

Wspólnota ma prawo naliczać maksymalne odsetki za wodę i ścieki

publikacja: 07.10.2014 aktualizacja: 07.10.2014, 16:16

<http://www.rp.pl/artykul/1147182-Wspolnota-ma-prawo-naliczac-maksymalne-odsetki-za-wode-i-scieki.html#ap-2>

Wspólnota mieszkaniowa może legalnie narzucić właścicielom lokali odsetki za zwłokę w płatnościach za media – wynika z wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku.

Pewna gmina, która miała udział w nieruchomości zarządzanej przez wspólnotę mieszkaniową postanowiła zaskarżyć do sądu uchwałę wspólnoty, regulującą naliczanie odsetek za zwłokę w opłatach na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, kosztów indywidualnych związanych z lokalami oraz prowadzenia postępowania upominawczego wobec dłużników.

W zaskarżonej uchwale wspólnota postanowiła, że za datę zapłaty uważa się datę wpływu należności na rachunek bankowy wspólnoty, a za zwłokę w płatnościach naliczone będą odsetki umowne w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego NP. za każdy dzień opóźnienia.

Zdaniem gminy uchwała naruszała prawo w zakresie w jakim odnosiła się do indywidualnych świadczeń do lokalu, gdyż wykracza poza kompetencje wspólnoty. – Dostawa mediów do poszczególnych lokali nie kwalifikuje się jako koszt utrzymania nieruchomości – wskazała gmina, dodając, iż wspólnota nie może pobierać odsetek od nieterminowych wpłat od opłat z tytułu indywidualnych świadczeń do lokali jako opłaty za wodę dostarczaną do lokali czy ciepła. Dalej gmina podniosła, że właściciele lokali nie mogą podejmować uchwał, które ingerują w sprawy wykraczające poza zarząd nieruchomością wspólną. Tymczasem koszty dostawy mediów do lokali nie są objęte zaliczką w rozumieniu art. 15 ustawy o własności lokali, i wspólnota mieszkaniowa nie może skutecznie narzucić właścicielom lokali obowiązki płacenia odsetek od tych środków. Wspólnota nie zgodziła się z tym powództwem. W odpowiedzi wskazała, że gmina notorycznie spóźniała się w regulowaniu należności związanych z kosztami zarządu nieruchomością wspólną oraz z indywidualnymi kosztami związanymi z lokalami, a przede wszystkim za wodę i ścieki. Sytuacja ta powodowała, że na koncie wspólnoty brakowało pieniędzy, gdyż zarządca w pierwszej kolejności regulował rachunki za wodę, tak aby nie narażać wspólnoty na płacenie odsetek. Wspólnota podniosła również, że z żadnego z przepisów prawa wskazanych przez gminę nie wynika nawet pośrednio zakaz pobierania odsetek od nieterminowych wpłat z tytułu dostarczania mediów. Sąd Okręgowy w Gdańsku (sygn. akt XV C 1375/12) nie podzielił wątpliwości prawnych gminy, i oddalił powództwo.

- Pozwana wspólnota mieszkaniowa nakładając w drodze uchwały na członków wspólnoty obowiązek zapłaty odsetek od nieterminowych wpłat, nie narusza obowiązującego prawa – stwierdził sąd. W uzasadnieniu wyjaśniono, że źródłem uprawnienia wspólnoty do podjęcia uchwały w przedmiocie rozliczenia zaliczek na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków z poszczególnych lokali jest nie tyle art. 13, 14 i 15 ustawy o własności lokali, ile art. 26 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowe odprowadzenia ścieków. - Wspólnota w każdym czasie powinna mieć środki na regulowania zobowiązań tak, aby nie doprowadzić do powstania zadłużenia przeterminowanego, rodzącego konieczność płacenia odsetek. Środkiem mobilizującym członków do takiego zachowania, może być naliczanie odsetek maksymalnych od nieterminowych wpłat – wyjaśnił sąd.

