



Sygn. akt IV CSK 404/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lutego 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Kozłowska (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSN Władysław Pawlak

Protokolant Katarzyna Jóskowiak

w sprawie z powództwa T.M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej [...] o uchylenie uchwały,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 26 lutego 2016 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 25 lutego 2015 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu
Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powód T. M. w powództwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej znajdującej się przy ul. J. domagał się uchylecia uchwały nr 6/2013 z dnia 20 stycznia 2014 r. z tego powodu, że jest ona niezgodna z przepisami prawa (art. 13 art. ust. 1 i art. 22 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 26 czerwca 1994 r. o własności lokali; (Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903, ze zm. dalej: „ustawa z 1994 r.”), narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i narusza interes powoda jako członka tej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo po dokonaniu następujących ustaleń faktycznych.

Powód jest właścicielem kilku lokali usługowych mieszkalnych i garażowych; jest członkiem pozwanej Wspólnoty. Wspólnota ma ustanowiony zarząd na podstawie umowy z dnia 30 kwietnia 2012 r. Obowiązki zarządu zostały sformułowane w tej umowie. Zarządca (administrator) dokonuje rozliczeń centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody na podstawie liczników umieszczonych w poszczególnych lokalach, w tym także stanowiących własność powoda. Ciepła woda i centralne ogrzewanie dostarczane są do lokali wspólnoty z kotłowni gazowej osiedla, w której podgrzewa się wodę i do której Wspólnota kupuje gaz. Zimna woda dostarczana jest na podstawie umowy zawartej z dostawcą przez Wspólnotę. Energię elektryczną dostarcza do poszczególnych lokali (w tym do lokalu powoda) bezpośrednio dostawca energii i należność za nią rozliczana jest z tym dostawcą.

W toku płatności z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz mediów (centralnego ogrzewania ciepłej i zimnej wody) dostarczanych do poszczególnych lokali po stronie właścicieli powstały zaległości w wysokości kilkaset tysięcy zł. Z wnoszeniem tych opłat opóźnił się także powód. W związku z opóźnieniem z zapłatą za dostarczone za gaz i wodę Wspólnota musiała zapłacić odsetki. Kwestionowana przez powoda uchwała miała na celu poprawę funkcjonowania Wspólnoty w tym zakresie i obejmowała naliczanie przez Wspólnotę odsetek w związku z opóźnieniem właścicieli z pokryciem wspomnianych kosztów. Uchwałę tę podjęto w trybie mieszanym i została ona doręczona powodowi.

Sąd Okręgowy ustalił, że rozliczeń należności za centralne ogrzewanie, ciepłą wodę i zimną wodę dokonywała Wspólnota na podstawie indywidualnych liczników właścicieli. Natomiast energia elektryczna była bezpośrednio dostarczana właścicielom i właściciele lokali rozliczali się tylko z jej dostawcą. Powód opóźnił się z zapłatą należności za te media (zaległości wynosiły 92 557,31 zł).

W ocenie Sądu Okręgowego, powództwo okazało się nieuzasadnione w świetle art. 25 ust. 1 ustawy z 1994 r. Sąd rozważał podstawę tego powództwa i wyjaśnił m.in. to, że nie można mówić o naruszeniu interesu właściciela lokalu, gdy po jego stronie powstanie zadłużenie, przy czym zapłata za media następuje wówczas kosztem innych członków Wspólnoty, którzy regulują swoje zobowiązania terminowo. Powód nie wykazał tego, że jego opóźnienie było uzasadnione, a ponadto kwestionowana uchwała odnosi się do wszystkich właścicieli. Nie jest ona – jak wywodził powód – sprzeczna z art. 13 ust. 1 i art. 22 ust. 2 i 3 ustawy z 1994 r. Nie każdym członkom Wspólnoty ciężą wydatki stanowiące koszty pokrycia zarządu nieruchomością wspólną oraz wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu (art. 13 ust. 1 ustawy).

