

Sygn. akt I ACa 232/11



WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 sierpnia 2011 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Romana Górecka

Sędziowie: SA Przemysław Kurzawa (spr.)

SA Barbara Trębska

Protokolant: st. sekr. sąd. Marta Rudnik

po rozpoznaniu w dniu 18 sierpnia 2011 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa [...] Sp. z o.o. w W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. [...] w W.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 22 września 2010 r.

sygn. akt II C 625/09

- 1. oddała apelację;**
- 2. zasądza od [...] Sp. z o.o. w W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. [...] w W. kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I ACa 232/11

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia [...] lipca 2009 roku [...] Sp. z o.o. wniosła o uchylenie uchwał 1/2009, 3/2009 i 4/2009 z dnia [...] marca 2009 roku przyjętych przez Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości przy ulicy [...] w W. oraz zasądzenie kosztów procesu. Zaskarżonym uchwałąm zarzucono naruszenie zasad prawidłowego zarządu przez ustalenie równych zaliczek w sytuacji, w której powódka jest współwłaścicielem lokalu garażowego generującego mniejsze koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Jeśli chodzi o uchwałę 4/2009 to zakwestionowano także upoważnienie zarządu Wspólnoty do dokonywania zmian wysokości zaliczek podnosząc jego niezgodność z prawem.

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ulicy [...] w W. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 22 września 2010 r. Sąd Okręgowy:

- I. uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. [...] w W. z dnia [...] marca 2009 r. oznaczona nr 4/2009 w zakresie paragrafu 4;
- II. w pozostałym zakresie powództwo oddalił;
- III. zasądził od [...] Sp. z o.o. w W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. [...] w W. kwotę 271 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

W nieruchomości przy ulicy [...] w W. znajduje się lokal użytkowy wykorzystywany jako garaż. Są w nim wyznaczone poszczególne miejsca garażowe. Współwłaścicielem tego lokalu jest [...] Sp. z o.o. Uchwała 1/2009 obejmowała zatwierdzenie sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej z 2008 roku wykazującego niedopłatę, która miała zostać pokryta przez

właściciele lokali zgodnie z posiadanymi udziałami w nieruchomości wspólnej. Uchwała numer 3/2009 dotyczyła zatwierdzenia planu finansowego Wspólnoty na 2009 rok. Uchwała numer 4/2009 ustalała wysokość zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w kwocie 4,09 zł/m powierzchni lokalu „mieszkalnego, użytkowego oraz garażowego”. Ponadto określono zaliczkę na koszty zużycia mediów w wysokości 2,41 zł/m, opłatę na koszty przyszłych remontów na 0,75 zł/m, opłatę za wymianę liczników wody ciepłej i zimnej na 15 zł/lokal oraz opłatę za legalizację liczników centralnego ogrzewania na 27,- zł/lokal. W § 4 postanowiono, że „w wypadku zmian stawek podatkowych lub podwyższenia cen za dostawę mediów (...), opłata obciążająca właścicieli ulegnie, od dnia wprowadzenia podwyższonych cen, proporcjonalnemu wzrostowi, o czym Zarząd Wspólnoty powiadomi właścicieli lokali bez konieczności zwoływania zebrania i podejmowania uchwały w powyższej sprawie”. Uchwały przyjęto w trybie „mieszanym” - częściowo na zebraniu [...] marca 2009 roku, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Powódka wiedzę o podjęciu uchwał uzyskała [...] czerwca 2009 roku.

Powyżej opisane okoliczności nie były przedmiotem sporu między stronami, dlatego też już na podstawie samych ich oświadczeń, stosownie do art. 229 k.p.c. można było uznać je za ustalone. Dodatkowo Sąd oparł się na dokumentach wymienionych w treści uzasadnienia uznając je za dowody wiarygodne.

Sąd nie uwzględnił wniosku powoda dotyczącego dopuszczenia dowodu z opinii biegłego, który miałby ustalić w jakim zakresie koszty utrzymania nieruchomości wspólnej są generowane w związku z użytkowaniem garażu, gdyż przeprowadzenie tego dowodu nie było niezbędne dla rozstrzygnięcia sprawy.