Treść wyroku: sygn. akt XV C 1375/12

http://mirzet.interiowo.pl/Materialy_pomocnicze/Wspolnota_mieszkaniowa_ma_prawo_naliczac_odsetki_za_media-sygn_akt_XV_C_1375_12.pdf

<https://www.saos.org.pl/judgments/34936>

Wyrok

w imieniu Rzeczypospolitej Polskiej

Dnia 4 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku w XV Wydziale Cywilnym

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Weronika Klawonn

Protokolant: st. sekr. sąd. Magdalena Florian

po rozpoznaniu w dniu 4 grudnia 2013 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy (...)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w G.

o uchylenie uchwały

1. oddala powództwo,

2. zasądza od powódki Gminy (...) na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej

przy ul. (...) w G. kwotę 180 zł. (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

1. Stanowiska stron

1.1. Stanowisko powoda Gminy (...)

1.1.1. Żądanie:

Powód Gmina(...)wniosła o :

- uchylenie uchwały nr (...)z dnia 12 kwietnia 2011 roku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G.

- o zasądzenie od pozwanej wspólnoty na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych

1.1.2. Podstawa faktyczna żądania

1.1.2.1. W dniu 12 kwietnia 2011 roku wspólnota mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...) w sprawie naliczania przez wspólnotę odsetek za zwłokę opłatach na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną kosztów indywidualnych związanych z lokalami oraz sprawie prowadzenia postępowania upominawczego wobec dłużników.

1.1.2.2. Zgodnie z § 2 zaskarżonej uchwały wspólnota postanowiła, że „za datę zapłaty uważa się datę wpływu należności na rachunek bankowy wspólnoty. za zwłokę w płatnościach opłat wymienionych w § 1 naliczone będą odsetki umowne w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego NBP za każdy dzień opóźnienia.

1.1.2.3. O zaskarżonej uchwale powódka odwiedziła się w dniu 20 marca 2012 roku.

1.1.2.4. W ocenie powódki niniejsza uchwała narusza przepisy prawa. Zaskarżona uchwała w zakresie jakim odnosi się do indywidualnych świadczeń do lokalu wykracza poza kompetencje wspólnoty mieszkaniowej tj. art. 15 ust 1 i art. 14 ust 2 ustawy o własności lokali, albowiem dostawa mediów do poszczególnych lokali nie kwalifikuje się jako koszt utrzymania nieruchomości wspólnej. Pozwana nie może więc pobierać odsetek ustawowych od nieterminowych wpłat od opłat z tytułu indywidualnych świadczeń do lokali (jako opłaty za wodę dostarczaną do lokali czy ciepła).

1.1.2.5. Właściciele lokali nie mogą podejmować uchwał, które ingerują w sprawę wykraczające poza zarząd nieruchomością wspólną. Koszty dostawy mediów do lokali nie są objęte zaliczką w rozumieniu art. 15 ustawy o własności lokali i Wspólnota Mieszkaniowa nie może skutecznie narzucić właścicielom lokali obowiązku płacenia odsetek ustawowych od tych środków

1.1.2.6. Wspólnoty Mieszkaniowe płacąc koszty związane z utrzymaniem poszczególnych lokali, występują jedynie jako pośrednik pomiędzy właścicielem lokalu a dostawcą mediów.

1.1.2.7. Nałożenie na powódkę w zaskarżonej uchwale obowiązku płacenia odsetek ustawowych od świadczeń uiszczonych po 10–tym każdego miesiąca za media dostarczone do lokali, zdaniem powoda narusza także interes powoda w rozumieniu art. 25 ustawy o własności lokali. Zapłata tych odsetek stanowić będzie wydatek bez podstawy prawnej. Kwalifikować się też może jako niegospodarność przez to stanowić może naruszenie dyscypliny budżetowej powoda

1.2. Stanowisko pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G.

1.2.1. Stanowisko pozwanej

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przypisanych

1.2.2. Uzasadnienie stanowiska

1.2.2.1. Powództwo o uchylenie uchwały zostało wytoczone przez powódkę po upływie 6 – tygodniowego zawitego terminu do zaskarżenia uchwały. Pismem z dnia 26 maja 2011 roku pozwana zawiadomiła powódkę o treści zaskarżonej uchwały, przesyłając ją powódce.

1.2.2.2. Powódka zaskarżyła jedynie pkt 2 uchwały dotyczący odsetek od należności za dostawę mediów do poszczególnych lokali, nie zaskarżyła jej zaś w całości, a zatem uchwała ta nie narusza interesu powódki.

