

Sygn. akt I ACa 879/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 kwietnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Piotr Wójtowicz (spr.)
Sędziowie :	SA Roman Sugier SA Lucyna Świdorska-Pilis
Protokolant :	Małgorzata Korszun

po rozpoznaniu w dniu 27 kwietnia 2015 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. R.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 31 marca 2014 r., sygn. akt II C 421/12,

1) zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) uchyla uchwałę pozwanej Wspólnoty numer (...) z dnia 25 maja 2012 roku w zakresie, w jakim obejmuje ona przeznaczenie środków z funduszu remontowego na remont kapitalny placu zabaw (punkt (...) załącznika nr (...) do uchwały),

b) w pozostałej części powództwo oddala,

c) koszty postępowania znosi wzajemnie;

2) w pozostałej części apelację oddala;

3) znosi wzajemnie koszty postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 879/14

UZASADNIENIE

Powód wniósł o uchylenie punktów (...) załącznika nr (...) do uchwały pozwanej Wspólnoty z tym uzasadnieniem, że Wspólnota bezprawnie chce przeznaczyć zgromadzone pieniądze na cele nie związane z częścią wspólną i że treść zaskarżonej uchwały jest niezgodna z zasadami współżycia społecznego.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów procesu.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach i przytoczył następujące motywy swego rozstrzygnięcia:

Powód w dniu 28 grudnia 1993 r. nabył współwłasność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w K..

Uchwałą nr (...) właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) w K., podejmowaną w trybie mieszanym, przyjęli plan gospodarczy na rok 2012. Przewidziany zakres rzeczowy planu do sfinansowania z funduszu remontowego obejmował, między innymi, wymianę kamer monitoringu wraz z umożliwiającą podgląd i zgrywanie materiału przez wszystkich członków wspólnoty jednostką centralną oraz remont kapitalny placu zabaw. W zebraniu w dniu 12 marca 2012 r., któremu przewodniczył K. S., uczestniczyło 19 właścicieli reprezentujących w sumie 3330/10000 udziałów w nieruchomości wspólnej; wszyscy obecni zagłosowali za uchwałą. Liczba uczestniczących w zebraniu nie pozwoliła jednak na podjęcie uchwały, stąd też uchwałę podjęto również przez indywidualne zbieranie głosów. W sumie za przyjęciem uchwały głosowali właściciele reprezentujący 6476/10000 udziałów, wstrzymali się od głosu właściciele reprezentujący 289/10000 udziałów, a przeciwko uchwale nie opowiedział się nikt.

Spór w sprawie dotyczył tego, czy planowane przez pozwaną wydatki, określone w punktach (...) załącznika nr (...) do uchwały nr (...) stanowiły wydatki związane z nieruchomością wspólną.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel lokalu może uchwałę zaskarżyć 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. Stosownie do art. 12 ust. 2 ustawy właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej, a w myśl jej art. 13 ust. 1 właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu. Niedopuszczalną byłaby zatem sytuacja, w której właściciel jednego lokalu byłby uchwałą właścicieli zobowiązany do ponoszenia wydatków nie związanych z nieruchomością wspólną.

Istotne znaczenie ma ocena, czy zaskarżona uchwała nakłada na właścicieli obowiązek partycypowania w kosztach prac remontowych nie związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Istota sporu w sprawie sprowadza się do pojęcia nieruchomości wspólnej i związanych z nią, przypadających na poszczególnych członków wspólnoty, kosztów. Powód uważa, że skoro kupił lokal w budynku o przeciętnym stanie technicznym lub z nie zagospodarowanym terenem przed budynkiem, to jeżeli doszło do zmiany tego stanu (np. przez założenie monitoringu), to nie jest to już część wspólna nieruchomości, za utrzymanie której ma płacić proporcjonalnie do wysokości udziału, a koszty z tym związane powinny być ponoszone przez członków wspólnoty nie proporcjonalnie do wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, ale w równych częściach.