W rozważaniach Sąd Okręgowy zauważył, że legitymacja powódki do wystąpienia z żądaniem uchylenia uchwał w oparciu o art. 25 ustawy o własności lokali nie była kwestionowana. To samo dotyczy zachowania terminu do zaskarżenia uchwały przez wniesienie odpowiedniego powództwa. Pozostawało zatem do wyjaśnienia czy zaskarżone uchwały są wadliwe z punktu widzenia

kryteriów opisanych w art. 25 ust. 1 ustawy. Było przy tym niewątpliwe, że badanie musi być ograniczone do kwestii sygnalizowanych przez stronę powodową w podstawie faktycznej powództwa.

Stosownie do art. 12 ust. 2 ustawy pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Zdanie drugiego cytowanego przepisu przesądza o równości obciążeń właścicieli poszczególnych lokali liczonych w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej, co w praktyce oznacza przyjęcie równej stawki za metr kwadratowy lokalu. Przyjęcie innego rozwiązania mogłoby powodować w ocenie Sądu znaczne trudności techniczno-organizacyjne i powstanie źródła nieustannych sporów. Należałoby bowiem badać w jakim stopniu korzystanie z danego lokalu wiąże się z eksploatacją nieruchomości wspólnej. Niewątpliwie taka konstrukcja pełni też dla właścicieli lokali rolę pewnej ochrony przed ewentualnym niesłusznym obciążeniem częścią kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Rozkład ten ustala się uchwałami, a więc większością głosów członków wspólnoty. Kwestionowanie uchwał opiera się na procedurze sądowej, która w danym wypadku może być złożona i długotrwała. Gdyby bowiem dopuścić tego rodzaju różnicowanie, oznaczałoby to niewątpliwie w większości wypadków konieczność zasięgnięcia opinii biegłego.

W art. 12 ust. 3 ustawy wskazano, że uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. W ocenie Sądu jest to jedyny przypadek, w którym możliwe jest wprowadzenie wyjątku od reguły wyrażonej w ust. 2, a więc zasady równości obciążeń. Wskazuje na to konstrukcja przepisu. Gdyby ustawodawca dopuszczał innego rodzaju modyfikacje wielkości obciążeń, przykładowo ich zmniejszenie, w ogóle przepisu art. 12 ust. 3 by nie ustanowił, a co jeszcze bardziej prawdopodobne wskazałby na możliwość odstępstw od zasady określonej w art. 12 ust. 2 ustawy. Skoro jednak przewidziano możliwość

stworzenia reguły odmiennej, to w myśl zasad racjonalnej techniki legislacyjnej, która zakłada, że nie kreuje się przepisów zbędnych, musi to oznaczać, że odstępstwa innego rodzaju są niedopuszczalne. Sąd nie podzielił rozumowania powoda odwołującego się do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 1997 roku (II CKN 226/97). Istotnie fragment jego uzasadnienia zamieszczony w publikatorach jako teza zdaje się wskazywać na możliwość ustalania różnych stawek obciążeń liczonych od metra kwadratowego lokalu. Jest to jednak mylące. W rozpoznawanej sprawie Sąd Najwyższy zajmował się dopuszczalnością zwiększenia zaliczek w odniesieniu właśnie do lokali użytkowych. Wypowiedź, niezależnie od być może zbyt szerokiej jej redakcji, nastąpiła zatem w kontekście przedmiotu rozpoznania i nie może być uogólniana na sytuacje, którymi Sąd Najwyższy się nie zajmował, a więc na przykład na możliwość zmniejszenia zaliczek obciążających właścicieli lokali użytkowych. Takie zresztą zastrzeżenia zgłoszono w doktrynie. Powyższe oznacza w ocenie Sądu, że jeśli chodzi o zaliczki obciążające właściciela lokalu użytkowego, to mogą być one równe co do stawki z zaliczkami dotyczącymi lokali mieszkalnych bądź wyższe. Nie ma możliwości ustalenia zaliczek niższych.

Dalej Sąd Okręgowy zauważył, że lokal garażowy może być uznany za użytkowy. Mimo braku definicji pod pojęciem lokalu użytkowego rozumie się lokal inny niż mieszkalny. W realiach niniejszej sprawy pozwana Wspólnota nie skorzystała z możliwości podwyższenia zaliczki w zakresie obciążającym właściciela lokalu użytkowego. Była to tylko możliwość, a nie obowiązek. Nie mogła przy tym zapaść uchwała ustalająca zaliczki niższe, czego oczekiwał powód. Nie doszło zatem do naruszenia prawa. Jako że uchwała nie mogła być korzystniejsza dla skarżącego nie doszło również do naruszenia jego interesu. Nie można również mówić w ocenie Sądu o naruszeniu zasad prawidłowego zarządu, które zdaniem powódki miały przemawiać za obniżeniem jej obciążeń. Nie wydaje się w ogóle, by ustalenie proporcji obciążeń właścicieli lokali mogło naruszać takie zasady, gdyż dotyczą one zupełnie innych kwestii - racjonalności gospodarowania nieruchomością wspólną, a nie zasad udziału w jego kosztach. Nie stwierdzono także naruszenia umowy właścicieli. Na taką umowę powódka się nie powoływała, co zwalnia z dociekań na temat jej ewentualnej niezgodności