Sąd Okręgowy zbadał sposób dostarczenia mediów do poszczególnych lokali i ustalił, że ciepła woda i energia cieplna (ogrzewanie) są dostarczane do właścicieli w taki sposób, że Wspólnota ta jest ich dostawcą i nie może w związku z tym ustalać odsetek za opóźnienie zgodnie z art. 481 § 1 k.c. W odniesieniu do wody zimnej Sąd Okręgowy uznał, że w drodze analogii należy zastosować art. 26 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. z 2006 r., nr 122 poz. 858 ze zm., dalej: „ustawa 7 czerwca 2001 r.”). Z przepisu tego wynika, że właściciele lub zarządcy budynków wielomieszkaniowych z mocy prawa zostali zobowiązani do pośredniczenia pomiędzy przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym a poszczególnymi właścicielami lokali w zakresie ponoszenia kosztów dostawcy wody do lokali. Aczkolwiek wspólnota mieszkaniowa nie mieści się w hipotezie art. 26 ustawy z 7 czerwca 2001 r., to analogicznie można jednak przyjąć, że wspólnota taka jest również podmiotem upoważnionym do dokonywania takich rozliczeń. To bowiem wspólnota jest stroną umowy z dostawcą mediów, a jedyną formą określenia zasad rozliczeń jest własna uchwała. Uchwała z dnia 20 stycznia 2014 r. nie naruszyła

zatem przepisów prawa, ma ona swoje oparcie w odniesieniu do kosztów dostawcy wody i odprowadzania ścieków w art. 26 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. Wspólnota musi w każdym czasie dysponować środkami na uregulowanie zobowiązań, aby nie dopuszczać do opóźnienia w regulowaniu należności, a odpowiednim środkiem mobilizującym w tym zakresie ma być właśnie kwestionowana uchwała nr 6/2013.

W wyniku apelacji powoda Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok i uchylił zaskarżoną uchwałę nr 6/2013 pozwanej wspólnoty. Sąd ten podzielił ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji.

Sąd Apelacyjny wyjaśnił, że strona pozwana co do zasady nie może od właścicieli pobierać wyższych kosztów centralnego ogrzewania, ciepłej wody i gazu niż należności płacone dostawcom mediów. Zasadę tę dostrzegł Sąd Okręgowy i wskazał, że do wspólnoty mieszkaniowej można stosować art. 26 ust. 2 ustawy z 7 czerwca 2001 r. Podobne uregulowania zawiera także art. 45a ust. 4 prawa energetycznego (Dz.U. z 1997 r., nr 54, poz. 348), zgodnie z którym wysokość opłaty na pokrycie dostawcy ciepła powinna być ustalana w taki sposób, aby zapewniała ona wyłącznie ponoszenie przez odbiorcę kosztów zakupu energii cieplnej. Uchwały członków wspólnoty mieszkaniowej nie mogą prowadzić do tego, że suma obciążeń członków Wspólnoty kosztami za wodę lub ciepło byłaby wyższa niż kwota, jaką Wspólnota jako odbiorca usługi została obciążona przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne lub energetyczne. Działoby się tak wówczas, gdyby przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne nie obciążyło wspólnoty odsetkami ustawowymi, a wspólnota obciążyła tymi odsetkami właścicieli poszczególnych lokali. Wspólnota nie jest podmiotem dostarczającym energię ciepłą, wodę i gaz dla właścicieli, jest jedynym pośrednikiem między dostawcami a odbiorcami. Wpłacone zaliczki nie mogą być zatem traktowane jako partycypacje w kosztach zarządu nieruchomości wspólnej. Nie jest to też kwestia dotycząca poszczególnych lokali. To wspólnota musi określić, w jaki sposób dostarczone media będą rozliczane na poszczególne lokale, w jaki sposób ustali się część przypadająca na części wspólne nieruchomości. Podjęta uchwała nr 6/2013 jest zatem sprzeczna nie tylko z interesem powoda, lecz także z regulacją zawartą w art. 26 ust. 2 z 7 czerwca 2001 r. i art. 45a ust. 4 prawa energetycznego.

Wierzyciel zawsze może żądać od dłużnika odsetek za opóźnienie (art. 481 § 1 k.c.). Jeżeli w treści uchwały przewidziano, że niewywiązywanie się z terminowego opłacania zaliczek w podanym w niej czasie „nie stanowi zwłoki”, to takie sformułowanie nasuwa wątpliwości, czy chodzi o opóźnienie zwykłe czy zwłokę. Ponadto może się okazać, że należne odsetki, pobrane przez Wspólnotę, są niższe niż zobowiązania związane z dostawą mediów. Kwestie dotychczasowych opóźnień właścicieli lokali z terminową regulacją należności nie jest istotna dla rozstrzygnięcia sprawy.

