



Sygn. akt I CSK 555/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 marca 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Owczarek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Paweł Grzegorzczak

Protokolant Beata Rogalska

w sprawie z powództwa Z. B. i in.,
przeciwko Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej "Z." w W.
z udziałem interwenientów ubocznych po stronie powodowej [...] o ustalenie
nieobowiązywania uchwały, ewentualnie o stwierdzenie nieważności uchwały,
ewentualnie o uchylenie uchwały,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 9 marca 2018 r.,
skargi kasacyjnej powodów [...] i interwenientów ubocznych [...] od wyroku Sądu Apelacyjnego w W.
z dnia 4 stycznia 2017 r.,

- 1) oddala skargę kasacyjną,**
- 2) nie obciąża skarżących kosztami zastępstwa procesowego
pozwanej w postępowaniu kasacyjnym.**

UZASADNIENIE

Powodowie [...] ostatecznie sprecyzowanym powództwem wnieśli (1) o ustalenie, że uchwała nr 4/2008 z dnia 25 czerwca 2008 r. Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „Z.” w W. w sprawie zatwierdzenia zmian w statucie, w tym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni nie obowiązuje każdorazowych właścicieli nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej położonych przy ul. C. 50, 32, 79, 71, 8, 44, 24, 63, 73, 26, 14, 52, 46, 58, 38, 75 oraz przy ul. M. 9, 14, 11 i 12, ewentualnie (2) o ustalenie, że wskazana uchwała nie obowiązuje każdorazowych właścicieli wymienionych nieruchomości w odniesieniu do udziału w ponoszeniu kosztów utrzymania terenów

przeznaczonych do wspólnego korzystania w zakresie, w jakim tereny te nie wchodziły w skład zasobu mieszkaniowego Spółdzielni, alternatywnie (3) o stwierdzenie nieważności wskazanej uchwały, w tym postanowień § 1 ust. 1, § 1 ust. 5, § 1 ust. 6, § 2 ust. 1, § 3, § 4, § 5, § 6 ust. 3, § 7, § 8, § 9, § 10 ust. 4, § 10 ust. 5 Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w SBM „Z.” oraz zmiany § 4 i § 26 ust. 3 statutu Spółdzielni, ewentualnie (4) o uchylenie tejże uchwały i Regulaminu w częściach wyżej wskazanych lub w całości, ponadto o stwierdzenie nieważności uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 9/XII/2008 z dnia 2 grudnia 2008 r. Interwencję uboczną po stronie powodów zgłosili [...].

Wyrokiem z dnia 22 maja 2015 r. Sąd Okręgowy w W. uchylił uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Z.” w W. nr 4/2008 z dnia 2 czerwca 2008 r. w zakresie zmiany § 26 ust. 3 statutu spółdzielni oraz uchwalenia postanowień § 1 ust. 1 i 6, § 2 ust. 1, § 3, § 6 ust. 3, § 8, § 9, § 10 ust. 4 Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w SBM „Z.”, oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Sąd Apelacyjny w W. wyrokiem z dnia 4 stycznia 2017 r., wydanym na skutek apelacji obu stron oraz apelacji interwenientów ubocznych [...], zmienił wskazane orzeczenie w części w ten sposób, że oddalił powództwo w dalszym zakresie za wyjątkiem uchylenia uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Z.” w W. nr 4/2008 z dnia 25 czerwca 2008 r. w części obejmującej postanowienia § 6 ust. 3 i § 7 ust. 2 Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacyjnych i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali usytuowanych na terenie osiedla SBM „Z.”; oddalił apelacje powodów, interwenientów ubocznych oraz apelację pozwanej w pozostałym zakresie, rozstrzygnął o kosztach postępowania w obu instancjach.

