

Sygn. akt I ACa 881/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 marca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jakub Rusiński
Sędziowie:	SA Zbigniew Merchel SA Barbara Lewandowska(spr.)
Protokolant:	sekr.sąd. Agnieszka Kisicka

po rozpoznaniu w dniu 16 lutego 2016 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa E. S.

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

o uchylene uchwały

na skutek apelacji pozwanej Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...)  
w G.

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 28 lipca 2015 r. sygn. akt I (...) 282/15

I/ oddała apelację;

II/ zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

I ACa 881/15

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 28 lipca 2015 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku uchylił w całości uchwałę nr (...) z dnia 23 lutego 2015 roku pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w G. w przedmiocie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2015 oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę łącznie 457 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w klatce (...) w budynku położonym przy ulicy (...) w G., a przypadający mu udział w nieruchomości wspólnej wynosi (...) i jest najmniejszy ze wszystkich udziałów przysługujących członkom pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. W dniu 23 lutego 2015 r. zebranie członków

pozwanej Wspólnoty podjęło uchwałę nr (...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2015 według załącznika nr (...) (plan gospodarczy), wprowadzając następujące stawki opłat:

- 1) konserwacja węzła: z 22,20 zł za lokal na 12 zł za lokal,
- 2) energia elektryczna części wspólnych: z 29,18 zł za lokal na 29,53 zł za lokal,
- 3) utrzymanie zieleni/akcja zima: z 52,50 zł za lokal na 53,27 zł za lokal,
- 4) ubezpieczenie budynku: z 0,12 zł za m<sup>2</sup> na 18 zł za m<sup>2</sup>,
- 5) konserwacja przepompowni: z 21 zł za lokal na 18 zł za lokal.

Za powyższą uchwałą oddano 55,40% głosów, przy braku głosów przeciwnych i przy obecności współwłaścicieli reprezentujących 41,67% udziałów. Zaliczki pobierane przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową w latach poprzednich po zakończeniu roku obrachunkowego nie podlegały rozliczeniu w stosunku do poszczególnych członków.

W ocenie Sądu pierwszej instancji w takim stanie faktycznym powództwo wymagało uwzględnienia na podstawie art.25 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 85, poz.388 ze zm., dalej – u.w.l.), który stanowi, że 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. Sąd orzekający zważył, że powództwo niniejsze zostało przez powoda wytoczone z zachowaniem ustawowego terminu przewidzianego w art.25 ust.1a u.w.l. Treść uchwały dotyczy zarządu nieruchomością wspólną, bowiem określa ona wysokość opłat za konserwację węzła i przepompowni, dostarczanie energii elektrycznej do części wspólnych, utrzymanie zieleni, odśnieżanie oraz ubezpieczenie budynku, a te wydatki związane są z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a nadto są w zasadzie tożsame z przykładowymi kosztami zarządu nieruchomością wspólną wymienionymi przez ustawodawcę w art.14 u.w.l.

W ocenie Sądu pierwszej instancji powód wykazał, że zaskarżona przez niego uchwała jest niezgodna z przepisami prawa, a mianowicie z art.12 ust.2 u.w.l., który wprowadza fundamentalną zasadę obciążenia właścicieli lokali proporcjonalnie do posiadanego udziału w nieruchomości wspólnej. Sąd orzekający wskazał, że zasada ta ma charakter bezwzględnie obowiązujący. Wprawdzie z przepisów u.w.l. nie wynika generalny zakaz różnicowania wysokości miesięcznej zaliczki dla poszczególnych kategorii właścicieli, jednakże znajduje ono uzasadnienie jedynie w przypadku zwiększenia kosztów utrzymania niektórych kategorii lokali, o czym stanowi art.12 ust.3 u.w.l., dopuszczający zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych pod warunkiem, że jest to uzasadnione sposobem korzystania z tych lokali. Zdaniem Sądu meriti pozwana nie wykazała, aby w przedmiotowej sprawie uzasadnione było jakiegokolwiek zróżnicowanie obciążeń wobec poszczególnych kategorii zobowiązanych członków wspólnoty z uwagi na zwiększone koszty zarządu nieruchomością wspólną mające związek z ich lokalami. Z odpisu z księgi wieczystej nieruchomości, na której położony jest budynek przy ulicy (...), wynika, że znajdują się w nim wyłącznie lokale mieszkalne. W tym stanie rzeczy nie ma podstaw do odstąpienia od bezwzględnie obowiązującej zasady z art.12 ust.2 u.w.l. i do obciążenia powoda kosztami zarządu nieruchomością wspólną w takiej samej wysokości, jak pozostałych członków Wspólnoty, którym przysługuje większy udział w nieruchomości wspólnej.

