwaną traktować jako sprzedawcę mediów a nie pośrednika, który uprawniony jest do pobierania odsetek za opóźnienia w płatnościach.

Wskazując na powyższe zarzuty apelujący wnosił o zmianę wyroku Sądu pierwszej instancji poprzez uchylenie pkt 6 uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wносиła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów procesu za drugą instancję.

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

**Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie, bowiem zarówno ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, jak i dokonana przez ten Sąd ocena prawna są prawidłowe. Sąd Apelacyjny w pełni je podziela i przyjmuje za własne.**

Zgodzić się należy ze stanowiskiem Sądu pierwszej instancji, iż strona powodowa nie wykazała przesłanek, które mogłyby skutkować uchyleniem uchwały w trybie art. 25. ust.1 ustawy z dnia 24.06. 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz.U. z 2000 Nr 80, poz.903 ze zm.). Apelacja nie zawiera żadnych zarzutów, które mogłyby podważyć niewadliwe ustalenie Sądu, iż nie zostało przez powoda wykazane istnienie w lokalach, tworzących powodową wspólnotę, indywidualnych liczników poboru mediów. Sąd Apelacyjny podziela pogląd zawarty w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 19.05.2006 r, III CZP 28/06, z którego wynika iż w takiej sytuacji poszczególne, całe instalacje stanowią przedmiot współwłasności przymusowej, a zatem koszty za media, nawet te zużyte przez indywidualne lokale, zaliczają się do kosztów zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art.14 ust. 1 ustawy. W konsekwencji zastosowanie znajdzie art. 22 ust.3 ustawy, a więc dopuszczalna jest uchwała podjęta w przedmiocie, o którym mowa w art. 22 ust.2 w zw. art. 22 ust.3 pkt.8 ustawy, upoważniająca wspólnotę do pobierania odsetek oraz jej zarząd do rozliczania i umarzania we wskazanych przypadkach tych należności. Taką właśnie uchwałę stanowi zakwestionowana przez powoda uchwała nr (...), w zakresie jej pkt. 6, dotyczącego wszelkich opłat, a zatem i takich jak koszty za media. Rozliczenia te przestają stanowić bowiem wydatki związane z utrzymaniem indywidualnego lokalu, o których mowa w art. 13 ust.1 ustawy, a stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną, w których właściciel lokalu obowiązany jest uczestniczyć, stosownie do dalszej regulacji tegoż przepisu.

Brak jest więc też w tej sytuacji podstaw do przyjęcia naruszenia art. 13 ust.1 ustawy, w sytuacji, gdy pozwana Wspólnota w imieniu własnym reguluje całościowo koszty dostarczanych do Wspólnoty mediów. Niezasadny jest zatem również argument zawarty w apelacji, dotyczący sposobu rozliczania kosztów dostarczania mediów. O charakterze przedmiotowych należności decyduje bowiem przede wszystkim okoliczność, iż w zaistniałej sytuacji / wobec braku indywidualnych liczników/ poszczególne instalacje stanowią przedmiot współwłasności przymusowej, tym samym w konsekwencji sam sposób rozliczania poszczególnych kosztów nie może wpływać na ustalenie charakteru świadczeń. Ponadto pozwana zaprzeczała, a powód nie wykazał, aby w pozwanej wspólnotcie opłaty za media wpływały na jakiegokolwiek indywidualne konta właścicieli poszczególnych lokali. W związku z powyższym, mając na uwadze pogląd zawarty w cytowanej uchwale Sądu Najwyższego, Sąd Apelacyjny uznał, iż Wspólnota mogła podjąć uchwałę w przedmiocie rozliczania przedmiotowych opłat w ramach kosztów nieruchomości wspólnej, a zatem mogły być w konsekwencji naliczane kwestionowane odsetki od tych kosztów na rzecz Wspólnoty.

Powód nie przedstawił również żadnej argumentacji pozwalającej uznać, że zaskarżona uchwała narusza zasady zarządzania nieruchomością wspólną i w konsekwencji interesy apelującego. Odsetki stanowią natomiast czynnik mobilizujący / w szczególnych sytuacjach mogą być, po myśli uchwały, umarzane /, zaś ich brak mógłby zmierzać właśnie do promowania niesolidnych dłużników i w konsekwencji naruszać nie tylko zasady zarządzania nieruchomością wspólną, ale przede wszystkim interesy innych właścicieli.

***Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny – w pełni podzielając ustalenia faktyczne Sąd pierwszej instancji oraz dokonaną przez ten Sąd ich ocenę prawną – na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku o kosztach procesu rozstrzygając stosownie do art. 98 § 1 i 3 oraz art. 99 k.p.c.***