z prawem. W tej więc części żądanie było więc niezasadne. Nie mogli przesądzać o zasadności powództwa zawarte w pozwie wywody dotyczące statusu lokalu garażowego oraz poszczególnych miejsc postojowych. Nie sprecyzowano w szczególności na czym miałyby polegać wprowadzenie członków wspólnoty w błąd i jakie mogłoby to mieć znaczenie dla treści uchwał. Słusznie zauważyła pozwana, że powódka nielogicznie to wprowadzanie w błąd właścicieli lokali przypisywała zarządowi, podczas gdy uchwała pochodzi przecież właśnie od właścicieli lokali.

Odmienne przedstawia się w opinii Sądu Okręgowego kwestia zaskarżenia uchwały numer 4/2009 w zakresie dotyczącym możliwości zmian opłat obciążających właścicieli w związku z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (§ 4). Art. 22 ustawy rozgranicza czynności zwykłego zarządu oraz czynności przekraczające jego zakres. Ust. 1 wskazuje, że czynności pierwszej kategorii zarząd wspólnoty podejmuje samodzielnie. A contrario czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu wymagają uchwały właścicieli lokali. Ust. 3 wymienia przykładowe czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, a wśród nich - w pkt 3 - ustalanie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu, przy czym zestawienie z brzmieniem pkt 1 pozbawia wątpliwości, że chodzi tu o zarząd nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 i innych ustawy.

Jak z powyższego wynika nie jest dopuszczalne scedowanie na zarząd możliwości dokonywania zmian wysokości opłat wykładanych na utrzymanie nieruchomości wspólnej. Nie jest także możliwe wprowadzenie automatyzmu w zakresie przekładania wzrostu należności na rzecz usługodawców czy też opłat podatkowych, na obciążenia właścicieli. Skoro bowiem ustawa zakłada konieczność podjęcia uchwały w tym przedmiocie, to stosowanie tego rodzaju mechanizmów wydaje się wykluczone.

Z tych przyczyn Sąd orzekł jak w sentencji. O kosztach procesu orzeczono stosownie do art. 100 k.p.c. uznając, że powódka wygrała proces w 1/6. Na podlegające rozliczeniu koszty złożyła się opłata od pozwu, opłaty skarbowe od pełnomocnictw oraz wynagrodzenie zawodowych pełnomocników obliczone stosownie do wskazanej wartości przedmiotu sporu.

Powyższy wyrok w zakresie pkt II i III zaskarżył powód zarzucając zaskarżonemu rozstrzygnięciu:

- naruszenie art 12 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że wskazany przepis nie daje podstaw do ustalenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w części przypadającą na lokale użytkowe - in casu garaż - na poziomie niższym aniżeli w odniesieniu do zaliczek przypadających na lokale mieszkalne lub lokale użytkowe o innym charakterze,

- naruszenie art. 25 ustawy poprzez błędne przyjęcie, że zaniechanie zróżnicowania stawki na koszty zarządu w zakresie lokalu garażowego nie może stanowić naruszenia interesu powódki, albowiem w szczególności uchwała przewidująca zaliczki niższe w ogóle nie mogła zapaść,

- art. 25 ustawy poprzez błędne przyjęcie, że zaniechanie zróżnicowania stawki na koszty zarządu w zakresie lokalu garażowego nie może stanowić naruszenia zasad prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną, a w związku z powyższym

- naruszenie art. 232 k.p.c. i 278 k.p.c. poprzez nieuprawnione oddalenie wniosków dowodowych powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego;

Skarżący wniósł o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Podkreślić przede wszystkim należy, że Sąd w sprawie niniejszej prawidłowo zebrał materiał dowodowy i ocenił go w granicach przysługujących mu uprawnień określonych w art. 233 § 1 kpc, a zajęte stanowisko uzasadnił zgodnie z wymogami wynikającymi z art. 328 § 2 kpc.