Podstawa faktyczna rozstrzygnięć sądów obu instancji była zbieżna. Ustalono, że powodowie i interwenienci uboczni są obecnie właścicielami domów jednorodzinnych, w tym w zabudowie szeregowej oraz użytkownikami wieczystymi gruntów, na których budynki są posadowione. Budynki te zostały wybudowane przez członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Z.” w W. (dalej jako: Spółdzielnia) na gruncie oddanym Spółdzielni w użytkowanie wieczyste. Po

uwłaszczeniu, tj. przeniesieniu w trybie art. 235 prawa spółdzielczego prawa własności budynków i bezpośrednio z nimi związanych udziałów w użytkowaniu wieczystym gruntów, nabywcy wypowiedzieli członkostwo w Spółdzielni. Wskazane domy jednorodzinne oraz trzy budynki wielomieszkaniowe, zajmowane przez członków spółdzielni, usytuowane są na terenie zamkniętego Osiedla W., do którego dostęp możliwy jest przez jeden wjazd z bramą zamykaną szlabanem. Teren osiedla jest ogrodzony i strzeżony przez osoby zatrudnione przez Spółdzielnię, czynności porządkowe wykonują dozorczy zatrudnieni przez pozwaną. Wyodrębnienie części zajmowanej przez domy jednorodzinne z samodzielnym dostępem do drogi publicznej jest niemożliwe. Wszyscy mieszkańcy osiedla mogą korzystać z terenów obejmujących drogi wewnętrzne przeznaczone dla ruchu pojazdów, ciągi piesze, tereny zielone, ogólnodostępne miejsca parkingowe, plac zabaw dla dzieci. Część nieruchomości jest zajmowana przez urządzenia wspólnej infrastruktury, w tym słup energetyczny, przepompownię ścieków, stację transformatorową wraz z dojściami. Tereny wspólne znajdują się wyłącznie na obszarze nieruchomości, której użytkownikiem wieczystym jest pozwana Spółdzielnia. Część właścicieli budynków jednorodzinnych pobiera wodę zimną i ciepłą za pośrednictwem własnych przyłączy i samodzielnie ją rozlicza, część korzysta z przyłączy spółdzielni, przy czym niektórzy użytkownicy odmawiają jakiegokolwiek partycypacji w kosztach jej dostarczania i oraz wybudowania samodzielnych przyłączy. Odcięcie im dostępu jest niemożliwe, gdyż wiązałoby się z pozbawieniem wody innych budynków. Pomiędzy Spółdzielnią, a częścią właścicieli budynków jednorodzinnych na tle rozliczania kosztów korzystania z nieruchomości wspólnych i mediów od dawna dochodzi do sporów, także rozstrzyganych w postępowaniach sądowych. W okresie wcześniejszym przyjęto zasadę rozliczania kosztów utrzymania terenów wspólnych wg liczby mieszkańców.

Uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Z.” w W. nr 4/2008 z dnia 2 czerwca 2008 r. dokonano zmiany statutu polegającej na dodaniu w § 4 ust. 7 definicji pojęcia „lokal” (rozumianego jako lokal mieszkalny, lokal użytkowy, w tym garaż i pracownia autorska, dom jednorodzinny, segment jednorodzinny w zabudowie szeregowej oraz pawilon użytkowy) oraz modyfikacji § 26 ust. 3 dotyczącego sposobu ustalania kosztów wskazując, że ich wysokość

