

Sygn. akt: I ACa 434/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 października 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Marek Machnij (spr.)

Sędziowie: SA Mirosław Ożóg

SO (del.) Barbara Rączka – Sekścińska

Protokolant: stażysta Krzysztof Domitrz

po rozpoznaniu w dniu 21 października 2016 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa T. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) z K. nr (...) w P.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 9 lipca 2014 r. sygn. akt I C 196/14

1) oddała apelację,

2) zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego,

3) zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 352 zł (trzysta pięćdziesiąt dwa złote tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego).

SSA Mirosław Ożóg SSA Marek Machnij SSO Barbara Rączka – Sekścińska

Sygn. akt: I ACa 434/16

UZASADNIENIE

Powód T. M. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 20 stycznia 2014 r., podjętej przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) z (...), (...) w P. w przedmiocie ustalenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną i za dostawę mediów, twierdząc, że kwestionowana uchwała jest sprzeczna z przepisami art. 13 ust. 1 i art. 22 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 26 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. jedn. Dz. U. 2015 r., poz. 1892, powoływanej dalej jako „u.w.l.”), narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i narusza interes powoda jako członka wspólnoty.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, zaprzeczając, aby sporna uchwała była sprzeczna z prawem lub naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną albo interes powoda jako członka wspólnoty. Pozwana twierdziła, że jest uprawniona do domagania się od swoich członków odsetek za opóźnienie w zapłacie zaliczek na pokrycie wydatków związanych z kosztami utrzymania poszczególnych lokali członków, ponieważ jest w tym zakresie sprzedawcą usług dotyczących dostawy mediów.

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 9 lipca 2014 r. oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Podstawę powyższego orzeczenia stanowiły następujące ustalenia i wnioski:

Powód jest członkiem pozwanej wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) z (...), (...) w P. jako właściciel stanowiących odrębną własność lokali usługowych (S6, S7, S8, S9, S10, S12, S13, S14, S15, S16, S17, S18, S19 – 20), mieszkalnych (nr (...)) i garażowych (boksy garażowe nr (...), BG 12, udział 12/29 w garażu nr (...)) w budynku przy ul. (...) z (...) w P..

Administrowaniem nieruchomością wspólną, należącą do pozwanej wspólnoty, zajmują się na podstawie umowy zawartej w dniu 30 kwietnia 2012 r. M. K., D. M. i G. F. (1) jako wspólnicy spółki cywilnej (...) w G. (zwani dalej „administratorem”). Do ich obowiązków należy m. in. zawieranie w imieniu i na rzecz wspólnoty umów dotyczących dostawy energii elektrycznej, energii cieplnej, wody i odbioru ścieków kanalizacyjnych, naliczanie każdemu właścicielowi zaliczek według rocznego planu kosztów uchwalonego przez zebranie wspólnoty i stosownie do umów zawartych z dostawcami usług, pobieranie miesięcznych opłat z tytułu zaliczki na poczet kosztów wspólnych i świadczeń indywidualnych oraz rozliczanie liczników zimnej wody, ciepłej wody i centralnego ogrzewania.

Stosownie do tego dokonują oni rozliczeń centralnego ogrzewania oraz ciepłej i zimnej wody na podstawie stanu liczników dla poszczególnych lokali, w tym lokali stanowiących własność powoda. Ciepła woda i centralne ogrzewanie dostarczane są do lokali z osiedlowej kotłowni gazowej, w której podgrzewana jest woda. Pozwana kupuje gaz do tej kotłowni. Z kolei zimna woda dostarczana jest na podstawie umowy zawartej przez pozwaną z dostawcą. Natomiast energia elektryczna dostarczana jest do lokali członków wspólnoty, w tym lokali powoda, na podstawie umów zawartych przez nich bezpośrednio ze sprzedawcą (...) S.A.) i należności z tego tytułu rozliczane są przez właścicieli lokali, w tym powoda, na podstawie wystawianych przez tego sprzedawcę faktur VAT.

Po stronie właścicieli lokali powstały zaległości z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną i mediów (centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody) dostarczanych do poszczególnych lokali, wynoszące kilkaset tysięcy złotych. Dotyczyło to również powoda, który spóźnił się w regulowaniu należności związanych z indywidualnymi kosztami dotyczącymi jego lokali. Jego zaległości wobec pozwanej z tego tytułu wyniosły 92.557,31 zł. W rezultacie pozwana miała problemy z zapłatą dostawcom należności za gaz i wodę, w związku z czym musiała płacić im odsetki.

W celu poprawy funkcjonowania pozwanej jej zarząd poddał członkom Wspólnoty pod głosowanie uchwałę dotyczącą naliczania przez pozwanej odsetek za opóźnienie w opłatach na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i indywidualnych kosztów związanych z lokalami.

W dniu 20 stycznia 2014 r. pozwana podjęła uchwałę nr (...) w sprawie naliczania przez nią odsetek od nieterminowo wnoszonych przez właścicieli lokali zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. W § 1 uchwały postanowiono, że członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej zobowiązani są do ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem lokalu oraz do uiszczania zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w formie bieżących opłat, płatnych z góry do 10. dnia każdego miesiąca, przy czym zapłata zaliczki do ostatniego dnia danego miesiąca nie oznacza zwłoki w zapłacie. Natomiast w § 2 uchwały postanowiono, że z chwilą nieuregulowania kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz kosztów utrzymania indywidualnych lokali do ostatniego dnia danego miesiąca (licząc według wpływu środków na rachunek bankowy), naliczane będą odsetki ustawowe. Zgodnie z § 3 uchwały jej wykonanie powierzono Zarządowi Wspólnoty.

Powyższa uchwała została podjęta w trybie mieszanym: częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Za przyjęciem uchwały głosowało 50,63 % właścicieli lokali, a przeciwko niej głosowało 6,54 % właścicieli lokali. Pisemna informacja o wynikach głosowania nad uchwałą nr (...) została odebrana w dniu 20 stycznia 2014 r. przez osobę upoważnioną do odbioru korespondencji A. U. i tego samego dnia przekazana powodowi.

Powyższy stan faktyczny został ustalony przez Sąd Okręgowy na podstawie dokumentów złożonych do akt przez obie strony oraz zeznań świadków G. F. (1) i J. K.. Sąd ten wyjaśnił, w jaki sposób ocenił zebrane dowody i jakie okoliczności ustalił, na podstawie poszczególnych dowodów.