W skardze kasacyjnej pozwanej Wspólnoty podnoszono zarzuty naruszenia prawa procesowego: art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c., art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. Sformułowano także zarzut naruszenia prawa materialnego art. 6 i art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r., art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r., art. 45a ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – prawo energetyczne (Dz.U. 1997 r., nr 54 poz. 348), art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 359 § 1 k.c., art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2014 r., poz. 851).

Skarżąca Wspólnota wносиła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania, ewentualnie – o uchylenie zaskarżonego wyroku i rozstrzygnięcie co do istoty sprawy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Nie można podzielić stanowiska pozwanej Wspólnoty, że nie doszło do rozpoznania istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. w zakresie dotyczącym odsetek za opóźnienie w uiszczaniu należności za media (centralne ogrzewanie, ciepła woda i zimna woda). Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że Sąd Apelacyjny badał szczegółowo prawną zasadność kwestionowanej uchwały nr 6/2013 w tej mierze w świetle art. 25 ust. 1 ustawy z 1994 r. W tym zakresie uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera odpowiednie wymagania formalne przewidziane w art. 328 § 2 k.p.c.

Należy jednak zwrócić uwagę na treść zaskarżonej przez powoda uchwały. Obejmuje ona zarówno odsetki za opóźnienie z zapłatą opłat związanych z pokrywaniem kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 14 ustawy z 1994 r.),

jak i odsetki za opóźnienie z zapłatą należności za dostarczenie właścicielom odpowiednich mediów (w rozpoznawanej sprawie – za energię ciepłą, ciepłą i zimną wodę z odprowadzeniem ścieków). Wprawdzie zaskarżono całą uchwałę nr 6/2013 r., ale w pozwie wyjaśniono, w jakiej części jest ona niezgodna z przepisami art. 13 ust. 1 i art. 22 ust. 2, 3 ustawy z 1994 r. i narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (s. 5 pozwu). Przy ocenie prawidłowości kwestionowanej uchwały Sąd Apelacyjny wypowiedział się wprost jedynie odnośnie do drugiej kategorii opłat, tj. analizował sposób dostarczania mediów (ich dystrybucji) i sposób zapłaty należności za nie przy uwzględnieniu skutków opóźnień niektórych członków Wspólnoty z regulowaniem takich należności. Tylko pośrednio wspomniał, że opłaty za media nie stanowią opłat za zarządzanie nieruchomością wspólną (s. 7 uzasadnienia zaskarżonego wyroku). Jeżeli jednak treść rozstrzygnięcia Sądu Apelacyjnego obejmuje całą uchwałę (całą jej treść), to z pewnością u podstaw takiego rozstrzygnięcia leżało założenie o integralności treściowej kontrolowanej uchwały. Takie założenie powinno być jednak odpowiednio umotywowane, ponieważ można bronić także stanowiska, że objęcie jedną uchwałą odsetek za opóźnienie dotyczącym opłat z zapłatą należności za media i należności związanych z zarządaniem nieruchomością wspólną było zabiegiem czysto technicznym i w tym zakresie mogłoby pojawić się także dwie osobne uchwały Wspólnoty.

Brak odpowiedniej motywacji w tym zakresie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku może świadczyć jednak o naruszeniu art. 328 § 2 k.p.c.

2. Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z 1994 r., każdy właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty mieszkaniowej do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Z treści pozwu i stanowiska powoda reprezentowanego w toku postępowania rozpoznawczego wynika, że zaskarżona uchwała pozwanej Wspólnoty (w części odnoszącej się do naliczania odsetek ustawowych z zapłatą należności za dostarczania mediów dla poszczególnych właścicieli) jest niezgodna z prawem (z art. 13 ust. 1 i art. 22 ust. 2 i 3 ustawy z 1994 r.), w sposób istotny narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także

narusza interesy powoda. Z ustaleń faktycznych wynika, że powództwo o uchylenie uchwały nr 6/2013 r. zostało wniesione w terminie (art. 25 ust. 1a ustawy z 1994 r.).