zawsze będzie ustalana na podstawie Regulaminu opłat. W postanowieniach Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacyjnych i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali usytuowanych na terenie osiedla SBM „Z.” (§ 1 ust. 1 i 6, § 2 ust. 1, § 3, § 6 ust. 3, § 8, § 9, § 10 ust. 4), uchwalonego na tym samym Zgromadzeniu i stanowiącego integralną część statutu, przyjęto zasadę jednolitego ustalania kosztów eksploatacji i utrzymania terenów wspólnych dla członków spółdzielni i innych mieszkańców osiedla wg kryterium powierzchni lokalu lub domu. Do takich kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości zaliczono wydatki obejmujące obsługę eksploatacyjną, dostawę wody zimnej i odprowadzania ścieków, wywóz nieczystości stałych, odpadów nietypowych, utrzymanie sieci telewizji kablowej i domofonów, podatek od nieruchomości oraz opłat za wieczyste użytkowanie gruntów. Regulamin stanowił, że różnica pomiędzy faktycznymi kosztami a przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości zwiększać będzie odpowiednio koszty lub przychody w roku następnym (§ 1 ust. 5), a rozliczenia kosztów dostawy wody zimnej i zimnej podlegającej podgrzaniu oraz odprowadzania ścieków, nie objętych indywidualnymi umowami, dokonuje Spółdzielnia (§ 4 i § 5). Wszyscy mieszkańcy mieli ponosić koszty konserwacji sieci telewizji kablowej bez abonamentu (§ 6 i § 7). Wprowadzono ponadto ograniczenia w ponoszeniu opłat eksploatacji i utrzymania do poszczególnych grup użytkowników, uwzględniające czy dana osoba korzysta z danej nieruchomości (§ 1 ust. 11). Uchwałą nr 9/XII/2008 Rady Nadzorczej pozwanej Spółdzielni z dnia 2 grudnia 2008 r. dokonano podziału na grupy, ustalając dla nich odrębne stawki opłat z tytułu eksploatacji podstawowej: dla pawilonów użytkowych i segmentów jednorodzinnych nie korzystających z mediów lub korzystających jedynie z zimnej wody – 0,96 zł/m²; dla segmentów jednorodzinnych korzystających z zimnej i ciepłej wody, ewentualnie również z centralnego ogrzewania – 1,01 zł/m²; dla lokali mieszkalnych i użytkowych w zabudowie wielorodzinnej – 1,72 zł/m². Skutkiem zmiany kryteriów był wzrost opłat ponoszonych przez właścicieli segmentów jednorodzinnych oraz spadek opłat ponoszonych przez lokatorów małych mieszkań, położonych w budynkach wielorodzinnych.

Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo o ustalenie, że zaskarżone uchwały nie dotyczą każdorazowych właścicieli budynków położonych na terenie osiedla jest zasadne wskazując, iż zgodnie z art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2013, poz. 1222 ze zm.), dalej jako: u.s.m., właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni mają obowiązek uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją lokali, a także eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Stwierdził, że powierzchnia użytkowa lokali pozostaje bez korelacji ze sposobem korzystania z nieruchomości wspólnych przez ich właścicieli, stąd uzależnienie wysokości opłat od metrażu powierzchni użytkowej lokali prowadzi do pokrzywdzenia właścicieli segmentów jednorodzinnych. Z tych przyczyn uchwała podlega uchyleniu. Sposób naliczania należności - co do zasady - nie jest niezgodny z ustawą, co uniemożliwia orzeczenie o nieważności podjętych uchwał. Sąd Okręgowy oddalił powództwo w części kwestionującej sposób rozliczania kosztów dostawy wody oraz odprowadzania ścieków przez Spółdzielnię podkreślając, że są to koszty związane z eksploatacją nieruchomości powodów, Spółdzielnia występuje w roli pośrednika pomiędzy dostawcą wody a mieszkańcami tych segmentów jednorodzinnych, które nie mają umów podpisanych bezpośrednio z dostawcą. Sąd oddalił powództwo w odniesieniu do postanowienia Regulaminu określającego udział w kosztach dotyczących infrastruktury telewizji kablowej wobec ustalenia, że odnosi się on jedynie do lokali położonych w budynkach wielorodzinnych.

Sąd drugiej instancji wydając orzeczenie reformatoryjne stwierdził, że zaskarżone regulacje stanowią spełnienie ustawowego obowiązku partycypacji w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania zarówno przez członków spółdzielni, jak i osoby nie posiadające takiego statusu, ale zamieszkujące osiedle. Wskazał, że w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych nie wprowadzono mechanizmu ustalania wysokości opłat. Zdaniem Sądu powinny one odnosić się do rzeczywistych wydatków Spółdzielni związanych z tym mieniem, z którego korzystają właściciele domków jednorodzinnych, np. w poprzednim okresie obrotowym, a ustalenie tych kosztów będzie możliwe także w oparciu o ewidencję, którą spółdzielnia ma obowiązek prowadzić na podstawie art. 4 ust. 4¹