Na podstawie art. 217 § 3 k.p.c. i art. 227 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z informacji o wysokości odsetek zapłaconych przez pozwaną z tytułu dostaw energii cieplnej, wody i ścieków. Z zeznań świadka G. F. wynikało bowiem, że z powodu zaległości właścicieli lokali z opłatami z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną i mediów dostarczanych do poszczególnych lokali pozwana miała problemy z zapłatą dostawcom należności za gaz i wodę, co skutkowało koniecznością płacenia przez nią odsetek. Fakt powstania zobowiązania z tytułu odsetek i ich zapłaty przez pozwaną został zatem dostatecznie wyjaśniony. Natomiast kwestia wysokości tych odsetek nie miała istotnego dla rozstrzygnięcia.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Podstawę roszczenia powoda stanowił art. 25 ust. 1 u.w.l., zgodnie z którym właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powód powołał się w tej sprawie na naruszenie przepisów prawa, zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i naruszenie jego interesu.

Powód wytoczył powództwo w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia zaskarżonej uchwały (art. 25 ust. 1a u.w.l.). Został on bowiem powiadomiony o jej podjęciu w dniu 20 stycznia 2014 r., więc termin do zaskarżenia uchwały upływał w dniu 3 marca 2014 r., w którym powód (według daty stempla pocztowego) wniósł pozew.

Z art. 25 ust. 1 u.w.l. wynika, że zaskarżenie uchwały właścicieli lokali może nastąpić na czterech podstawach, z których każda ma samodzielny charakter: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie interesów właściciela lokalu w inny sposób.

Niezgodność z przepisami prawa oznacza przede wszystkim sprzeczność z przepisami ustawy o własności lokali i kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali, jak również niezgodność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa. Może ona wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wadliwości postępowania prowadzącego do jej podjęcia. Właściciel lokalu może zatem obok zarzutów merytorycznych podnosić również zarzuty formalne, jeżeli zostały naruszone przepisy określające tryb podejmowania uchwał przez wspólnotę mieszkaniową. Zarzuty formalne mogą jednak stanowić podstawę uchylecia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały.

Natomiast o naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną można mówić, jeżeli z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia jest ona niekorzystna dla skarżącego, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty, jeżeli prowadzi do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków.

Kierując się takimi uwagami, Sąd Okręgowy wskazał w pierwszej kolejności, że zaskarżona uchwała nie jest sprzeczna z interesem powoda. Sąd ten zwrócił uwagę, że chroniony prawem interes członka wspólnoty nie może polegać na narażaniu jej na powstanie zadłużenia wskutek korzystania ze świadczeń kosztem członków wspólnoty, którzy terminowo regulują swoje zobowiązania. Interes powoda nie zostanie więc naruszony, jeśli będzie terminowo regulować swoje zobowiązania, do czego jest zobowiązany jako członek wspólnoty i podmiot prawa. Powód nie wykazał przy tym, aby jego opóźnienie w płatnościach na rzecz pozwanej było uzasadnione. Sąd Okręgowy wskazał ponadto,

że zaskarżona uchwała odnosi się jednakowo do wszystkich członków wspólnoty, wobec czego nie można uznać, że dokonuje ona celowego zróżnicowania sytuacji powoda i innych właścicieli lokali.

Następnie Sąd a quo ocenił, że zaskarżona uchwała nie jest również sprzeczna z prawem, tj. nie jest niezgodna z art. 13 ust. 1 u.w.l. i art. 22 ust. 2 i 3 u.w.l.

Właściciel lokalu, wchodzącego w skład wspólnoty mieszkaniowej, ma obowiązek pokrywać wydatki dwojakiego rodzaju:

1) koszty zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się głównie wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, o ile nie są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy (art. 14 u.w.l.). Na pokrycie tych kosztów właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat (art. 15 u.w.l.), których wysokość ustala wspólnota w formie uchwały (art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l.). Środki uiszczone na tej podstawie mogą być przeznaczone tylko na zarząd nieruchomością wspólną, a gdy po ich rozliczeniu na koniec roku obrachunkowego okaże się, że wpłaty były wyższe niż wydatki, powstała nadwyżkę, wspólnota może przeznaczyć na powiększenie funduszu remontowego lub inny cel związany z zarządem nieruchomością wspólną.

2) wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu (art. 13 ust. 1 u.w.l.) – chodzi tu głównie o koszty zużytej przez właściciela energii ciepłej i wody, a także wywóz nieczystości.

W niniejszej sprawie ciepła woda i centralne ogrzewanie (energia ciepła) dostarczane są do lokali z osiedlowej kotłowni gazowej (wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej), w której podgrzewana jest woda i do której pozwana kupuje gaz. Dostawcą tych mediów do poszczególnych lokali jest więc pozwana. W konsekwencji może ona ustalać sposób obciążania osób zalegających z wpłatą zaliczek określonymi obowiązkami oraz żądać odsetek za opóźnienie na podstawie art. 359 § 1 k.c. w zw. z art. 359 § 2 k.c. a contrario i art. 481 § 1 k.c.

Następnie Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 26 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r., Nr 123, poz. 858 z późn. zm.) rozliczenia za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków prowadzone są z odbiorcami usług przez przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjne na podstawie określonych w taryfach cen i stawek opłat oraz ilości dostarczonej wody i odprowadzonych ścieków. Jeżeli odbiorcą usług jest wyłącznie właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego lub budynków wielolokalowych, jest on obowiązany do rozliczenia kosztów tych usług. Suma obciążeń za wodę lub ścieki nie może być wyższa od ponoszonych przez właściciela lub zarządcę na rzecz przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjnego (ust. 2). Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego lub budynków wielolokalowych dokonuje wyboru metody rozliczania kosztów różnicy wskazań, o której mowa w art. 6 ust. 6 pkt 3 ustawy. Należnościami wynikającymi z przyjętej metody rozliczania obciąża osobę korzystającą z lokalu w tych budynkach (ust. 3).

Z powyższego wynika, że właściciele lub zarządcy budynków wielolokalowych z mocy prawa zostali zobowiązani do pośredniczenia między przedsiębiorstwem wodociągowo – kanalizacyjnym a poszczególnymi właścicielami lokali w zakresie ponoszenia kosztów dostawy wody do lokali. Ustawa o własności lokali nie reguluje tej kwestii, natomiast ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków nakłada na właściciela lub zarządcę budynku wielolokalowego obowiązek dokonywania takiego rozliczenia. Pozwana nie mieści się w hipotezie art. 26 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ponieważ nie jest ona właścicielem ani zarządcą, ale w drodze analogii iuris należy przyjąć, że również ona jest podmiotem uprawnionym do dokonywania takich rozliczeń. Wspólnota jest bowiem stroną umowy z dostawcą mediów, a jedyną formą, w jakiej może określić zasady rozliczenia, jest uchwała.