Według oceny Sądu pierwszej instancji powód trafnie podnosił, że zaskarżona uchwała jest też sprzeczna z zasadami zarządzania nieruchomością wspólną oraz narusza jego interes. Uchwała ta jest dla powoda niekorzystna, ponieważ bez żadnego uzasadnienia prowadzi do obciążenia go kosztami zarządu nieruchomością wspólną w identycznej wysokości jak innych członków wspólnoty, pomimo że przysługuje mu najmniejszy udział w nieruchomości wspólnej. Prowadzi to, zdaniem Sądu, do faktycznego przerzucenia na powoda części ciężarów i wydatków, które powinny spoczywać na innych członkach Wspólnoty, mających większe od niego udziały w nieruchomości wspólnej. Skutkuje to, w ocenie Sądu meriti, nieuzasadnionym kredytowaniem przez powoda innych współwłaścicieli, a ponadto pozbawia powoda części dochodu z najmu lokalu, bowiem o wartość zawyżenia zaliczek musi on pomniejszać wysokość pobieranego czynszu najmu.

Za pozbawione znaczenia uznał Sąd orzekający to, że określony w uchwale sposób ustalenia zaliczek dotyczy tylko niektórych wydatków i ciężarów związanych z zarządem nieruchomością wspólną, tj. konserwacji węzła i przepompowni, utrzymania zieleni, odśnieżania oraz kosztów energii elektrycznej części wspólnych. Prawidłowe ustalenie wysokości zaliczki, uwzględniające wymogi art.12 ust.2 u.w.l., dotyczyło w zaskarżonej uchwale jedynie kosztów ubezpieczenia budynku, zatem Sąd pierwszej instancji uznał, że zaskarżona uchwała była w przeważającym stopniu dotknięta wadliwością i dlatego powinna zostać w całości uchylona, a pozwana powinna ponownie i prawidłowo ustalić wysokość zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną.

Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska pozwanej co do przedwczesności zaskarżenia spornej uchwały – bowiem, zdaniem pozwanej, powód powinien zaskarżyć dopiero uchwałę dotyczącą rozliczenia wpłaconych zaliczek, a nie sporną uchwałę dotyczącą jedynie zatwierdzenia planu gospodarczego. Sąd orzekający zważył, że zaskarżona uchwała zawiera również ustalenia co do wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, które członkowie powinni uiszczać w roku 2015. Stanowi więc źródło obowiązku nałożonego na właścicieli do wpłacania określonych w uchwale opłat oraz uprawnia pozwaną do domagania się ich w uchwalonej wysokości. Z tych przyczyn sporna uchwała powinna respektować zasadę ponoszenia przez członków wspólnoty kosztów zarządzania nieruchomością wspólną w stosunku do ich udziałów oraz szanować zasady zarządzania nieruchomością wspólną i interesy członków wspólnoty.

Zdaniem Sądu orzekającego również wysokość zaliczek powinna odzwierciedlać powyższe zasady, bowiem wprowadzenie dla wszystkich właścicieli równej zaliczki bez uwzględnienia wielkości ich udziału w nieruchomości wspólnej prowadzi do nierównego traktowania członków mających mniejsze udziały oraz do faktycznego kredytowania przez nich współwłaścicieli mających większe udziały, do czego brak jest podstaw w ustawie. W ocenie Sądu meriti nie ma też żadnych przeszkód do określenia w uchwale Wspólnoty zaliczek nie w częściach równych, lecz proporcjonalnie do udziałów poszczególnych właścicieli. Na konieczność uchylenia zaskarżonej uchwały wskazywała również, zdaniem Sądu, bezsporna w sprawie okoliczność, że pozwana po zakończeniu roku rachunkowego nigdy nie dokonywała żadnych rozliczeń dokonanych opłat.

Jako podstawę rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy wskazał przepisy art.25 w związku z art.12 ust.2 zd.2 u.w.l., a w zakresie orzeczenia o kosztach procesu – art.98 § 1 i 3 k.p.c.

Od przedstawionego wyroku pozwana wniosła apelację, zarzucając:

- 1) naruszenie prawa materialnego, tj. art.12 u.w.l. poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że zaskarżona uchwała nr 3 z dnia 23 lutego 2015 r. jest sprzeczna z art.12 u.w.l.,
- 2) sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego obejmującego dokumenty znajdujące się w aktach sprawy,
- 3) sprzeczność ustaleń sądu z zebrany materiał dowodowy i dowolną ocenę zebranego materiału dowodowego.