1.2.2.3. Z żadnego z wskazanych przez powódkę przepisów nie wynika nawet pośrednio zakaz pobierania odsetek od nieterminowych wpłat z tytułu dostarczania mediów do lokali

1.2.2.4. Zaskarżona uchwała została podjęta z uwagi na fakt, że część współwłaścicieli a przede wszystkim powódka opóźnia się w płatnościach należności określonych w § 1 zaskarżonej uchwały. Powodowa Gmina notorycznie opóźnia się w płaceniu w/w należności. Oznacza to konieczność kredytowania powódki przez pozostałych współwłaścicieli albowiem Wspólnota zmuszana jest wskazać należności realizować w miarę terminowo. Gminie przysługuje 52% udziałów w nieruchomości wspólnej, a zatem brak uiszczenia przez nią w terminie należności, które stanowią znaczną część wydatków wspólnoty a co za tym idzie konieczności kredytowania powódki stanowiły poważne obciążenie finansowe dla pozostałych członków Wspólnoty

1.2.2.5. Pismem z dnia 24 września 2013 roku /k. 129 i następnie/ pozwana wskazała, iż dotychczasowe stanowiska Sądów reprezentowane w orzecznictwie w tym w szczególności wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 21 marca 2013 roku w sprawie I Aca 1592/11 są częściowo sprzeczne w świetle przepisów prawa tj. rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo Energetyczne, ustawą z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków – w zakresie dotyczącym możliwości podejmowania przez wspólnotę mieszkaniową uchwał w sprawie rozliczania pomiędzy właścicielami lokali kosztów dostawy do ich nieopomiarowanych lokali mediów przy pomocy urządzenia, które stanowi część nieruchomości wspólnej

1.2.2.6. Sąd Apelacyjny w powołanym orzeczeniu uznał, iż Wspólnoty Mieszkaniowe są jedynie swoistym pośrednikiem pomiędzy członkami wspólnoty a dostawcami mediów, nie są zaś samodzielnymi podmiotami zobowiązanymi do ponoszenia kosztów zużycia mediów w omawianym zakresie. Zdaniem Sądu Apelacyjnego środki finansowe przekazywane dostawcom mediów przez wspólnotę pochodzą od właścicieli lokali i nie stają się nigdy własnością wspólnoty mieszkaniowej; z pieniędzy tych wspólnota ma obowiązek rozliczyć się z właścicielami lokali, ewentualna nadpłata stanowi własność właściciela lokalu, a nie wspólnoty. W tym stanie rzeczy zdaniem Sądu uchwała dotycząca naliczania odsetek od indywidualnych świadczeń do lokalu uiszczanych po upływie obowiązującego terminu jest niezgodna z przepisami ustawy, albowiem nie dotyczy kwestii związanych z zarządem nieruchomością wspólną

1.2.2.7. Jednocześnie Sąd Apelacyjny w Gdańsku stwierdził, iż możliwym byłoby rozważenie zasadności uchwały odnoszącej się do odsetek, gdyby wskutek opóźnień właścicieli lokali w płatności opłat za media dostarczane do lokali wspólnota zapłaciła ze środków wspólnoty odsetki dostawcom mediów z tytułu nieterminowego uiszczenia należności

1.2.2.8. Pozwana wskazała, iż podzielenie argumentów Sądu Apelacyjnego w Gdańsku prowadzi do wniosku, że wspólnota mieszkaniowa, która wszystkie decyzje podejmuje albo poprzez zarząd albo poprzez podejmowanie uchwał i która jest przymusowym pośrednikiem pomiędzy właścicielami lokali a dostawcami mediów jest de facto pozbawiona możliwości podejmowania decyzji i ustalania zasad ponoszenia kosztów dostawy mediów do lokali. Sąd Apelacyjny w Gdańsku nie rozważył w ogóle kwestii wzajemnych relacji i rozliczeń pomiędzy wspólnotą jako pośrednikiem a właścicielem lokali

1.2.2.9. Wspólne rozliczanie mediów w pozwanej wspólnotie dotyczy tylko wody i odprowadzania ścieków, zaś w pozostałym zakresie właściciele lokali indywidualnie dbają o dostawę mediów do lokali i samodzielnie dokonują stosownych rozliczeń.