W konsekwencji nałożenie na członków wspólnoty w drodze uchwały obowiązku zapłaty odsetek od nieterminowych wpłat nie narusza obowiązującego prawa. Źródłem uprawnienia wspólnoty do podjęcia uchwały w przedmiocie rozliczenia zaliczek na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków z poszczególnych lokali są nie tyle

przepisy art. 13, 14 i 15 u.w.l., ile art. 26 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków oraz art. 359 § 1 k.c. w zw. z art. 359 § 2 k.c. a contrario i art. 481 § 1 k.c.

Jako podstawa prawna oddalenia powództwa wskazany został art. 25 u.w.l. a contrario, a rozstrzygnięcia o kosztach procesu art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Powyższy wyrok został zaskarżony w całości apelacją przez powoda w oparciu o zarzuty:

1) naruszenia przepisów postępowania:

a) art. 217 § 3 k.p.c. i art. 227 k.p.c. przez uznanie, że okoliczności, związane z powstawaniem odsetek z tytułu opóźnienia w płatnościach za media dostarczane do indywidualnych lokali i ich zapłatą, zostały dostatecznie wyjaśnione, wskutek czego jego wniosek został oddalony jako niemający istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia,

b) art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i uznanie wbrew zasadom doświadczenia życiowego, wyłącznie na podstawie ogólnych twierdzeń świadka G. F., za dostatecznie wyjaśnioną okoliczność ponoszenia przez pozwaną odsetek z tytułu zaległości za opłaty od lokali indywidualnych, mimo że sama pozwana nie podnosiła takiej okoliczności w swoich pismach procesowych,

2) naruszenia prawa materialnego:

a) art. 13 ust. 1 i art. 22 ust. 2 i 3 u. o wł. lok. przez uznanie, że wspólnota mieszkaniowa posiada kompetencje do podjęcia uchwały w kwestiach związanych z lokalami indywidualnymi,

b) art. 25 u. o wł. lok. przez stwierdzenie, że podjęcie zaskarżonej uchwały nie narusza interesu powoda, podczas gdy jej treść – przez swój ogólnikowy charakter i niewskazanie kosztów – może być stosowana do wszystkich uiszczanych przez niego opłat, włącznie z opłacaną przez niego indywidualnie na podstawie odrębnej umowy energią elektryczną,

c) art. 25 ust. 1 u. o wł. lok. przez przyjęcie, że podjęcie zaskarżonej uchwały nie narusza jego interesu, mimo że nie wskazuje ona, na co przeznaczane będą pobrane odsetki i nie reguluje sposobu ich rozliczania,

d) art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków przez jego niezastosowanie i uznanie, że zaskarżona uchwała nie narusza tego przepisu, podczas gdy z tego przepisu wynika, że suma obciążeń właścicieli lokali za wodę i ścieki nie może być wyższa od opłat ponoszonych przez właściciela lub zarządcę na rzecz przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjnego.

Na tych podstawach powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez uchylenie zaskarżonej uchwały w całości i zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych. Ewentualnie domagał się on uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego. Ponadto powód wnosił na podstawie art. 380 k.p.c. o rozpoznanie przez Sąd odwoławczy postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 25 czerwca 2014 r. i zobowiązanie pozwanej do przedstawienia wykazu odsetek z dowodami ich uiszczenia z tytułu uiszczenia przez nią odsetek za opóźnienie w płatności za media, takie jak: centralne ogrzewanie, zimna i ciepła woda dostarczanych do indywidualnych lokali wchodzących w skład nieruchomości przy ul. (...) z (...), (...) w P. oraz przeprowadzenie tego dowodu w postępowaniu apelacyjnym.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku wyrokiem z dnia 25 lutego 2015 r. sygn. akt I ACa 844/14 zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchylił przedmiotową uchwałę i zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 397 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za pierwszą instancję oraz kwotę 335 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Powyższy wyrok – w wyniku uwzględnienia skargi kasacyjnej pozwanej – został uchylony przez Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 26 lutego 2016 r. sygn. akt IV CSK 404/15 i sprawa została przekazana Sądowi Apelacyjnemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

W uzasadnieniu swojego wyroku Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że treść kwestionowanej uchwały jest niejednorodna, ponieważ dotyczy zapłaty odsetek za opóźnienie w uiszczaniu zarówno opłat związanych z pokrywaniem kosztów zarządu nieruchomością wspólną, jak i opłat z tytułu dostarczania mediów do indywidualnych lokali, przy czym powód w istocie kwestionuje tę uchwałę jedynie w zakresie tych drugich opłat. Opłaty te mają zróżnicowany charakter i tylko pierwsze z nich zostały uregulowane jako należności wspólnoty mieszkaniowej przysługujące jej od swoich członków ex lege, w związku z czym w razie ich niezapłacenia w terminie może ona dochodzić ich nawet w postępowaniu sądowym. Wobec tego nie ma też przeszkód do uregulowania w drodze uchwały skutków prawnych opóźnienia w ich zapłacie, w tym nałożenia obowiązku uiszczania odsetek za opóźnienie.

Natomiast druga grupa należności ma inny charakter, w związku z czym Sąd Najwyższy wskazał, że uprawnienie pozwanej wspólnoty mieszkaniowej do podjęcia uchwały o nałożeniu obowiązku zapłaty odsetek za opóźnienie w ich zapłacie mogłoby powstać tylko wtedy, gdyby łączył ją z jej członkami stosunek obligacyjny uzasadniający roszczenie o zapłatę takich należności, przy czym źródłem takiego stosunku mogłaby być jedynie odpowiednia umowa obligacyjna, a nie sama uchwała. Jednak w sprawie nie podjęto próby ustalenia, czy istnieje takie źródło powyższego obowiązku między stronami, w szczególności nie przeprowadzono nawet dowodu z umów o dostawę energii cieplnej, ciepłej i zimnej wody zawartych przez pozwaną z dostawcami mediów i nie analizowano ich prawnego znaczenia dla właścicieli lokali. Nie poszukiwano także innych źródeł powstania stosunku obligacyjnego między wspólnotą mieszkaniową a właścicielami lokali, regulujących obowiązek ponoszenia przez wspólnotę za tych właścicieli wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali w odpowiedni sposób i w odpowiednim czasie, rozliczanych za pośrednictwem wspólnoty.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać wypada, że niniejsza sprawa była po raz drugi przedmiotem oceny Sądu Apelacyjnego po tym, jak poprzedni wyrok tego Sądu, uwzględniający apelację powoda, został z kolei – w wyniku uwzględnienia skargi kasacyjnej pozwanej – uchylony przez Sąd Najwyższy z jednoczesnym przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania. W związku z tym w świetle wytycznych Sądu Najwyższego stwierdzić należy, że zarzutom apelacyjnym powoda częściowo nie można odmówić racji, ale ostatecznie nie na tyle, aby jego apelacja okazała się skuteczna w jakimkolwiek zakresie.