Wskazując na te zarzuty pozwana wносиła o zmianę w całości zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie – o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Gdańsku oraz pozostawienie temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Powód w odpowiedzi na apelację wnosił o jej oddalenie i o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna. Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, uznając je za właściwą podstawę także dla własnego rozstrzygnięcia. Zdaniem Sądu Apelacyjnego na aprobatę zasługuje również

ocena prawna tych ustaleń, przedstawiona przez Sąd pierwszej instancji w prawidłowo sporządzonym pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zaskarżony wyrok, wbrew zarzutom apelacji, nie narusza prawa materialnego w postaci art.12 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz.U. z 2015 r., poz.1892 ze zm. – u.w.l.). Nie sposób zgodzić się ze stwierdzeniem skarżącej, że kwestionowana przez powoda uchwała, stanowiąca przedmiot niniejszego procesu, w ogóle nie dotyczy kwestii pokrywania kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości w danym roku, lecz zatwierdzenia budżetu i sposobu wpłacania zaliczek na poczet planowanych kosztów. Niezależnie bowiem od nadanego jej tytułu (v.K.15), treść zaskarżonej uchwały niewątpliwie dotyczy prognozowanych na rok 2015 kosztów utrzymania i zarządu nieruchomością wspólną, z wyspecyfikowaniem jej poszczególnych elementów oraz określa wysokość zaliczek, jakie na ten cel mają być pobierane od członków pozwanej Wspólnoty. Sąd pierwszej instancji nie dopuścił się zatem w tym zakresie zarzucanej mu sprzeczności istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego ani nie ocenił tego materiału w sposób dowolny.

Zasadnie Sąd orzekający wskazał na treść przepisu art.12 ust.2 u.w.l., ustanawiającego podstawową zasadę, zgodnie z którą w stosunku do ich udziałów właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej – w części nieznajdującej pokrycie w pożytkach i innych przychodach z tej nieruchomości. Uchwała właścicieli nie może zmieniać tej ustawowej zasady, poza jednym wyjątkiem wynikającym z treści art.12 ust.3 u.w.l., który umożliwia zwiększenie obciążenia z tytułu ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej wobec właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Bezsporne jest, że powyższy wyjątek nie dotyczy jednak pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, która obejmuje wyłącznie lokale mieszkalne i powiązane z nimi miejsca postojowe.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zasadne jest stanowisko Sądu orzekającego co do tego, że reguła zachowania proporcji w obciążeniu właścicieli lokali będących członkami wspólnoty mieszkaniowej odpowiednio do wielkości ich udziałów w nieruchomości wspólnej powinna prowadzić do adekwatnego zróżnicowania wysokości kosztów z tym związanych. W sytuacji znacznego zróżnicowania wielkości udziałów poszczególnych właścicieli w nieruchomości wspólnej zachowanie takiej proporcji jest niezbędne, zwłaszcza wobec niekwestionowanej w sprawie niniejszej okoliczności, że w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej nie następowało proporcjonalne rozliczenie wpłat z tytułu zaliczek nawet po zakończeniu okresu rachunkowego.

Zgodnie z treścią art.3 ust.3 zdanie 1 u.w.l. udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział w nieruchomości wspólnej w sposób najbardziej obiektywny wyraża zatem realny zakres prawa własności każdego z właścicieli i dlatego stanowi sprawiedliwe kryterium, według którego powinny być ustalane zarówno udział w korzyściach z nieruchomości wspólnej, jak i udział w obciążeniach kosztami jej utrzymania i zarządu. W myśl art.15 ust.1 u.w.l. na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat. Zważywszy należy, że również skarżąca w swojej apelacji nie neguje możliwości ani celowości zróżnicowania wysokości obciążeń poszczególnych właścicieli w konkretnej sytuacji, powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego w tej kwestii. Jednocześnie podkreślenia wymaga jednak to, że dopuszczana przez orzecznictwo możliwość zróżnicowania wysokości zaliczek w uchwale wspólnoty mieszkaniowej wiąże się z występowaniem różnych kategorii zobowiązanych, wynikającym z odmiennych, z reguły wyższych niż związane z lokalami mieszkalnymi, kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w sytuacji funkcjonowania w niej lokali użytkowych.