u.s.m. Ustalanie wysokości opłat w odniesieniu do metrażu powierzchni użytkowej lokali jest mechanizmem często stosowanym w spółdzielniach i wspólnotach mieszkaniowych. Sąd Apelacyjny stwierdził, że jeżeli przepis prawa nie nakazuje stosowania oznaczonego kryterium, to spółdzielnia ma prawo dokonać wyboru odpowiadającego jej sposobu rozliczania, o ile nie zastosuje odmiennych kryteriów w stosunku do podmiotów posiadających różne prawa do lokali itp. Odniesienie wysokości kosztów do powierzchni użytkowej lokalu nie pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, gdy jest stosowane jednolicie wobec wszystkich mieszkańców osiedla. Sąd podkreślił, że zaskarżona uchwała wprowadza jedynie ogólne zasady ponoszenia kosztów i nie przesądza o niej, jakimi kosztami są obciążeni poszczególni mieszkańcy. Świadczy o tym m.in. § 2 ust. 11 Regulaminu, zgodnie z którym koszty eksploatacji i utrzymania obciążające poszczególne grupy użytkowników lokali, naliczane są odpowiednio do kategorii nieruchomości, w których kosztach utrzymania i eksploatacji dana grupa użytkowników lokali położonych w osiedlu ma obowiązek partycypować. Sąd dodał przy tym, że ogólny charakter wprowadzonych regulacji utrudnia wskazanie konkretnej zasady współżycia społecznego, która miałaby zostać naruszona. W zakresie kwestionującym regulację § 6 ust. 3 Regulaminu, dotyczącą kosztów wywozu odpadów nietypowych, nieujętych w umowie o wywóz i utylizację odpadów komunalnych, podzielił apelację wskazując, że wymaga on uchylecia ze względu na generalną bezzasadność ich zaliczania do kosztów eksploatacji nieruchomości, gdyż powinny być pokryte przez podmiot, który je spowodował. Uchylony został również § 7 ust. 2 Regulaminu, stwarzający możliwość obciążenia kosztami utrzymywania sieci telewizji kablowej osób z niej nie korzystających. Sąd uznał za niezasadny zarzut naruszenia art. 42 ust. 2 u.s.m. w zw. z art. 6 ust. 1, art. 16 ust. 1 i art. 2 pkt 4 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków, wskazując, że Spółdzielnia zawarła umowę z koncesjonowanym przedsiębiorstwem w zakresie dostawy wody i odprowadzania ścieków jako ustawowy zarządca osiedla i rozlicza na tej podstawie mieszkańców osiedla. Działa w charakterze pośrednika jedynie w stosunku do osób, które nie mają podpisanych indywidualnych umów z przedsiębiorstwem

wodno-kanalizacyjnym, a pobierają wodę oraz korzystają z odprowadzania ścieków.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego w części dotyczącej zmiany rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji, za wyjątkiem dotyczącym uchylenia postanowienia § 6 ust. 3 i § 7 ust. 2 Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacyjnych i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali usytuowanych na terenie osiedla SBM „Z.”, oddalenia ich apelacji i orzeczenia o kosztach postępowania w obu instancjach złożyli powodowie: [...] oraz interwenienci uboczni: [...]. Wnosząc o uchylenie wyroku we wskazanym zakresie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania powołali podstawę kasacyjną z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. W jej ramach wskazali na naruszenie następujących przepisów prawa materialnego: art. 4 ust. 4 u.s.m. poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że przepis ten dopuszcza dowolność ustalania przez spółdzielnię mieszkaniową zasad podziału wydatków, o ile nie zostaną zastosowane kryteria różnicujące, art. 4 ust. 4 u.s.m. w zw. z art. 42 § 3 p.s., art. 24 i art. 2 ust. 3 u.s.m. poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że podział kosztów utrzymania i eksploatacji terenów spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania oparty na zasadzie metrażu nie stanowi pokrzywdzenia określonej kategorii osób, tj. właścicieli segmentów jednorodzinnych położonych w granicach osiedla, art. 2 pkt 4 w zw. z art. 6 ust. 1 w zw. z art. 16 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków poprzez ich niewłaściwą wykładnię zakładającą możliwość pośredniczenia przez spółdzielnię mieszkaniową w zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków, art. 42 § 3 p.s. w zw. z art. 2 pkt 4 w zw. z art. 6 ust. 1 i art. 16 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków poprzez ich niewłaściwą wykładnię prowadzącą do niezastosowania art. 42 § 3 p.s.