Przede wszystkim zgodzić się trzeba z powodem, że Sąd pierwszej instancji niezasadnie i zbyt pochopnie oddalił zgłoszone przez niego wnioski dowodowe, które zmierzały do ustalenia podstaw i zakresu rozliczania się przez pozwaną ze swoimi członkami, w tym z powodem, w szczególności z tytułu dostawy mediów do lokali poszczególnych członków oraz wyjaśnienia, czy pozwana ponosi jakieś obciążenia wobec dostawców tych mediów z tytułu opóźnienia w dokonywaniu zapłaty za ich dostawę (zwłaszcza w postaci odsetek za opóźnienie).

Wziąć trzeba pod uwagę, że uchwała, będąca obecnie przedmiotem oceny Sądu Apelacyjnego, w gruncie rzeczy ma charakter złożony, ponieważ obejmuje zarówno zaległości w uiszczaniu zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaległości w uiszczaniu opłat za dostawę mediów do poszczególnych lokali jej członków stanowiących odrębne przedmioty własności. Na rozróżnienie tych opłat powód wskazywał już w pozwie, w którym wprost była mowa o tym, że przedmiotowa uchwała jest niezgodna z art. 13 ust. 1 u.w.l. i art. 22 ust. 2 i 3 u.w.l. w części odnoszącej się do naliczania odsetek ustawowych od kosztów utrzymania indywidualnych lokali po upływie obowiązującego terminu zapłaty (k. 6). Także później w toku całego postępowania nie było wątpliwości, że ta uchwała ma złożony charakter.

Zwrócił na to wyraźnie uwagę również Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wydanego w tej sprawie wyroku, wyjaśniając, że powyższa uchwała obejmuje częściowo zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które są własnym zobowiązaniem (wierzytelnością) pozwanej, od którego na ogólnych zasadach może ona w razie uchybienia terminu płatności domagać się zapłaty odsetek z tytułu opóźnienia. Dodać można, że w tym zakresie rzeczą pozwanej było określenie w zaskarżonej uchwale korzystniejszych niż w art. 15 ust. 1 u.w.l., z którego wynika, że zaliczki na pokrycie kosztów zarządu powinny być płatne z góry do 10. dnia każdego miesiąca, terminów, po upływie których naliczane będą jej członkom odsetki za opóźnienie. W przedmiotowej uchwale wskazano bowiem, że zapłacenie zaliczki do ostatniego dnia danego miesiąca, licząc według wpływu środków na rachunek bankowy pozwanej, nie będzie oznaczać zwłoki w zapłacie skutkującej naliczaniem odsetek ustawowych za opóźnienie (k. 21). Uznać należy, że pozwana, jako wierzyciel, mogła w tej uchwale ustalić dla swoich dłużników korzystniejsze od ustawowych terminy, od których będzie obciążać ich odsetkami za opóźnienie.

Odrębną kwestią, która pozostała obecnie do oceny, jest natomiast to, na jakich zasadach pozwana wspólnota rozlicza się ze swoimi członkami z tytułu dostawy mediów do lokali stanowiących przedmiot ich odrębnej własności. W świetle art. 13 ust. 1 in princ. u.w.l. nie budzi żadnych wątpliwości, że koszty te co do zasady spoczywają na właścicielach odrębnych lokali mieszkalnych i są ich własnymi zobowiązaniami (obciążeniami). Nie budzi też wątpliwości, że koszty te każdy z członków wspólnoty ma obowiązek ponosić we własnym zakresie i w całości. Nie są to bowiem koszty, które mogłyby rozkładać się na wszystkich członków wspólnoty, tak jak ma to miejsce w wypadku kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Jednak ustalenie, że obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania lokalu jest osobistym zobowiązaniem wyłącznie tego członka, który jest uprawniony z tytułu własności danego lokalu, nie jest jeszcze wystarczające do rozstrzygnięcia wskazanej wyżej kwestii. Ustalenie bowiem, że dłużnikiem z tytułu kosztów utrzymania konkretnego lokalu, jest jego właściciel (w tym wypadku powód jako członek wspólnoty mający w niej kilkanaście wymienionych wcześniej lokali mieszkalnych i użytkowych, a także garaży stanowiących odrębny przedmiot własności), nie daje jeszcze odpowiedzi na pytanie, kto jest drugą stroną tego stosunku obligacyjnego, czyli wierzycielem.

Zwrócił na to uwagę Sąd Najwyższy, wskazując, że w sprawie należy ustalić, jak kształtują się stosunki prawne (obligacyjne), dotyczące dostarczania mediów do poszczególnych lokali wchodzących w skład pozwanej wspólnoty. W szczególności wyjaśnienia wymagało, czy ta obligacja zachodzi między pozwaną a jej członkami i jakie jest ewentualnie jej źródło albo czy taki stosunek prawny łączy członka wspólnoty z jakimś innym podmiotem prawnym, a w konsekwencji pozwana wspólnota nie byłaby uprawniona do żądania na swoją rzecz odsetek za opóźnienie w zapłacie należności za dostawę mediów do odrębnych lokali.

W związku z tym w toku ponownego rozpoznania sprawy Sąd Apelacyjny – zgodnie z wytycznymi Sądu Najwyższego – zobowiązał stronę pozwaną na rozprawie w dniu 22 czerwca 2016 r. do przedłożenia dokumentów, z których wynikałoby, na jakich podstawach i zasadach rozlicza się ona z dostawcami z tytułu mediów dostarczanych do poszczególnych lokali należących do jej członków, a także przedstawienia wykazu odsetek z dowodami ich uiszczenia z tytułu opóźnienia w dokonywaniu przez nią płatności za te media (por. k. 293 – 293v). W wykonaniu tego zobowiązania pełnomocnik pozwanej przy piśmie z dnia 6 lipca 2016 r. przedłożył żądane dokumenty (k. 297 – 588), z których przeprowadzono dowód na rozprawie apelacyjnej w dniu 21 października 2016 r. (k. 600 – 601). Oznacza to, że trafne były te zarzuty apelacyjne, które dotyczyły oddalenia wniosku powoda o przeprowadzenie dowodu z takich dokumentów i ich pominięcia w związku z rzekomym dostatecznym wyjaśnieniem wszystkich spornych okoliczności, w szczególności na podstawie dowodu z zeznań świadka G. F..

Niemniej stwierdzić trzeba, że z dodatkowego materiału dowodowego, pochodzącego z uzupełniającego postępowania dowodowego przeprowadzonego przez Sąd Apelacyjny, nie da się wyprowadzić wniosków korzystnych dla skarżącego, które byłyby zgodne z jego wnioskami i zarzutami. Odnosi się to zwłaszcza do wniosków, które zostały przez niego dobitnie i jednoznacznie, ale bezzasadnie sformułowane w piśmie procesowym z dnia 22 lipca 2016 r., w którym ustosunkował się on do w/w pisma pozwanej i przedłożonych przez nią dokumentów (k. 590 – 592). Nie można bowiem znaleźć wystarczających podstaw do zaakceptowania poglądu powoda, jakoby w powyższych dokumentów

wynikało, że pozwana wspólnota jest jedynie pośrednikiem w dostarczaniu, a tym samym – rozliczaniu, mediów do lokali poszczególnych członków.