2. Podstawa faktyczna wyroku

2.1. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. składa się z lokali użytkowych. Gmina (...) posiada 52% udziałów w nieruchomości przy ul. (...) G..

Okoliczność bezsporna.

2.2. Gmina (...) notorycznie spóźniała się w regulowaniu należności związanych z kosztami zarządu nieruchomością wspólną oraz z indywidualnymi kosztami związanymi z lokalami – a przede wszystkim z opłatami za wodę i ścieki.

Sytuacja ta powodowała, iż na koncie Wspólnoty Mieszkaniowej brakowało pieniędzy, gdyż zarządca w pierwszej kolejności regulował rachunki za wodę, tak aby nie narażać wspólnoty na płacenie odsetek. Zdarzało się, iż wspólnota musiała z tego powodu płacić odsetki, Niektórzy jej członkowie regulowali należności z góry za cały rok, tak aby Wspólnota dysponowała środkami pieniężnymi.

Brak wystarczającej ilości środków na koncie Wspólnoty powodował, iż przez pewien czas zarządca nie pobierał swojego wynagrodzenia.

(Okoliczność bezsporna, nadto potwierdzona dowodem - zeznania świadka J. C. k. 113-114, 149v, zeznania świadka A. W. k. 50, 149, zeznania świadka powoda przesłuchanego w charakterze strony I. K. k. 149v)

2.3. W celu zdyscyplinowania Gminy (...) w regularnym płaceniu należności oraz zapobieżenia sytuacji, w których Wspólnota zmuszona byłaby do płacenia rachunków po terminie tj. z odsetkami ustawowymi, zarząd wspólnoty poddał członkom Wspólnoty pod głosowanie uchwałę dotyczącą naliczania przez

Wspólnotę odsetek za zwłokę w opłatach na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólna i kosztów indywidualnych związanych z lokalami
(*okoliczność bezsporna nadto potwierdzona dowodem - zeznania świadka J. C. k. 113-114, 149v, zeznania świadka A. W. k.50, 149, zeznania powoda przesłuchanego w charakterze strony I. K. k. 149v*)

2.4. W dniu 12 kwietnia 2011 roku Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. podjęła uchwałę nr(...) w sprawie naliczania przez Wspólnotę odsetek za zwłokę w opłatach na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólna i kosztów indywidualnych związanych z lokalami oraz w sprawie prowadzenia postępowania upominawczego wobec dłużników.

(*okoliczność bezsporna, nadto potwierdzona dowodem – kopia uchwały k.9*)

2.5. W § 2 uchwały postanowiono, iż za datę zapłaty uważa się datę wpływu należności na rachunek bankowy wspólnoty. Za zwłokę w płatnościach opłat wymienionych w § 1 naliczane będą odsetki umowne w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego NBP za każdy dzień opóźnienia (odsetki maksymalne art. 359 § 21 k.c.)

(*okoliczność bezsporna, nadto potwierdzona dowodem – kopia uchwały k.9*)

2.6. Uchwała została podjęta w trybie mieszanym, częściowo na zebraniu a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Za przyjęciem uchwały oddano 8 głosów. Nie było głosów wstrzymujących się i przeciwko uchwale.

(*okoliczność bezsporna, nadto potwierdzona dowodem – kopia uchwały k.9*)

2.7. Informacja o podjętej uchwale została wysłana przez zarząd Wspólnoty (...) do powódki w dniu 26 maja 2011 roku listem poleconym o nr (...) na adres Biura (...) przy ul. (...) w Gdańsku (...)

(*dowód: potwierdzenie nadania k.48*)

2.8. Przesyłka została odebrana w dniu 30 maja 2011 roku przez administratora (...) - E. G.

Dowód:

-

Zeznania świadka A. W. k. 50, 149

-

informacja z Poczty k. 35

2.9. (...) nr(...) otrzymaną korespondencję przekazało do właściwej jednostki tj (...) przy ul. (...) w G.. Jednakże G. (...)w dniach od 30 maja 2011 roku do dnia 30 czerwca 2011 roku nie odnotował wpływu i rejestracji przesyłki poleconej nadesłanej przez (...), zawierająca uchwałę z dnia 12 kwietnia 2011 roku

Dowód:

-

pismo (...) z dnia 12.06.2013 k. 118

-

pismo (...) z dnia 20marca 2013 k. 105

-

pismo (...) z dnia 26 marca 2011 roku k. 109

-

zeznania świadka J. C. k. 113-114

-

zeznania świadka E. G. podczas rozprawy z dnia 6.12.2013 k. 83

2.10. Prawidłowy adres do doręczeń dla powódki Gminy (...) – (...) to ul. (...) w G. Dotychczas zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. kierował wszelką korespondencję na powyższy adres.