Sąd Najwyższy zważył:

Zgodnie z art. 24 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę walnego zgromadzenia spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy - Prawo

spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Istotą skargi jest kwestionowanie wykładni art. 4 ust. 4 u.s.m. stanowiącego, że właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5, dotyczącego odpłatnego korzystania przez takich właścicieli z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią. Przepis ten był przedmiotem wyjaśnień Sądu Najwyższego m.in. w wyroku z dnia 4 listopada 2010 r., IV CNP 32/10 (OSNC 2011, nr 7 - 8, poz. 85), w którym przyjęto, że skoro w wypadku domu jednorodzinnego z natury rzeczy nie występuje pojęcie nieruchomości wspólnej, o której mowa w art. 4 ust. 4 zdanie pierwsze, to ta część przepisu nie może być stosowana wprost, w przeciwieństwie do ust. 4 zdanie drugie, dotyczącego nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. W postanowieniu z dnia 17 kwietnia 2013 r., I CSK 434/12 (OSNC 2014, nr 12, poz. 146) przyjęto, że właściciele domów jednorodzinnych usytuowanych na osiedlu należącym do spółdzielni mieszkaniowej, niebędący jej członkami, są uprawnieni do korzystania z dróg wewnętrznych łączących osiedle z drogą publiczną, a nałożenie na nich obowiązku uiszczania opłaty za korzystanie z tych elementów mienia spółdzielni, które jest niezbędne do prawidłowego korzystania z nieruchomości, wynika z założenia ustawodawcy, że korzystanie z tych elementów infrastruktury powinno być zagwarantowane. Wskazano również, że nie jest to uprawnienie prawnorzeczowe. Zagadnienie sporne dotyczy w istocie tego, jak należy rozumieć zwrot „na takich samych zasadach” i czy odpowiada mu przyjęte w stanie faktycznym sprawy kryterium powierzchni użytkowej lokalu. W tym zakresie Sąd Najwyższy, pośrednio odwołując się do utrwalonego w judykaturze rozumienia konstytucyjnej zasady równości, stwierdza, że pojęcie „na takich samych zasadach”

oznacza, że wszyscy adresaci tej normy prawnej, charakteryzujący się daną cechą istotną w równym stopniu, mają być traktowani tak samo, a więc według jednakowej miary, bez zróżnicowania dyskryminującego lub faworyzującego. Takie kryterium klasyfikacji spełnia zasada jednolitego ustalania kosztów eksploatacji i utrzymania terenów wspólnych dla członków spółdzielni i innych mieszkańców osiedla odpowiednio do powierzchni jego lokalu lub domu. Skarżący kwestionują ją odwołując się do naruszenia swych interesów, wynikających ze zmiany podstawy rozliczeń i wzrostu obciążeń, odmiennej sytuacji właścicieli domów i lokali, także w zakresie korzystania z nieruchomości, a w konsekwencji uchybienie zasadom słuszności. Zarzuty te nie zostały poparte przekonującą argumentacją. Przyjęte kryterium uwzględnia prawnie relewantne elementy sytuacji faktycznej przy koniecznych uogólnieniach, gdyż jednostkowe odstępstwa dotyczące poszczególnych mieszkańców muszą być pominięte. Nie potwierdzono zasadniczej kolizji interesów mieszkańców związanych z ich sytuacją faktyczną i prawną. Jak trafnie wskazała pozwana Spółdzielnia, powierzchnia zajmowana przez wyodrębnione nieruchomości zajmuje przeważającą część osiedla, znacząco większą jak obrys trzech budynków wielomieszkaniowych, stąd nawet jeżeli zajmowana jest przez mniejszą liczbę mieszkańców, generuje wyższe wydatki związane ze sprzątaniem, odśnieżaniem, oświetlaniem itp. terenów do nich przyległych i jej dróg wewnętrznych. Nie doszło zatem do uprzywilejowania jednej grupy kosztem drugiej. Postawa powodów i interwenientów jest przejawem subiektywnych ocen i reakcją na zmianę dotychczasowych reguł rozliczeń. Wybór kryterium powierzchni zamiast *per capita*, równej wysokości czy tytułu prawnego do nieruchomości, przy pozostawionej przez ustawodawcę dla spółdzielni uznaniowości, nie uchybia dobrym obyczajom. Konsekwentnie nie zostały naruszone zasady sprawiedliwości i słuszności wywodzone z aksjologii porządku prawnego.