W przepisach ustawy z 1994 r. wyraźnie odróżniono dwie kategorie należności pieniężnych obciążających właścicieli – członków wspólnoty mieszkaniowej. Są to koszty zarządu nieruchomością wspólną (art. 14-15 ustawy) i wydatki związane z utrzymaniem lokalu poszczególnych właścicieli (art. 13 ustawy). Te pierwsze są należnościami wspólnoty mieszkaniowej. Powstają one ex lege, w ustawie przewidziano także terminy ich uiszczenia (art. 15 ust. 1 ustawy), a wspólnota jest uprawniona do ich dochodzenia nawet w sądowym postępowaniu upominawczym (art. 15 ust. 2 ustawy). Chodzi tu zatem o wierzytelności wspólnoty mieszkaniowej w rozumieniu art. 353 k.c. wobec każdego z właścicieli, przy czym należności te służą pokrywaniu jedynie kosztów przewidzianych w art. 14 pkt 1-5 ustawy. Oznacza to, że nie ma przeszkód ku temu, aby w odpowiedniej uchwale wspólnoty mieszkaniowej, podjętej na podstawie art. 23 w zw. z art. 14 ustawy z 1994 r., doszło do uregulowania kwestii skutków prawnych opóźnienia się właścicieli - uczestników wspólnoty z uiszczeniem tej kategorii opłat w postaci powstania roszczenia o odsetki za opóźnienie w określonej wysokości. Odsetki takie jako należności akcesoryjne dzielą los prawny należności głównych przewidzianych w art. 14-15 ustawy z 1994 r.

Rozbieżność stanowisk zarysowała się w odniesieniu do wydatków związanych z utrzymaniem lokali poszczególnych właścicieli (nr 13 ustawy). Chodzi tu niewątpliwie o wydatki służące uregulowaniu należności za dostarczane do poszczególnych lokali świadczenia w postaci energii cieplej, ciepłej i zimnej wody w powiązaniu z odprowadzaniem ścieków, jeżeli dystrybucja takich świadczeń wiąże się z odpowiednim systemem pośrednictwa wspólnoty mieszkaniowej, a poszczególnych właścicieli nie łączy z przedsiębiorstwem energetycznym lub wodociągowo-kanalizacyjnymi odpowiednia umowa o dostarczania bezpośrednio tych świadczeń. Z ustaleń faktycznych dokonanych w danej sprawie wynika, że w ramach pozwanej Wspólnoty tylko energia elektryczna była dostarczana bezpośrednio do lokali właścicieli (w tym - lokali

powoda) na podstawie indywidualnych umów przedsiębiorstwa energetycznego z właścicielami odbiorcami energii.

Poszukując prawnych podstaw dopuszczalności podejmowania zaskarżonej uchwały, Sąd Okręgowy przywiązywał podstawie znaczenie do samego statusu pozwanej Wspólnoty jako „dostawcy wskazanych mediów do poszczególnych lokali” i stwierdził, że status taki uprawnia Wspólnotę do ustalania „sposobu obciążania osób zalegających z opłatą zaliczek określonymi obowiązkami i do żądania odsetek za opóźnienie” (s. 5 uzasadnienia zaskarżonego wyroku). Wskazał też, że uprawnienie do podjęcia kwestionowanej uchwały można jeszcze wywodzić z treści stosowanego per analogiam art. 26 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę, przyjmującego centralny system rozliczania z dostawcą dystrybuowanych świadczeń medialnych do poszczególnych odbiorców (właścicieli s. 6 uzasadnienia zaskarżonego wyroku). W ocenie Sądu Apelacyjnego, pozwanej Wspólnoty nie można jednak traktować jako podmiotu dostarczającego energię ciepłą i wodę dla właścicieli lokali, ponieważ „jest ona jedynie pośrednikiem między dostawcami i odbiorcami” (s. 7 uzasadnienia zaskarżonego wyroku). Jej rola polega jedynie na rozliczeniu finansowym dostarczonych świadczeń i nie uprawnia obciążania właścicieli odsetkami za opóźnienie.