Okoliczność bezsporna

2.11. Pozew w niniejszej sprawie został przesłany do Sądu Okręgowego w Gdańsku w dniu 30 kwietnia 2012 roku.

Dowód:

-

Koperta k. 11

3. Ocena dowodów

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił przede wszystkim na podstawie dokumentów złożonych do akt przez obie strony postępowania oraz na podstawie zeznań świadków J. C., A. W., E. G. oraz zeznaniach strony I. K..

Sąd poczynił ustalenia dotyczące treści i przedmiotu zaskarżonej uchwały nr (...)na podstawie jej kopii. Ustalenia dotyczące zachowania przez powoda terminu do wytoczenia powództwa w tej sprawie sąd poczynił na podstawie pisma Poczty Polskiej /k.33/, z którego wynika, że odpis zaskarżonej uchwały wraz z zawiadomieniem o jej podjęciu, została odebrana przez administratora (...) - E. G. w dniu 30 maja 2011 roku, pisma (...) z dnia 12.06.2013 /k. 118/, (...) z dnia 20 marca 2013 k. 105, (...) z dnia 26 marca 2011 roku /k. 109/ oraz zeznania świadka J. C. i zeznań świadka E. G..

Sąd uznał zeznania świadków J. C., A. W., E. G. oraz strony I. K. za wiarygodne, albowiem znajdują one odzwierciedlenie w dokumentach a także są szczegółowe i wyczerpujące. Sąd nie znalazł podstaw aby odmówić złożonym zeznaniom przez świadków waloru prawdziwości.

4. Podstawa prawna wyroku

4.1. Powódka wywodzi swoje roszczenie z art. 25 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2000 nr 80 poz. 903), powołując się na naruszenie interesu prawnego jak i naruszenie przepisów prawa.

4.2. Zgodnie z treścią art. 25 ust 1 i 1a ustawy o własności lokali, 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. Powództwo, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

4.3. Z powyższego wynika, iż powództwo o uchylenie uchwały zostanie rozpoznane, jeżeli zostaną spełnione łącznie dwa warunki tj. zachowanie terminu do jej wniesienia oraz rzeczywiste oparcie jej na jednej z wymienionych w ust1 przesłanek ustawowych.

4.4. W pierwszej kolejności badano przez Sąd podlega termin. Zachowanie terminu determinuje bowiem rozpoznanie przesłanki merytorycznej powództwa.

4.5. Termin

4.5.1. Termin na wytoczenie uchwały, o którym mowa w art. 25 ust. 1a u.w.l., w zależności od sposobu podjęcia uchwały, liczony jest albo od dnia odbycia zgromadzenia ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wnoszącego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

4.5.2. Termin ten jest terminem zawitym toteż wniesienie powództwa o uchylenie uchwały po terminie nie może być skuteczne, a po upływie tego terminu prawo do zaskarżenia uchwały wygasa (*por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 11 lipca 2003 r., I ACa 8/03, M. Prawn. 2006/20/1115, lex 194828*).

4.5.3. Po upływie terminu, uchwała właścicieli lokali ulega konwalidacji, nawet jeśli jest sprzeczna z prawem (*tak: Kozińska J., Środki kontroli działalności zarządu lub zarządcy według ustawy o własności lokali, Studia Prawnicze 2003/3/21*).

4.5.4. Uchwała nr (...) z dnia 12 kwietnia 2011 roku zapadła na zebraniu w tym dniu jak również w toku indywidualnego zbierania głosów. Początek biegu terminu do zaskarżenia uchwały nr (...) liczyć zatem należy od pisemnego powiadomienia właścicieli o podjęciu uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów.