Powód przedstawił ten pogląd z powołaniem się na stanowisko zajęte w innej sprawie rozpoznawanej przez Sąd Apelacyjny w Gdańsku, który w wyroku z dnia 21 marca 2012 r. sygn. akt I ACa 1592/11 uznał, że w zakresie opłaty za dostawę mediów do poszczególnych lokali na podstawie umowy zbiorczej wspólnota mieszkaniowa jest jedynie swoistym pośrednikiem pomiędzy członkami wspólnoty a dostawcą mediów. W związku z tym zauważyć należy, że taki ogólny pogląd, nie wdając się w polemikę z jego trafnością i zasadnością, został wyrażony w konkretnej sprawie i nie ma charakteru wiążącego w innych sprawach. Przy ocenie możliwości jego aprobaty należy bowiem przede wszystkim ustalić, jaka jest treść stosunku prawnego między podmiotami występującymi w niniejszej sprawie i dopiero na tle konkretnego stanu faktycznego można rozważyć, czy rzeczywiście można przyjąć proponowaną przez powoda koncepcję pośrednictwa, zgodnie z którą pozwana wspólnota miałaby być jedynie pośrednikiem między dostawcami mediów a właścicielami poszczególnych lokali.

W tym kontekście zauważyć trzeba, że w powołanym przez skarżącego wyroku Sąd Apelacyjny użył sformułowania o „swoistym” charakterze pośrednictwa wspólnoty mieszkaniowej między dostawcami mediów a jej członkami, co pozwala uznać, że temu Sądowi chodziło o specyficzny, aczkolwiek bliżej niewyjaśniony, charakter stosunku prawnego między wspólnotą mieszkaniową a jej członkami. Wskazać trzeba, że abstrahując od potocznego sposobu rozumienia pojęcie pośrednictwa jest definiowane w prawie cywilnym w ten sposób, że generalnie należałoby je rozumieć jako zastępstwo (przedstawicielstwo lub wężiej – pełnomocnictwo), które może być bezpośrednie lub pośrednie. Odnosząc to do okoliczności niniejszej sprawy, wziąć trzeba pod uwagę, że strona powodowa w piśmie z dnia 22 lipca 2016 r. dopatruje się możliwości przyjęcia pośrednictwa, rozumianego ewentualnie jako konstrukcja w postaci istnienia (quasi) trójstronnego stosunku prawnego z udziałem dostawcy mediów, pozwanej wspólnoty i jej członków (w tym powoda) – por. k. 590v. Jednak zebrany w sprawie materiał dowodowy, zwłaszcza dokumenty złożone przez pozwaną na żądanie Sądu Apelacyjnego, nie daje podstaw do przyjęcia konstrukcji takiego trójstronnego stosunku prawnego. Nie ma też podstaw do uwzględnienia koncepcji powoda, że o działaniu pozwanej w charakterze jedynie pośrednika ma świadczyć rzekome zawarcie przez nią umów z dostawcami mediów na rzecz swoich członków a nie w charakterze strony stosunku obligacyjnego (zob. koniec pierwszego akapitu na k. 591). Oznaczałoby to zresztą, że powodowi w istocie nie chodzi o konstrukcję pośrednictwa (zastępstwa), lecz zawarcia umowy na rzecz osoby trzeciej, przewidzianej w art. 393 k.c. Jednak wbrew błędnemu lub być może jedynie nieprecyzyjnemu sformułowaniu powoda w takim wypadku również pozwana a nie tylko osoba trzecia (powód) byłaby stroną stosunku obligacyjnego, inną kwestią byłoby natomiast istnienie uprawnienia osoby trzeciej do żądania spełnienia świadczenia bezpośrednio na jej rzecz. Konstrukcja taka nie ma jednak nic wspólnego z poglądem o jedynie rzekomym pośredniczeniu pozwanej między jej członkami a dostawcami mediów.

W okolicznościach konkretnej sprawy nie ma podstaw do przyjęcia lansowanego przez powoda poglądu, że w takiej sytuacji bezpośrednio uprawnionymi do świadczenia z tytułu umów zawartych przez pozwaną z dostawcami mediów są jej członkowie, którzy mogą domagać się od tych dostawców spełnienia świadczenia bezpośrednio na ich rzecz, w związku z czym w ślad za tym dostawcy stają się ich wierzycielami, wobec czego pozwana nie jest samodzielnym podmiotem zobowiązanym do ponoszenia kosztów zużycia mediów w zakresie utrzymania indywidualnych lokali (por. wywód powoda na końcu k. 591). Według tej koncepcji wierzycielem powoda w zakresie kosztów dostawy mediów do jego indywidualnych lokali byłby wprawdzie dostawca mediów, ale za pośrednictwem pozwanej.

Takie stanowisko powoda jest jednak chybione i całkowicie oderwane od zebranego w sprawie materiału dowodowego. Jego zaakceptowanie wymagałoby bowiem ustalenia, że dostawcy poszczególnych mediów obciążają kosztami z tytułu ich dostawy do odrębnych lokali bezpośrednio ich właścicieli, tj. członków pozwanej. Co więcej, konieczne byłoby ustalenie, że ci dostawcy w ogóle mają świadomość, kto jest finalnym odbiorcą dostarczanych przez nich mediów, czyli inaczej mówiąc – musieliby ich znać personalnie, a w ślad za tym wystawiać im odrębne rachunki lub co najmniej odrębnie ich rozliczać, natomiast pozwana – skoro według powoda w ogóle nie jest ona stroną takiego stosunku prawnego, a tym samym dłużnikiem dostawców mediów – jedynie pośredniczyłaby w pobieraniu od członków opłat media dostarczane do ich odrębnych lokali i w przekazywaniu ich dostawcom mediów. Ponadto w razie opóźnienia

właściciele lokali w regulowaniu należności za media ich dostawca musiałby bezpośrednio nich obciążać odsetkami za opóźnienie z tego tytułu.

Z zebranego materiału dowodowego wynika, że taki sposób rozliczania członków pozwanej wspólnoty za media dostarczane bezpośrednio do ich lokali niewątpliwie nie miał miejsca w chwili podejmowania zaskarżonej uchwały. Nie ma żadnych podstaw do przyjęcia, że z punktu widzenia dostawców mediów powód (a także inni członkowie pozwanej wspólnoty) byli traktowani jako kontrahenci (druga strona umowy), tj. ich dłużnicy i że gdyby okazało się, że powód nie płaci przypadającej na niego części kosztów za dostawę mediów, to dostawca mógłby bezpośrednio od niego domagać się zapłaty odsetek z tytułu opóźnienia.