Taka sytuacja nie występuje jednak w przedmiotowej sprawie. Niesporne jest bowiem, że mamy w niej do czynienia z jednakową kategorią zobowiązanych do uiszczania zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i do ponoszenia tych kosztów, a mianowicie z kategorią właścicieli lokali mieszkalnych. Jedynym czynnikiem różnicującym członków pozwanej Wspólnoty jest wielkość ich udziałów w nieruchomości wspólnej, która jest, zgodnie z art.3 ust.3 u.w.l., ściśle powiązana z wielkością zajmowanego lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych. Wbrew stanowisku apelacji powód nie postulował przy tym ustalania przez Wspólnotę wysokości zaliczek jedynie według

przelicznika na metry kwadratowe, lecz domagał się, zasadnie, respektowania zasady obciążania właścicieli kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej tak na etapie prognozowania ich wysokości i określania zaliczek, jak i na etapie ich końcowego rozliczania, z poszanowaniem proporcji obciążeń z tego tytułu względem wielkości udziałów każdego właściciela w nieruchomości wspólnej. Takie zaś określenie wysokości zaliczek, biorąc pod uwagę zróżnicowanie udziałów w nieruchomości wspólnej, nie prowadzi do określenia skali obciążeń w kwocie jednakowej dla wszystkich. Przeciwnie, zasady logiki wskazują, że uwzględnienie stosunku obciążenia do wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej doprowadzi do zróżnicowania tego obciążenia w analogicznej proporcji.

Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym niniejszą apelację nie podzielił stanowiska wyrażonego w powołanym przez skarżącą wyroku w sprawie I ACa 760/14. Wskazać należy, że ocena prawna sporu przedstawionego sądowi do rozstrzygnięcia każdorazowo zależy od konkretnych okoliczności faktycznych danego przypadku i jest zindywidualizowana, a stany faktyczne obu spraw nie są identyczne, jak też podkreślić trzeba, że rozstrzygnięcie w innej, nawet podobnej sprawie cywilnej, nie wiąże Sądu w sprawie rozpoznawanej obecnie. Zdaniem Sądu drugiej instancji to, że powód może każdorazowo wnieść powództwo o rozliczenie pobranych zaliczek po zakończeniu okresu obrachunkowego, nie pozbawia go przy tym prawa do wniesienia powództwa w sprawie o uchylenie uchwały określającej same zaliczki, w sytuacji, gdy zarówno interes powoda jako właściciela lokalu, jak i przepis art.12 ust.2 u.w.l., doznają naruszenia już na tym etapie – ustalania zakresu obowiązku finansowego powoda wobec Wspólnoty na dany okres rozliczeniowy.

Uprawienie do zaskarżenia uchwały przysługuje bowiem członkowi wspólnoty w każdym przypadku, gdy zachodzą przesłanki przewidziane w art.25 ust.1 u.w.l., tak jak to ma miejsce w przedmiotowej sprawie. Na gruncie przedmiotowej sprawy szczególny interes prawny powoda w zaskarżeniu spornej uchwały wynika też z tego, że w latach poprzednich w pozwanej Wspólnocie pobrane zaliczki nie podlegały rozliczeniu po zakończeniu roku rachunkowego w stosunku do udziałów poszczególnych właścicieli w nieruchomości wspólnej. Utrzymanie w mocy zaskarżonej uchwały ugruntowywałoby zatem stan, w którym powód, pomimo posiadania najmniejszego spośród wszystkich właścicieli udziału w nieruchomości wspólnej, zarówno w zakresie opłat bieżących, jak i po zakończeniu okresu rozliczeniowego ponosiłby obciążenia z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w rozmiarze większym aniżeli wynikający z ustawy, co niewątpliwie nie jest zgodne z przepisem art.12 ust.2 u.w.l. Przewidzianej w tym przepisie zasady proporcjonalności pozwana nie mogła skutecznie zmienić uchwałą właścicieli. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nałożenie na powoda obowiązku partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej w takiej samej wysokości jak inni członkowie Wspólnoty, posiadający znacznie większe niż powód udziały w tej nieruchomości, nie ma uzasadnienia w przepisach prawa i godzi w interes ekonomiczny powoda.

Reasumując, wobec prawidłowej oceny Sądu pierwszej instancji, że zaskarżona uchwała narusza zarówno przepisy ustawy, jak i interes powoda poprzez nałożenie na niego nieproporcjonalnego w stosunku do wielkości udziału obciążenia w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia apelacji i oddalił ją w oparciu o przepis art.385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd odwoławczy orzekł zgodnie z zasadą przewidzianą w art.108 § 1 k.p.c. w związku z art.98 § 1 i 3 k.p.c., obciążając nimi pozwaną jako stronę przegrywającą proces w instancji odwoławczej. Koszty te stanowi wynagrodzenie pełnomocnika procesowego powoda, określone w oparciu o przepisy § 11 pkt 1 w związku z § 5 oraz na podstawie § 12 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn.: Dz.U. z 2013 r., poz.490 ze zm.).

SSA Zbigniew Merchel SSA Barbara Lewandowska SSA Jakub Rusiński