4.5.5. Z poczynionych ustaleń niewątpliwie wynika, iż przesyłka została nadana przez Zarządcę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. w dniu 26 maja 2011 roku listem poleconym nr (...) na adres (...) przy ul. (...) w G. i przesyłka ta została odebrana przez pracownika (...) w G. – E. G. w dniu 30 maja 2011 roku. I choć niewłaściwa jednostka twierdzi, iż przekazała korespondencję jednostce na ul. (...), to brak dowodu w jakim terminie jednostka na ul. (...) powzięła wiadomość o przyjętej uchwale. Sąd pomimo szczegółowego badania momentu, w jakim powódka rzeczywiście podjęła wiadomość o uchwale nr (...), nie zdołał tego okresu ustalić. Nie udało się ustalić daty w jakiej niewłaściwa jednostka przesyłała korespondencję jednostce na (...) w G. i daty kiedy (...) przy ul. (...) zapoznał się z przedmiotową uchwałą. Sądowi zatem nie udało się ustalić, w którym momencie przedmiotową uchwałę doręczono stronie powodowej i powódka miała rzeczywistą możliwość zapoznania się z jej treścią. Skoro zaś pozwana błędnie zaadresowała przesyłkę do powódki z informacją o uchwale nr (...) i brak jest informacji, aby powódka zapoznała się z niniejszą uchwałą w innym terminie niż przez nią wskazywany, Sąd uznał, iż okoliczność tę należy tłumaczyć na korzyść powódki i tym samym Sąd uznał, iż powódka dochowała przewidzianego ustawą terminu do zaskarżenia uchwały nr (...) zgodnie z wymogami art. 25 ust 1a. Gmina (...) wykazała, bowiem iż uchwałę tę uzyskała w dniu 20 marca 2013 roku, podczas prowadzonej korespondencji z pozwaną. Pozew w niniejszej sprawie został nadany listem 30 kwietnia 2012 roku co wynika ze stempla pocztowego na kopercie – k.11 akt. Zgodnie z przepisem art.165 § 2 k.p.c. oddanie pisma procesowego w polskiej placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe lub w placówce pocztowej operatora świadczącego pocztowe usługi powszechne w innym państwie członkowskim Unii Europejskiej jest równoznaczne z wniesieniem go do sądu. Skoro, więc termin 6-tygodniowy do wytoczenia powództwa liczony od najwcześniejszej możliwej daty otrzymania przez powoda kopii uchwały, to jest od dnia 20 marca 2012 upływał z dniem 1 maja 2012, a pozew został złożony w dniu 30 kwietnia 2012, to termin do wytoczenia powództwa został zachowany przez stronę powodową.

4.6. Mając na uwadze, iż powódka Gmina (...) ustawowym terminie wniosła powództwo o uchylenie uchwały, Sąd badał zasadność podstaw merytorycznych zgłoszonych przez powódkę tj. niezgodności uchwały z przepisami prawa oraz naruszenia powódki interesu prawnego.

4.6.1. W ocenie Sądu zaskarżona uchwała jest nie jest sprzeczna z interesem powodowej Gminy.

4.6.1.1. Za chroniony prawem interes nie może być uznane postępowanie, którym jeden z członków Wspólnoty naraża ją na powstanie zadłużenia korzystając ze wszystkich świadczeń kosztem innych członków wspólnoty regulujących terminowo swoje zobowiązania.

4.6.1.2. Interes Gminy nie zostanie naruszony, gdy powódka będzie terminowo regulować swoje zobowiązania, do czego jako członek wspólnoty i podmiot prawa jest zobowiązana.

4.6.1.3. Powodowa Gmina nie wykazała, aby spóźnione płatności były uzasadnione i usprawiedliwiały powstałe opóźnienia w płatnościach. Lokale stanowiące własność powódki są lokalami użytkowymi. Obciążenie odsetkami za opóźnienie właściciela, a w konsekwencji najemców nie odnosi się zatem do lokatorów lokali mieszkalnych podlegających szczególnej ochronie.

4.6.1.4. Zważyć również należy, iż zaskarżona uchwała odnosi się do wszystkich członków wspólnoty, czym nie narusza interesu powódki. Nie mamy do czynienia z celowym zróżnicowaniem sytuacji powódki i innych właścicieli lokali.