W niniejszej sprawie z całą pewnością nie można przyjąć, że istniała taka sytuacja, w której pozwana wspólnota zawierałaby umowy zbiorcze z dostawcami mediów, ale w imieniu i na rzecz swoich członków. Konstrukcja taka nie wynika w szczególności z uzyskanych w toku postępowania apelacyjnego dokumentów, z których Sąd Apelacyjny przeprowadził dowód. Wręcz przeciwnie, w umowach o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków wprost wynika, że rozliczenia z tytułu dostawy wody i odbioru ścieków do/z poszczególnych lokali dokonywane są na podstawie odrębnych umów zawartych z lokatorami (zob. np. ostatnie zdanie § 10 ust. 1 umów k. 328, k. 333, 338). Wbrew powodowi, dla dostawców mediów stroną umowy i wynikającego z niej stosunku obligacyjnego była więc tylko i wyłącznie pozwana, a nie jej członkowie będący właścicielami poszczególnych lokali.

W ślad za tym zauważyć należy, że między pozwaną a jej członkami niewątpliwie nie zostały zawarte odrębne umowy, których przedmiotem byłoby określenie zasad rozliczania mediów dostarczanych do ich lokali na podstawie umów, które pozwana zawarła we własnym imieniu z dostawcami mediów. W każdym razie z zebranego materiału nie wynika, aby takie umowy zostały między nimi zawarte formalnie w sensie jurydycznym. Nie można jednak pominąć, że takie umowy nie musiały zostać zawarte wyłącznie w formie pisemnej, ale – tak jak wskazywał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu swojego wyroku – mogło to nastąpić także w sposób dorozumiany lub nawet w drodze ukształtowanego zwyczaju albo w drodze przyjmowanych przez pozwaną uchwał regulujących zasady dostarczania mediów na potrzeby odrębnych lokali mieszkalnych i rozliczania z tytułu ich dostawy. Wziąć bowiem trzeba pod uwagę, że pozwana niewątpliwie podejmowała wcześniej inne – niż zaskarżona obecnie – uchwały, które nie były kwestionowane przez powoda (a przynajmniej w sprawie nie było twierdzeń o ich kwestionowaniu przez niego), w których regulowała ona powyższe kwestie. Chodzi zwłaszcza o uchwałę w sprawie regulaminu rozliczania z tytułu mediów i zasady tego rozliczenia (w szczególności uchwała nr 4/2013 z dnia 30 maja 2013 r. – zob. k. 313 – 316).

Pozwala to uznać, że z takich uchwał wynikały zasady regulujące sposób rozliczania między pozwaną a jej członkami z tytułu mediów dostarczanych do ich lokali w oparciu o umowy zbiorcze zawarte przez nią bezpośrednio z dostawcami mediów. Te uchwały uznać więc można za źródło powstania stosunku prawnego o charakterze obligacyjnym między pozwaną a jej członkami, który stanowił dla niej tytuł prawny do żądania od jej członków zapłaty za media dostarczone na potrzeby ich lokali. Skoro bowiem na podstawie tych uchwał prawnych pozwana może domagać się od swoich członków zapłaty przypadającej na ich lokal części zapłaty za dostawę mediów, to nie można przyjąć, że obowiązek ten nie ma charakteru prawnego. Oznacza to, że właśnie pozwana jest wierzycielem, będącym drugą stroną spoczywającego na właścicielach odrębnych lokali (w tym powodzie), jako dłużnikach, obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania ich lokali. Nie jest to sprzeczne z art. 13 ust. 1 u.w.l., ponieważ przepis ten reguluje jedynie kwestię, kto jest zobowiązany do ponoszenia kosztów utrzymania poszczególnych lokali, ale nie określa, kto jest drugą stroną tego obowiązku, czyli uprawnionym lub inaczej – wierzycielem. Może nim być zarówno bezpośrednio osoba trzecia (dostawca mediów), ale może nim być – stosownie do konkretnych okoliczności – również wspólnota mieszkaniowa.

Wskazać dodatkowo należy, że oprócz opisanej wyżej treści umów o zaopatrzenie wodę i odbiór ścieków pozostałe media, o jakie chodziło w sprawie, w szczególności ciepłą wodę i ogrzewanie, to w gruncie rzeczy pozwana jest wprost ich dostawcą. Wziąć bowiem trzeba pod uwagę, że w pierwszej kolejności nabywa je ona dostawców, a mianowicie od przedsiębiorstwa wodociągowego i zakładu gazowniczego, a następnie dopiero po podgrzaniu wody w swojej osiedlowej kotłowni gazowej sama dostarcza ciepłą wodę i energię cieplną do poszczególnych lokali. Szczegółowo jest to uregulowane we wspomnianym wcześniej regulaminie, stanowiącym załącznik do uchwały nr 4/2013. W

konsekwencji całkowicie oderwane od rzeczywistości jest twierdzenie powoda, jakoby pozwana jedynie pośredniczyła w dostawie tych mediów. W istocie w ogóle nie ma bowiem innego od niej dostawcy tych mediów, ponieważ nie można za nich uznać ani dostawcy zimnej wody, ani dostawcy gazu na potrzeby osiedlowej kotłowni gazowej.

Podsumowując, w świetle zebranego materiału dowodowego, w szczególności z uwzględnieniem jego uzupełnienia dokonanego w postępowaniu apelacyjnym, nie ma żadnych podstaw do uznania, że dostawcami mediów do lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności członków pozwanej wspólnoty, w tym lokali należących do powoda, są niewystępujące w tej sprawie osoby trzecie, będące jego wierzycielami, którym powinni oni bezpośrednio lub choćby za pośrednictwem pozwanej rozliczać się za dostawę tych mediów stosownie do art. 13 ust. 1 u.w.l. Wprost przeciwnie, stwierdzić należy, że częściowo (co do dostawy ciepłej wody i energii cieplnej lub inaczej centralnego ogrzewania) pozwana bezpośrednio wytwarza te media, oczywiście po uprzednim nabyciu od innych podmiotów niezbędnej do tego celu wody i gazu, a zatem może zostać ona za ich dostawcę. Natomiast częściowo (co do zaopatrzenia w wodę i odbioru ścieków) jedynie pośredniczy, ale w sensie wyłącznie technicznym, a nie prawnym, w ich dostawie, ponieważ z umów zawartych z ich dostawcą wynika, że nie jest on wierzycielem końcowych odbiorców (członków pozwanej będących właścicielami odrębnych lokali), lecz rozlicza się za te media jedynie z pozwaną, która następnie na odrębnych zasadach – pozostających poza sferę zainteresowania dostawcy – bezpośrednio rozlicza się z tego tytułu ze swoimi członkami. Dotyczy to również należności za wywóz nieczystości i odpadów komunalnych, które pozwana opłaca zgodnie ze złożonymi deklaracjami i umowami (k. 435 – 440).

