

*Sygn. akt VI ACa 1709/14*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 3 grudnia 2015 r.*

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

*Przewodniczący – Sędzia SA Ryszard Sarnowicz*

*Sędziowie: SA Teresa Mróz (spr.)*

*SO (del) Grażyna Kramarska*

*Protokolant: Katarzyna Łopacińska*

*po rozpoznaniu w dniu 3 grudnia 2015 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa miasta (...)W.*

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

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

*na skutek apelacji powoda*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 10 lipca 2014 r.*

*sygn. akt XXV C 1240/13*

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od miasta (...) W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

*Sygn. akt VI A Ca 1709/14*

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 30 sierpnia 2013 r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. powód miasto (...) W. domagał się uchylenia w pkt. 6 uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...), podjętej częściowo na zebraniu w dniu 20 marca 2013 r. i częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniach od 20 marca 2013 r. do dnia 15 lipca 2013 r. 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.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa 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 10 lipca 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i obciążył powoda obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanej.

Orzeczenie powyższe zapadło na podstawie następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych Sądu Okręgowego:

Miasto (...) W. jest właścicielem lokalu położonego w W. przy ul. (...) i jednocześnie jest ono członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W..

Wcześniej powyższa wspólnota znajdowała się pod zarządem Zarządu (...) (obecnie Zarząd Gospodarowania (...)).

Dnia 14 marca 2000 r. 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.

Następnie, po zmianie zarządu Wspólnoty, częściowo na zebraniu, które miało miejsce w dniu 20 marca 2013 r. i częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów w okresie od dnia 20 marca 2013 r. do dnia 15 lipca 2013 r. 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.

W pkt. 6 przedmiotowej uchwały ustalono, że 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, że jeżeli zapłata danej należności nastąpi po obowiązującym terminie płatności, ale do końca miesiąca kalendarzowego, w którym przypadają 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.

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.

Sąd Okręgowy dokonując oceny prawnej materiału dowodowego uznał, że powództwo nie jest zasadne i podlegało oddaleniu.

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

W toku niniejszego postępowania strona powodowa podnosiła, że 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 wspólnotie, 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 z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Sąd podkreślił, że zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, 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. Jak wynika natomiast z art. 14 ustawy o własności lokali 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: woda, gaz, energia cieplna.

Konsekwentnie zatem ustawa o własności lokali w art. 22 ust. 2 postanawia, że kwestie dotyczące zagadnień, których przedmiotem są czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną muszą być regulowane w formie uchwał podejmowanych przez właścicieli. Katalog takich czynności odrębnie wymienia art. 22 ust. 3 u. o w. l.

Sąd podkreślił, że rodzaje kosztów zostały w art. 14 u.w.l. wymienione jedynie przykładowo. Tymczasem 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.

Na pokrycie tych 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 Okręgowy wskazał, że w żadnym stopniu nie narusza ona dyspozycji powołanych przepisów.

Sąd Okręgowy przychyłając się do stanowiska pozwanej podzielił pogląd wyrażony w Interpretacji Ogólnej nr (...) Ministra Finansów z dnia 21 marca 2012 r., 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.

Zdaniem Sądu Okręgowego, skoro Wspólnota Mieszkaniowa dokonuje niejako odsprzedaży mediów, to logicznym jest traktowanie jej w charakterze sprzedawcy, a nie „pośrednika”.

Konkludując, Sąd pierwszej instancji stwierdził, że zaskarżona uchwała w swej treści nie narusza wymienionych przez powódkę przepisów ustawy o własności lokali. Zdaniem Sądu stanowisko powódki mogłoby być słuszne, gdyby rzeczywiście Wspólnota była pośrednikiem pomiędzy dostawcami mediów a właścicielami lokali, a byłoby tak wówczas, gdyby w każdym lokalu zamontowane były stosowne liczniki do pomiaru zużycia 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. Sąd przywołał również uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2006 r. (III CZP 97/06), zgodnie z którą sprzedaż mediów w formie zaliczek stanowi przychód Wspólnoty.

W ocenie Sądu Okręgowego ponadto Wspólnota uprawniona jest również do naliczania odsetek za opóźnienie w zapłacie zaliczek a to zgodnie z art. 481 k.p.c.

Ubocznie jedynie Sąd podkreślił, że treść uchwały nr (...) jest zgodna z treścią uchwały nr (...) podjętej przez Wspólnotę pod zarządem Zarządu (...) (obecnie ZGN (...)) – powód w niniejszej sprawie). Różnica polega jedynie na doprecyzowaniu możliwości odstąpienia od naliczania ewentualnych odsetek i ich umarzania.

