

*Sygn. akt VI A Ca 1158/14*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 12 czerwca 2015 r.*

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

*Przewodniczący – Sędzia SA Teresa Mróz*

*Sędziowie: SA Małgorzata Kuracka (spr.)*

*SO (del.) Marcin Łochowski*

*Protokolant: Izabela Nowak*

*po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2015 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa m.(...) W.*

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

*o uchylenie punktu 6 uchwały nr (...)*

*na skutek apelacji powoda*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 2 czerwca 2014 r.*

*sygn. akt XXV C 1614/13*

**I. oddala apelację;**

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

*Sygn. akt VI A Ca 1158/14*

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 października 2013 r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. powodowe Miasto (...) W. wnosilo o uchylenie w punkcie 6 uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...), podjętej częściowo na zebraniu w dniu 5 marca 2013 r. i częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniach od 6 marca 2013 r. do dnia 30 kwietnia 2013 r., z powodu naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

W dniu 14.02.2014 r. Sąd Okręgowy wydał wyrok zaoczny w całości uwzględniający żądanie pozwu.

Od powyższego wyroku zaocznego pozwana wniosła sprzeciw, wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 2 czerwca 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił w całości wyrok zaoczny z dnia 14 lutego 2014 r. i oddalił powództwo w całości, a także zasądził od powoda na rzecz pozwanej koszty procesu w wysokości 197 zł.

Sąd Okręgowy ustalił, że Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) podjęła uchwałę nr (...). Została ona podjęta w systemie mieszanym tj. częściowo na zebraniu w dniu 5 marca 2013 r. i częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniach od 6 marca 2013 r. do dnia 30 kwietnia 2013 r. Zgodnie z pkt 6 uchwały 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 powyższych uwag:

a/. jeżeli zapłata danej należności nastąpi po obowiązującym terminie płatności, ale do końca miesiąca kalendarzowego, w którym przypadał termin płatności, Zarząd Wspólnoty może nastąpić od naliczania odsetek;

b/. umorzenie odsetek za opóźnienie w zapłacie może nastąpić, na pisemny wniosek zainteresowanego właściciela, jedynie na podstawie uchwały ogółu właścicieli lub decyzji Zarządu Wspólnoty.

Na zebraniu w dniu 5 marca 2013 r. za podjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający łącznie 0,0329082, przeciw 0,498561. W drodze indywidualnego zbierania głosów za podjęciem uchwały było 0,240555. Nie było głosów przeciwnych uchwale. Łącznie za podjęciem uchwały byli właściciele posiadający 0,569637. Wobec takich wyników uchwałę uznano za podjętą. Pismem z dnia 9 września 2013 r. doręczonym powodowi w dniu 17 września 2013 r. pozwana zawiadomiła powoda o podjęciu uchwały nr (...).

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Dokonując subsumcji w płaszczyźnie art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Sąd Okręgowy miał na uwadze, że niezgodność uchwały wspólnoty mieszkaniowej z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzącego do jej podjęcia, co oznacza, że właściciel lokalu może podnosić zarówno zarzuty merytoryczne skierowane przeciwko treści uchwały, jak i zarzuty formalne. Z tym, że zarzuty formalne dotyczące procedury podjęcia uchwały mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Wskazał, że powódka wykazała swoje członkostwo we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W., a nadto, że powództwo zostało zgłoszone w przepisany terminie.

Sąd Okręgowy stwierdził, że kwestionowany przez powoda pkt 6 uchwały dotyczy opłat bieżących na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej z tytułu mediów dostarczanych do lokali, zgodnie zaś z art. 13 ust.1 u.w.l. właściciel lokalu jest obowiązany w szczególności, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli. Istotne znaczenie w sprawie miała zatem zdaniem Sądu I instancji kwestia, czy lokale w budynku przy ul. (...) posiadają indywidualne liczniki tzw. mediów.

O ile bowiem w lokalach, będących własnością członków wspólnoty mieszkaniowej nie zainstalowano odrębnych urządzeń służących do pomiaru zużycia tzw. mediów (np. ciepłomierze, wodomierze), to cała instalacja przesyłowa, w tym oprzyrządowanie techniczne służące do dostarczania tzw. mediów do poszczególnych lokali oraz całego budynku wyposażonego w jednolity system np. ogrzewania czy dostawy wody, jest urządzeniem nie służącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali i jako takie stanowi przedmiot współwłasności przymusowej, z którego korzystają wszyscy właściciele lokali. W takim zaś przypadku, opłaty za dostawę mediów stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 pkt 1 u.w.l., co w szczególności oznacza, że sposób dokonywanych rozliczeń owych opłat może być dokonywany w trybie uchwał podejmowanych przez członków wspólnoty.

Zdaniem Sądu Okręgowego tylko, gdyby lokale w budynku przy ul. (...) wyposażone były w indywidualne urządzenia do pomiaru zużycia przynajmniej niektórych mediów spośród wymienionych w ust. 1 uchwały nr (...), przyjęć by można było, że w odniesieniu do opłat za takie media, pozwana Wspólnota jest tylko pośrednikiem w uiszczaniu należności na rzecz dostawców mediów, w związku z czym nie jest uprawniona do regulowania kwestii odsetek za opóźnienia w uiszczaniu opłat za media.