Chybione są także zarzuty dotyczące naruszenia art. 2 pkt 4 w zw. z art. 6 ust. 1 w zw. z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (jedn. tekst: Dz. U. z 2017 r., poz. 328 ze zm.). Powyższy akt prawny określa zasady i warunki zbiorowego zaopatrzenia w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz

zbiorowego odprowadzania ścieków, w tym zasady: działalności przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, tworzenia warunków do zapewnienia ciągłości dostaw i odpowiedniej jakości wody oraz niezawodnego odprowadzania i oczyszczania ścieków, ochrony interesów odbiorców usług z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska i optymalizacji kosztów. W rozumieniu tej ustawy spółdzielnia nie może być utożsamiana z przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym, czyli przedsiębiorcą w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, prowadzącym działalność gospodarczą w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę lub zbiorowego odprowadzania ścieków (art. 2 pkt 4) tylko z odbiorcą usług (art. 2 pkt 3). Zarówno bowiem w zakresie użytku własnego, jak i dystrybuowanego pośrednio na rzecz mieszkańców osiedla, pozwana jest odbiorcą, korzystającym z usług wodociągowo-kanalizacyjnych z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na podstawie pisemnej umowy z przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym. Ustawa definiuje, że zbiorowe odprowadzanie ścieków jest działalnością polegającą na odprowadzaniu i oczyszczaniu ścieków, prowadzoną przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne (art. 2 pkt 20), a zbiorowym zaopatrzeniu w wodę - działalnością polegającą na ujmowaniu, uzdatnianiu i dostarczaniu wody, prowadzoną przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne (art. 2 pkt 21). Uzyskanie zezwolenia wydawanego przez prezydenta miasta w drodze decyzji jest wymagane jedynie na prowadzenie zbiorowego zaopatrzenia w wodę lub zbiorowego odprowadzania ścieków (art. 16 ust. 1). Jakkolwiek zatem ustawa reguluje wprost jedynie zasady zawierania umów z właścicielem lub z zarządcą nieruchomości zabudowanej budynkiem wielolokalowym lub budynkami wielolokalowymi, pomijając stany prawne wynikające ze zmian stosunków własnościowych, polegających na wyodrębnieniu na osiedlu, na którym wcześniej utworzono jedną infrastrukturę wodociągowo-kanalizacyjną, nieruchomości zajmowanych przez domy jednorodzinne, nie ulega wątpliwości, że wobec istniejącej luki przepisy art. 6 ust. 4 - 6 mają zastosowanie *per analogiam*, zatem w zakresie kontynuowania tych umów dostarczania wody i odprowadzania ścieków spółdzielnia zarządzająca osiedlem odpowiednio powinna być traktowana jako

zarządca takich wyodrębnionych terenów, co do których nie zawarto indywidualnych umów z właścicielami.

Z tych względów, wobec braku uzasadnionych podstaw kasacyjnych, Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. Uwzględniając charakter roszczenia i okoliczności sprawy w oparciu o zasadę słuszności odstąpiono od obciążenia skarżących kosztami postępowania kasacyjnego poniesionymi przez pozwaną (art. 108 § 1 w zw. z art. 102 oraz art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.).

kc

aj