4.6.2. Zaskarżona uchwała nie jest sprzeczna z prawem tj. nie jest niezgodna z art. 13 i 15 ustawy o własności lokali.

4.6.2.1. Zgodnie z wypracowaną przez doktrynę i orzecznictwo wykładnią przepisów prawa wskazanej wyżej ustawy o własności lokali, wchodzący w skład danej wspólnoty mieszkaniowej ma obowiązek pokrywać dwojakiego rodzaju wydatki. Pierwsze - to 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 poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy (art. 14 ustawy). Na pokrycie powyższych kosztów właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat (art. 15 ustawy), których wysokość ustala w formie uchwały wspólnota (art. 22 ust. 3 pkt 3 ustawy). Środki uiszczane 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 nadwyżka, wspólnota może przeznaczyć na powiększenie funduszu remontowego lub inny cel związany z zarządem nieruchomością wspólną. Drugi rodzaj wydatków ponoszony przez właścicieli - to wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu (art. 13 ust. 1 ustawy). Chodzi tu głównie o koszty zużytej przez właściciela energii ciepłej oraz wody, wywóz nieczystości. W przedmiotowej sprawie będą to koszty wody. W tym przypadku koszty rozliczania zużytej wody należy do zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.

4.6.2.2. Z art. 26 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (DZ U 2006, nr 123 poz. 858 z późn. zm.) wynika, iż rozliczenia za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków są prowadzone przez przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjne z odbiorcami usług 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. Należnościami wynikającymi z przyjętej metody rozliczania obciąża osobę korzystającą z lokalu w tych budynkach (ust 3).

Z powyższego wynika, iż właściciele lub zarządcy budynków wielolokalowych z mocy prawa zostali zobowiązani do pośredniczenia pomiędzy przedsiębiorstwem wodociągowo – kanalizacyjnym a poszczególnymi właścicielami lokali w zakresie ponoszenia kosztów dostawy wody do lokali. Nie budzi zarazem wątpliwości, iż ustawa o własności lokali nie reguluje tej kwestii, zaś ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu (...) nakłada obowiązek na właściciela lub zarządcę budynku wielolokalowego do dokonywania takiego rozliczenia. I choć Wspólnota Mieszkaniowa nie mieści się w hipotezie art. 26 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu (...), albowiem nie jest ona właścicielem ani zarządcą to w drodze analogii *iuris*, należy przyjąć, iż wspólnota mieszkaniowa jest również podmiotem uprawnionym do dokonywania takich rozliczeń. To bowiem wspólnota jest stroną umowy z dostawcą mediów. Jedyną zaś formą, w jakiej wspólnota może określić zasady rozliczenia, jest uchwała.

Reasumując, pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nakładając w drodze uchwały na członków wspólnoty obowiązek 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 jest nie tyle art. 13, 14 i 15 ustawy o własności lokali, ile powołany art. 26 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków.

Wspólnota w każdym czasie powinna mieć środki na regulowanie zobowiązań tak, aby nie doprowadzać do powstania zadłużenia przeterminowanego, rodzącego konieczność płacenia odsetek. Środkiem mobilizującym członków do takiego zachowania, może być naliczanie odsetek maksymalnych od nieterminowych wpłat.

4.7. Na podstawie powyższych rozważań Sąd doszedł do przekonania, iż powództwo za bezzasadne, Sąd na podstawie art. 25 *a contrario* ustawy o własności lokali oddalił powództwo w całości, o czym orzekł w punkcie I wyroku.

5. Koszty procesu

Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę zobowiązana jest zwrócić koszty procesu poniesione przez przeciwnika (stronę, która wygrała sprawę).

Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez radcę prawnego zalicza się wynagrodzenie, jednakże nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego radcy prawnego, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. (art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c.)

W skład poniesionych przez pozwaną kosztów procesu wchodzi wynikająca z § 10 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163 poz. 1349 ze zm.) – mająca *per analogiam* zastosowanie w sprawach o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej - stawka minimalna za prowadzenie sprawy w kwocie 180 zł.

W związku z powyższym na podstawie art. 108 § 1 k.p.c., art. 98 k.p.c. i przywołanych wyżej przepisów Sąd zasądził od powódki Gminy (...) – jako przegrywającej sprawę - na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.