Dodać należy, że wbrew powodowi z zebranego materiału dowodowego nie wynika racjonalna obawa, że pozwana na podstawie zaskarżonej uchwały może przyznawać sobie uprawnienie do domagania się od swoich członków odsetek za opóźnienie w zapłacie należności za takie media, które nabywają oni bezpośrednio od ich dostawców (będących osobami trzecimi) na podstawie odrębnie z nimi zawartych umów, w szczególności za dostawę energii elektrycznej lub gazu do poszczególnych lokali. Wprawdzie przy piśmie z dnia 6 lipca 2015 r. pozwana przedłożyła także kompleksowe umowy na dostawę energii elektrycznej i gazu, ale z treści tych umów nie wynika, aby dotyczyły one dostawy tych mediów do odrębnych lokali należących do członków pozwanej, lecz chodzi w nich o dostawę energii elektrycznej na potrzeby nieruchomości wspólnej (k. 317 – 325, k. 367 – 434) oraz o dostawę gazu na potrzeby prowadzonej przez pozwaną osiedlowej kotłowni gazowej (k. 341 – 366), w której wytwarza ona ciepłą wodę i energię cieplną dla całej nieruchomości, w tym odrębnych lokali.

Co więcej, pozwana – zgodnie z wnioskami powoda – wykazała również dokumentami dołączonymi do jej pisma z dnia 6 lipca 2016 r., że była obciążana przez dostawców w/w mediów odsetkami za opóźnienie w regulowaniu należności za ich dostawę oraz że dokonywała zapłaty tych odsetek (k. 441 – 588). Nie ma więc podstaw do uznania w ślad za powodem, że pozwana bezpodstawnie domaga się od swoich członków terminowego regulowania wszystkich należności. Nie ulega bowiem wątpliwości, że istnieje zależność między zaległościami w uiszczaniu zaliczek przez członków pozwanej a jej zaległościami wobec dostawców mediów, skutkującymi koniecznością płacenia przez nią odsetek za opóźnienie. W konsekwencji niezasadne jest również twierdzenie powoda, że pobieranie przez pozwaną od jej członków odsetek za opóźnienie w uiszczaniu zaliczek nie ma żadnego uzasadnienia prawnego i ekonomicznego.

Skoro zatem pozwana ma prawo domagać się od swoich członków płacenia zaliczek nie tylko na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, ale także w części dotyczącej kosztów utrzymania poszczególnych lokali, tj. kosztów dostarczania mediów do ich lokali, to nie można uznać, że mimo istnienia po stronie jej członków prawnego obowiązku uiszczania takich zaliczek na jej rzecz, upływ terminu ich uiszczenia nie rodził żadnych negatywnych konsekwencji, w szczególności nie skutkowało koniecznością uiszczenia odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia. Niezależnie od tego, czy pozwana nabywa media od innych podmiotów, czy też wytwarza je we własnym zakresie, relacja wierzyciel – dłużnik odnośnie do obowiązku zapłaty za media dostarczone do poszczególnych lokali istnieje wyłącznie między nią a jej członkami, a nie bezpośrednio między nimi a dostawcami mediów. W konsekwencji jeśli dłużnik opóźnia się wobec wierzyciela ze spełnieniem świadczenia (w tym wypadku: z zapłatą zaliczek nie tylko w części obejmującej koszty zarządu nieruchomością wspólną, ale także w części dotyczącej tych kosztów utrzymania odrębnych lokali, które są rozliczane wyłącznie z pozwaną), to takie uchybienie musi łączyć się z powstaniem obowiązku zapłaty odsetek za opóźnienie. Przyjęcie odmiennego poglądu prowadziłoby do tego, że powód, a także inni członkowie pozwanej

zalegający z zaliczkami w części obejmującej zapłatę za media rozliczane z pozwaną, w ogóle i nigdy nie mieliby obowiązku zapłaty odsetek za opóźnienie z pokrywaniu należności za media dostarczane na potrzeby ich lokali. Nie płaciliby ich bowiem ani pozwanej, ani tym bardziej bezpośrednio dostawcom mediów, dla których członkowie wspólnoty w ogóle nie są stronami umów, których przedmiotem jest dostawa mediów (nie są ich dłużnikami), a dłużnikiem tym – zgodnie z zasadą głoszącą, że umowa wiąże jedynie między jej stronami (inter partes) – w stosunku do dostawców mediów jest wyłącznie pozwana. W tym kontekście powtórzyć trzeba ponadto, że z zebranego materiału dowodowego niewątpliwie wynika, że pozwana bywała obciążana przez dostawców mediów odsetkami za opóźnienie w zapłacie należności za ich dostawę i że płaciła im ona te odsetki.

Nie znajduje więc uzasadnienia kwestionowanie przez powoda dopuszczalności pobierania przez nią z kolei odsetek za opóźnienie w płaceniu należności za te media od tych członków, którzy zalegają z ich płatnością. Nie można też uznać, że domaganie się tych odsetek jest sprzeczne z zasadami zarządzania nieruchomością wspólną lub narusza interes powoda jako członka wspólnoty. Zauważyć należy, że skoro pozwana sama płaci innym podmiotom odsetki za opóźnienie w zapłacie należności za media dostarczane do poszczególnych lokali, to z ekonomicznego punktu widzenia zgodne z zasadami prawidłowego zarządzania uzasadnione jest domaganie się, aby koszty z tytułu tych odsetek obciążały tych członków, którzy zalegając z płatnościami za media na rzecz wspólnoty, prowadzą do obciążania jej odsetkami z tego tytułu przez osoby trzecie. W przeciwnym razie koszty zalegania z opłatami za media przez niektórych członków wspólnoty byłyby przerzucane na jej wszystkich członków, w tym również te osoby, które terminowo uiszczają wszystkie należności na rzecz pozwanej.