Sąd Okręgowy stwierdził jednak, że powód nie wykazał, by lokale zaopatrzone były w liczniki pomiarowe, na podstawie których dokonuje się odczytów zużycia ciepłej, zimnej wody. Takiego dowodu nie stanowi uchwała nr (...) Wspólnoty w sprawie korekty planu rzeczowo finansowego na rok 2013 i ustalenia zaliczek miesięcznych na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną, którą to uchwałą wykreślono z planu rzeczowo finansowego punkt dot. wykonania ekspertyzy przeciwpożarowej, a przewidziano montaż wodomierzy w lokalach nieopomiarowanych oraz nieposiadających aktualnej legalizacji. Przewidziano, że legalizacja wszystkich wodomierzy zostanie wykonana w 2016 r. Z przedmiotowej uchwały nie wynika jednak, że zaplanowane prace zostały wykonane, nadto nie upłynął czas na ich pełne wykonanie.

Skoro zatem nie zostało wykazane, że urządzenia pomiarowe są zainstalowane, tym samym w ocenie Sądu I instancji opłaty za media zaliczyć należało do kosztów zarządu nieruchomością wspólną i stanowiące własne należności pozwanej Wspólnoty. Podjęcie rozstrzygnięcia zawartego w pkt 6 skarżonej uchwały mieści się tym samym w granicach uprawnień pozwanej (art. 13 ust.1 w zw. z art. 15 ust.1 i art. 14 ust.1 pkt 2 u.w.l.).

Ustalenie, że Wspólnota będzie naliczać odsetki ustawowe od przysługujących jej należności w terminach jak w uchwale, w ocenie Sądu Okręgowego nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani interesu powoda. Żądanie odsetek za opóźnienie w realizacji zobowiązania jest instytucją prawnie dozwoloną i samo w sobie nie może stanowić o naruszeniu interesów skarżącego. W ocenie Sądu Okręgowego realizacja prawidłowego zarządu wymaga znalezienia środka mobilizującego do zapłaty za usługi, z których członkowie wspólnoty korzystają. Wspólnota, jako podmiot, który zawiera umowy z dostawcami usług jest obowiązana do regulowania należności wobec tych dostawców. Regulowanie należności z przekroczeniem terminu generuje odsetki ustawowe, które wspólnota zmuszona byłaby ponieść, de facto obciążałoby to członków Wspólnoty, a zwłaszcza tych, którzy regulują swoje należności w terminie. Dopiero taka sytuacja byłaby krzywdząca dla członków, spełniających swoje obowiązki wynikające z zamieszkiwania.

Mając powyższe na względzie, Sąd Okręgowy w trybie art. 347 k.p.c. uchylił w całości wyrok zaoczny i oddalił powództwo jako niezasadne oraz obciążył powoda w trybie art. 98 k.p.c. kosztami postępowania w sprawie.

Sąd Okręgowy nie nakazał przy tym zwrotu przez powoda kosztów związanych z wniesieniem sprzeciwu od wyroku zaocznego, albowiem pozwana Wspólnota nie wykazała ziszczenia się przesłanek z art. 348 k.p.c. warunkującej ten zwrot.

Apelację od powyższego wyroku, zaskarżając go w całości, złożył powód, który zarzucił:

a) naruszenie przepisów prawa materialnego:

1. art. 22 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy przepis ten reguluje materię, w której wspólnota uprawniona jest do podejmowania uchwał, tj w przedmiocie spraw dotyczących nieruchomości wspólnej, co doprowadziło do uznania, że zaskarżona uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej wychodząca poza tę materię (dotyczącą wydatków związanych z utrzymaniem indywidualnych lokali) jest zgodna z prawem,

2. art. 13 ust 1 w zw. z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez uznanie, że na koszty zarządu związane z utrzymaniem urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli zaliczyć należy również, koszty dostarczenia mediów do indywidualnych lokali;

3. art. 14 pkt 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez uznanie, że opłaty za dostawę mediów do poszczególnych lokali, w przypadku gdy brak jest urządzeń pomiarowych stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną, w momencie gdy Wspólnota wylicza i obciąża właścicieli kosztami dostarczenia mediów do indywidualnych lokali;

Podnosząc powyższe skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku, poprzez uchylenie pkt 6 uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. nr (...), a także o zasądzenie kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Apelacja okazała się bezzasadna. 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 / D.U. 2000.80.903 ze zm./ . Sąd Apelacyjny podziela też ustalenia faktyczne Sądu I instancji, przyjmując je za własne.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, iż 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. W konsekwencji Sąd Apelacyjny, podobnie jak Sąd I instancji, 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, a taką właśnie stanowi kwestionowana uchwała, w zakresie jej pkt. 6, który dotyczy wszelkich opłat, a zatem i takich jak koszty za media. W konsekwencji rozliczenia te przestają stanowić 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. 15 ust.1 ustawy. Tym bardziej, iż pozwana w imieniu własnym reguluje całościowo koszty dostarczanych do wspólnoty mediów. Nietrafny jest również zarzut naruszenia art.14 ust.2 ustawy, skoro art.14 nie ma charakteru zamkniętego, a wręcz przeciwnie - zawiera jedynie przykładowo wskazane należności zaliczane do kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Niezasadny jest również argument zawarty w apelacji, dotyczący sposobu rozliczania kosztów dostarczania mediów. O charakterze przedmiotowych należności decyduje 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 apelanta. Wręcz przeciwnie, jak to zasadnie wskazał Sąd I instancji, odsetki stanowią 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. Dlatego też apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu, co z mocy art., 385 k.p.c w zw. art. 108 par.1 k.p.c w zw. art. 98 par. 1 i 3 k.p.c implikuje orzeczenie jak w sentencji.