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

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł powód. Zaskarżając wyrok w całości, zarzucił Sądowi Okręgowemu naruszenie prawa materialnego:

- art. 22 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez jego błędną wykładnię i zastosowanie w niniejszej sprawie, podczas gdy omawiany przepis reguluje kwestie związane z uprawnieniem Wspólnoty do podejmowania uchwał w zakresie spraw dotyczących nieruchomości wspólnej, co doprowadziło do błędnego uznania przez Sąd, że zaskarżona uchwała jest zgodna z prawem,

- art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez jego niezastosowanie w sprawie, podczas gdy przepis ten nakłada na właścicieli lokali obowiązek ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem swojego lokalu, w tym także opłat dostarczane do lokalu, a tym samym przepis ten wyraźnie odróżnia koszty utrzymania indywidualnych lokali stanowiących własność członków wspólnoty od kosztów zarządu nieruchomością wspólną, wymienionych w art. 14 ustawy o własności lokali, co w konsekwencji doprowadziło do nieprawidłowego przyjęcia, że koszty dostarczania mediów do poszczególnych lokali stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną, a wobec tego pozwana nabywa dostawę mediów we własnym imieniu a następnie odsprzedaje towary i usługi właścicielom poszczególnych lokali.

W konkluzji apelacji powód wniósł o zmianę wyroku poprzez uchylenie punktu szóstego uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W..

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja powoda pozbawiona jest uzasadnionych podstaw prawnych i jako taka podlega oddaleniu.**

Sąd Apelacyjny aprobuje poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne, które zresztą przez strony nie były kwestionowane, jak również dokonaną przez ten Sąd ocenę prawną dochodzonego roszczenia.

Odnośnie do zarzutu apelacji naruszenia przez Sąd Okręgowy prawa materialnego – art. 22 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali należy przyznać rację apelującemu, że wspólnota w zasadzie ma uprawnienie do podejmowania uchwał dotyczących nieruchomości wspólnej, natomiast nie może nakładać na członków wspólnoty obowiązków dotyczących, stanowiących odrębną własność, lokali.

Zaskarżona uchwała dotyczy terminów zapłaty za media dostarczane do lokali, spłaty i windykacji zaległości oraz naliczania odsetek za opóźnienia w płatnościach.

Pozwana w odpowiedzi na pozew, czemu powód nie zaprzeczył, wskazała, że żaden z lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) nie posiada zamontowanych ciepłomierzy, jak również instalacja wodno-kanalizacyjna

nie została opomiarowana na żadnym z punktów poboru. Pozwana poniosła również, że wpłacane przez członków Wspólnoty zaliczki nie wpływają na indywidualne konta właścicieli poszczególnych lokali lecz na konto Wspólnoty Mieszkaniowej podobnie jak zaliczki na pokrycie pozostałych kosztów utrzymania części wspólnej nieruchomości. Stosownie do przepisów ustawy o własności lokali właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu i jest zobowiązany między innymi do uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, tj. między innymi z utrzymaniem tych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 u.w.l.).

Sąd Apelacyjny rozpoznający przedmiotową sprawę aprobuje prezentowany w orzecznictwie pogląd, zgodnie z którym w przypadku braku zainstalowania w poszczególnych lokalach oddzielnych urządzeń pomiarowych, cała instalacja ciepła, 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. Przyjęto zatem, 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). Urządzenia te, 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 ciepłej 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.

Zatem 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 (art. 22 ust. 2 w związku z art. 22 ust. 3 pkt 8 u.w.l.) (**vide uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2006 r., sygn. akt III CZP 28/06**).

Ta linia orzecznictwa prezentowana jest w dalszym ciągu, dla przykładu należy wskazać wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 czerwca 2015 r. (VI A Ca 1158/14), z którego wynika, że w lokalach, tworzących wspólnotę, w których nie ma indywidualnych liczników poboru mediów, 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 u.w.l. 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. z art. 22 ust. 3 pkt 8 ustawy, upoważniająca wspólnotę do pobierania odsetek oraz jej zarząd do rozliczania i umarzania we wskazanych przypadkach tych należności. 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.

Konsekwentnie należy przyjąć, że Wspólnota Mieszkaniowa realizując wspólny interes właścicieli lokali 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. Zasadne zatem jest stanowisko prezentowane przez pozwaną, że wspólnota dokonując zakupu towarów i usług, które następnie przyporządkowuje poszczególnym lokalom dokonuje ich odsprzedaży właścicielom lokali. W tej sytuacji uznać należy, że pozwana ma prawo do naliczania również odsetek od nieterminowych wpłat zaliczek na pokrycie kosztów nieruchomości wspólnej.

Skutkiem wyżej przytoczonej argumentacji jest niezasadność zarzutu naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 22 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali przez jego błędną jego wykładnię i zastosowanie w niniejszej sprawie, jak również nietrafny okazał się zarzut naruszenia, przez jego niezastosowanie, art. 13 ust. 1 powyższej ustawy.

***Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku. O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto zgodnie z art. 98 k.p.c. stosownie do jego wyniku.***