W ocenie Sądu Najwyższego, uprawnienie wspólnoty mieszkaniowej do podejmowania na podstawie art. 23 ustawy z 1994 r. uchwały odpowiadającej treści kwestionowanej uchwały nr 6/2013 r. w zakresie należności określonych w art. 13 ustawy z 2004 r. mogłoby powstać wówczas, gdyby wspólnotę łączył z poszczególnymi właścicielami - członkami wspólnoty określony stosunek obligacyjny uzasadniający roszczenie o zapłatę takich należności. Roszczenie dodatkowe w postaci zapłaty odsetek za opóźnienie mogłoby bowiem powstać tylko wówczas, gdy między określonymi podmiotami istnieje obowiązek świadczenia pieniężnego i podmiot zobowiązany do świadczenia opóźnia się z jego spełnieniem (art. 481 § 1 k.c.). Sama, nawet prawidłowo podjęta w świetle postanowień art. 23 ustawy z 1994 r. uchwała wspólnoty mieszkaniowej, nie mogłaby doprowadzić do wykreowania omawianego roszczenia dodatkowego.

Jak już wspomniano, świadczenia pieniężne określone w art. 14 ustawy z 1994 r. wynikają ex lege i w odniesieniu do nich nie ma przeszkód w podjęciu uchwały odpowiadającej treści uchwały nr 6/2013 r. Uchwała taka precyzowałaby skutki prawne opóźnienia się właściciela (dłużnika) wobec wspólnoty mieszkaniowej (wierzyciela) w zakresie świadczenia wynikającego ze stosunku obligacyjnego kreowanego na podstawie art. 14-15 ustawy z 1994 r. W odniesieniu do należności obejmujących wydatki związane z utrzymaniem lokali poszczególnych właścicieli (art. 13 ustawy z 1994 r.) możliwe byłoby poszukiwanie natomiast umownego źródła wspomnianego stosunku obligacyjnego. Należy zatem stwierdzić, że Sądy meriti nie podjęły takiego kierunku poszukiwania prawnych podstaw dopuszczalności przyjęcia zaskarżonej uchwały. Nie rozważano bliżej m.in. treści umów o dostawę energii cieplnej, ciepłej i zimnej wody, zawartych przez Wspólnotę z odpowiednimi przedsiębiorcami, a także ich prawnego znaczenia dla właścicieli lokali. W aktach sprawy brak nawet pełnej treści tych umów, o ich zawarciu, niektórych elementach ich treści można tylko dowiedzieć się z zeznań świadków oraz z treści umowy o administrowaniu nieruchomością z dnia 30 kwietnia 2012 r. (k. 57 in. akt sprawy). Nie podjęto też próby ustalenia, czy nie istniały inne jeszcze źródła kreowania stosunku obligacyjnego pomiędzy pozwaną Wspólnotą a właścicielami lokali. Ze stosunków takich mógłby wynikać obowiązek Wspólnoty ponoszenia przez tych właścicieli wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali w odpowiedni sposób i w odpowiednim czasie, obejmujących m.in. opłacenie dostarczonej energii cieplnej i wody z rozliczanych za pośrednictwem wspólnoty. W grę mogłaby tu wchodzić także np. dłuższa ukształtowana w ramach Wspólnoty praktyka wnoszenia i rozdziału takich wydatków (art. 60, 65 k.c.).

W tej sytuacji należało przyjąć, że Sąd Apelacyjny jednak przedwcześnie stwierdził, że istniały właściwe podstawy do uchylenia uchwały pozwanej Wspólnoty nr 13/2013 r. z dnia 20 stycznia 2014 r. przewidziane w art. 25 ust. 1 ustawy z 1994 r. Naruszenie tego przepisu, a także naruszenie, jak wspomniano wcześniej, art. 328 § 2 k.p.c. we wskazanym zakresie spowodowało konieczność uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania (art. 398¹⁵ k.p.c.). Bezprzedmiotowe okazały się natomiast zarzuty

naruszenia art. 6 ustawy z 1994 r., art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r., art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym, art. 45a ust. 4 prawa energetycznego. W związku z tym, że przedmiotem postępowania było istnienie podstaw do uchylecia uchwały wspólnoty w świetle art. 25 ust. 1 ustawy z 1994 r., nie sposób twierdzić, że doszło także do naruszenia art. 359 § 1 k.c. i art. 481 § 1a k.c. przez ich niezastosowanie w danej sprawie.

kc

aj. jw.