Natomiast z punktu widzenia interesu powoda zauważyć należy, że realne obciążenie go obowiązkiem zapłaty spornych odsetek może nastąpić jedynie wtedy, gdy nie będzie on terminowo płacił na rzecz pozwanej należności z tytułu kosztów dostawy mediów przypadających na jego lokale. W tym kontekście zauważyć można, że według niespornych ustaleń faktycznych w chwili podejmowania zaskarżonej uchwały powód zalegał wobec pozwanej z powyższego tytułu na kwotę ponad 90.000 zł. Wprawdzie podnosił on w toku procesu, że pozostaje on w sporze z pozwaną co do zasadności żądania tych opłat, ale nie wpływa to na ewentualny obowiązek zapłaty odsetek za opóźnienie, gdyby okazało się, że racja w tym sporze leży po stronie pozwanej. Jeżeli natomiast w odrębnym sporze okaże się, że pozwany zasadnie kwestionuje żądanie pozwanej, to nie będzie miał on obowiązku zapłaty nie tylko tej zaległości, ale także odsetek od niej. W żadnej z tych sytuacji nie jest więc zagrożony interes powoda. Jednocześnie ustalenie obowiązku zapłaty odsetek za opóźnienie w uiszczaniu należności za dostawę mediów do poszczególnych lokali chroni nie tylko interes pozwanej, ale przede wszystkim interes jej pozostałych członków, zwłaszcza tych, którzy terminowo płacą za media dostarczane do ich lokali.

Konkludując, w świetle zebranego w sprawie w toku obu instancji materiału dowodowego i dokonanych na jego podstawie ustaleń faktycznych nie ma wystarczających podstaw do aprobaty poglądu powoda, że między nim a pozwaną nie istnieje żaden stosunek prawny (o charakterze obligacyjnym, jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu swojego wyroku), którego przedmiotem byłaby dostawa mediów do lokali stanowiących jego odrębną własność. W ślad za tym nie można zgodzić się z powodem, że nie ma on prawnego obowiązku uiszczania na rzecz zaliczek także w części obejmującej koszty utrzymania jego odrębnych lokali, o których mowa w art. 13 ust. 1 u.w.l., a w dalszej kolejności – że w ogóle nie może mieć on obowiązku zapłacenia na rzecz pozwanej odsetek ustawowych za opóźnienie w uiszczaniu zaliczek w części obejmującej powyższe koszty, gdyby nie dotrzymał terminu obowiązującego między stronami, który wynika z zaskarżonej uchwały, przyjmującej w tym zakresie korzystniejszą dla członków pozwanej regulację niż wynika z art. 13 ust. 1 u.w.l.

Ostatecznie Sąd Apelacyjny doszedł zatem do przekonania, że niezasadne są także pozostałe zarzuty apelacyjne powoda, które nie dotyczyły przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego i dokonanych ustaleń faktycznych, lecz odnosiły się do naruszenia wymienionych przez niego przepisów prawa materialnego. Skoro bowiem istnieją podstawy do przyjęcia, że między pozwaną a jej członkami, w tym powodem, istnieje stosunek prawny uprawniający ją do żądania od nich zaliczek także na pokrycie tych kosztów utrzymania ich odrębnych lokali, które są rozliczane z nimi bezpośrednio przez nią, to chybiony jest zarzut naruszenia art. 13 ust.1 u.w.l. i art. 22 ust. 2 i 3 u.w.l., do którego miało dojść przez niedopuszczalne, zdaniem skarżącego, objęcie zaskarżoną uchwałą kwestii

dotyczących indywidualnych lokali członków. W zakresie spornych opłat za media pozwana w istocie nie występowała bezpośrednio w charakterze wspólnoty mieszkaniowej, ale jako wierzyciel. Jak bowiem wcześniej wyjaśniono, wbrew powodowi wierzycielami członków pozwanej w zakresie mediów dostarczanych do ich odrębnych lokali niewątpliwie nie byli dostawcy mediów, z którymi pozwana zawarła umowy we własnym imieniu. Nie była więc ona jedynie pośrednikiem między nimi a swoimi członkami, który tylko jako płatnik zbierałby od nich opłaty przysługujące innym podmiotom, ale sama była wierzycielem swoich członków, natomiast zupełnie odrębną kwestią było to, że niektóre media sama wytwarzała (aczkolwiek po nabyciu niezbędnych składników, tj. wody i gazu, od innych podmiotów), a niektóre nabywała od innych podmiotów i następnie samodzielnie rozliczała się na odrębnych zasadach ze swoimi członkami.

Nietrafny jest także zarzut naruszenia art. 25 ust. 1 u.w.l. przez rzekomo nadmierną ogólnikowość zaskarżonej uchwały. Nieprzekonujące i oderwane od realiów sprawy są twierdzenia powoda, że zachodzi obawa, że pozwana może domagać się od niego odsetek także od zaległości w zapłacie należności za te media, które samodzielnie nabywa on na podstawie umów zawartych przez niego bezpośrednio z ich dostawcami. Jak już wyżej wyjaśniono, nie ma też podstaw do uznania, że naruszenie tego przepisu nastąpiło wskutek uznania, że zaskarżona uchwała nie narusza jego interesu. Powtórzyć zwłaszcza wypada, że na podstawie tej uchwały powód może zostać obciążony obowiązkiem zapłaty odsetek za opóźnienie jedynie wtedy, gdy rzeczywiście nie będzie wywiązywał się z obowiązku terminowego płacenia należności za media dostarczane przez pozwaną do jego lokali. Jednocześnie brak takiego obowiązku po jego stronie oznaczałby nieuzasadnione przerzucenie na innych członków skutków nieterminowego wywiązywania się z tego obowiązku, co w przeszłości przybierało już postać obciążenia całej wspólnoty odsetkami za opóźnienie, naliczanymi przez osoby trzecie dostarczające media do poszczególnych lokali znajdujących się w pozwanej wspólnocie.

Natomiast co do zarzutu naruszenia art. 26 ust. 2 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków zauważyć należy, że był on już wcześniej rozpoznany, zwłaszcza przez Sąd Najwyższy, który wskazał, że ten przepis nie może być samodzielną podstawą rozliczeń między pozwaną a jej członkami z tytułu dostawy mediów do ich odrębnych lokali, w związku z czym Sąd Najwyższy polecił w toku ponownego rozpoznania sprawy rozważenie możliwości przyjęcia innych podstaw istnienia obligacji między stronami, której przedmiotem byłoby dostarczanie przez pozwaną mediów do lokali jej członków i żądanie przez nią za to zapłaty, włącznie z domaganiem się zapłaty spornych odsetek za opóźnienie.

W konsekwencji uznać należy, że z nieco odmiennym uzasadnieniem ostatecznie zaskarżony wyrok odpowiada prawu, w związku z czym apelacja podlega oddaleniu jako pozbawiona uzasadnionych podstaw.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku. Ponadto odpowiednio do ostatecznego wyniku sporu w postępowaniu odwoławczym na mocy art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 109 k.p.c. i art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 99 k.p.c. obciążono powoda zarówno kosztami postępowania apelacyjnego, jak i kasacyjnego, które zostały pozostawione przez Sąd Najwyższy do rozstrzygnięcia Sądowi Apelacyjnemu po ponownym rozpoznaniu sprawy.

SSA Mirosław Ożóg SSA Marek Machnij SSO Barbara Rączka – Sekścińska