Przytoczone ustalenia i motywy rozstrzygnięcia Sąd Apelacyjny podziela w całej rozciągłości i uznaje je za własne co powoduje, że nie zachodzi potrzeba kolejnego ich powtórzenia.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 4 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Dz.U.00.80.903 j.t.) 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. Zaskarżanie do sądu uchwały właścicieli lokali w oparciu o w/w przepis będzie skuteczne, jeśli zostanie spełniona któraś z określonych w tym przepisie przesłanek: 1.) uchwała nie jest zgodna z prawem; 2.) uchwała nie jest zgodna z umową właścicieli lokali; 3.) uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną; 4.) uchwała w inny sposób (niż poprzez naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną) narusza interesy właściciela lokalu, który składa skargę. Zarzut niezgodności z prawem może dotyczyć zarówno braków merytorycznych, jak i proceduralnych. Właściciel lokalu może bowiem również kwestionować prawidłowość trybu podjęcia uchwały, gdyż niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z jej treści, ale także z wadliwego sposobu jej podjęcia. Tego rodzaju zarzuty mogą uzasadniać powództwo o uchylenie uchwały zwłaszcza wtedy, gdy sposób podjęcia mógł mieć wpływ na treść uchwały (*por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 grudnia 2006 r., I ACa 589/06, LEX nr 271385*).

Wskazać należy, że Sąd Okręgowy w sposób trafny i wyczerpujący ustosunkował się do stawianych uchwał numer 4/2009, która ustalała wysokość zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w kwocie 4,09 zł/m powierzchni lokalu „mieszkalnego, użytkowego oraz garażowego” zarzutów. Jakkolwiek uchwała ta może naruszać subiektywny interes powódki, to nie uzasadnia uchylenia uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu tego przepisu stanowi bowiem kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego (*por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 325/09, LEX nr 602266*).

Podniesione w apelacji zarzuty należy uznać za chybione. Prawidłowa wykładnia art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali pozwala na stwierdzenie, że powołany przepis nie pozwalał pozwanej na obniżenie wysokości zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w stosunku do właścicieli lokali innych niż lokale mieszkaniowe (użytkowych w tym garażowych). Podjęcie uchwały zgodnej

z oczekiwaniami powoda pozostawałoby w sprzeczności z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa.

Trafnie bowiem przyjął Sąd Okręgowy, że wykładnia bezwzględnie obowiązującego art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali sprzeciwia się przyjęciu, iż dopuszczalnym jest, aby zaliczka na koszty utrzymania części wspólnej lokalu użytkowego ustalona była w kwocie niższej niż zaliczka na koszty utrzymania części wspólnej lokalu mieszkalnego. Przepis ten stanowi, iż uchwała właścicieli może jedynie ustalić zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Stąd też, a contrario, jedyną możliwością różnicowania opłat z tytułu utrzymania części wspólnej nieruchomości, może być jedynie zwiększenie opłat pobieranych od właścicieli lokali użytkowych (w tym garażu).

Mając powyższe na względzie należy uznać, iż żądanie pozwu, u którego podstaw legło przeświadczenie powódki, że lokal garażowy generuje koszty utrzymania niższe niż lokal mieszkalny, jest irrelewantne dla oceny powództwa o uchylenie uchwały.

W konsekwencji, za bezzasadny należało zatem uznać wniosek dowodowy, który zmierzał do udowodnienia powyższej tezy. Pozostawał on bowiem w sprzeczności z bezwzględnie obowiązującym ustawowym unormowaniem (art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali). Nie zasługiwał tym samym na uwzględnienie zarzut powódki naruszenia przepisów postępowania przez Sąd I Instancji poprzez oddalenie zgłoszonego przez nią wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego.

W związku z tym, że uchwała nr 4/2009 z dnia [...] marca 2009 roku podjęta przez Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości przy ulicy [...] w Warszawie nie jest ani sprzeczna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, ani nie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy powódki, Sąd Okręgowy zasadnie oddalił powództwo o jej uchylenie w oparciu o art. 25 ust. 1 u.w.l.

Mając na względzie powyższe Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację.

W oparciu o art. 98 k.p.c. w zw. z § 11 pkt 1 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002 r., nr 163, poz. 1348) Sąd orzekł o kosztach procesu.