Nie polega na prawdzie twierdzenie powoda, że plac zabaw, a dokładnie jego znajdująca się na terenie Wspólnoty część, nie stanowi części wspólnej z tego względu, że powstała już po zakupie przez niego lokalu. Definicja nieruchomości wspólnej, wynikająca z ustawy o własności lokali jest bardzo ogólna i stanowi, że nieruchomością wspólną są te części budynku (i istniejących w nim urządzeń), które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali (art. 3 ust. 2), a także grunt (ewentualnie prawo użytkowania wieczystego), na którym wzniesiono budynek.

Zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy 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). Brak jest podstaw w tym stanie rzeczy do uznania, że zaskarżona uchwała narusza prawo.

Wprowadzona przez ustawodawcę możliwość zaskarżania uchwał z powodu naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną koresponduje z głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych i celem samej ustawy, jakim jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым stanie. Ponieważ celowi temu służy prawidłowe zarządzanie nieruchomością, przez wprowadzenie możliwości zaskarżenia uchwały z powodu naruszenia zasad prawidłowego zarządu ustawodawca umożliwia każdemu z właścicieli dyscyplinowanie pozostałych właścicieli lokali. Oznacza to, że skarżący uchwałę w oparciu o taki zarzut nie kwestionuje jej legalności, ale zamierza wykazać, wynikają z niej dla wspólnego interesu wszystkich członków wspólnoty negatywne konsekwencje. Tego rodzaju konsekwencji powód jednak nie wykazał, a logika i doświadczenie życiowe przemawiają za przyjęciem, że prawidłowe zarządzanie nieruchomością wspólną przemawiało za podjęciem zaskarżonych uchwał. Założenie monitoringu miało na celu zwiększenie bezpieczeństwa na terenie wspólnoty i zapobieżenie dewastacji części wspólnych, a remont huštawki może zapobiec ewentualnej odpowiedzialności odszkodowawczej Wspólnoty i ma na celu utrzymanie części wspólnej w stanie nie pogorszonym.

Powód w trakcie procesu podniósł też zarzuty formalne wskazując, że w jego ocenie uchwała nie została w ogóle podjęta z uwagi na zbyt małą liczbę podpisów. Powód kwestionował również głosowanie na zebraniu przez podniesienie ręki. Brak jest dokładnego uregulowania prawnego kwestii dotyczących dokumentowania głosowań (poza wymogiem sporządzenia pisemnego protokołu w formie aktu notarialnego w przypadku zmiany sposobu zarządu), jak też sposobu, w jaki należałoby takie głosowanie przeprowadzić.

Zagadnienie formy i skutku głosowania należy kwalifikować kierując się ogólnymi, wynikającymi z Kodeksu cywilnego zasadami. Zgodnie z art. 60 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej (oświadczenie woli). Należy więc przyjąć, że oddanie głosu przy podejmowaniu uchwały to złożenie oświadczenia woli przez członka wspólnoty mieszkaniowej; wielość tychże oświadczeń, w sytuacji gdy stanowi o większości właścicieli, doprowadza do podjęcia wielostronnej czynności prawnej, jaką jest uchwała.

Powód nie wykazał, aby osoby, co do których odnotowano, że na zebraniu głosowały za podjęciem zaskarżonej uchwały, wyraziły odmienną wolę.

Zaskarżona uchwała zapadła większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów, zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali i przy uwzględnieniu treści jej art. 2 ust. 2. Przy głosowaniu obowiązywała ogólna zasada, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, i zgodnie z tą zasadą uchwała została przyjęta. Okoliczności te przemawiały za oddaleniem powództwa.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach przywołał Sąd normę art.98 k.p.c.

W apelacji od opisanego wyżej wyroku powód zarzucił obrazę art. 199 k.c., nieuwzględnienie jego wniosków dowodowych, wadliwość uznania, że skarżona uchwała została prawidłowo podjęta, a także obrazę art. 233 k.p.c., wskutek czego doszło do sprzeczności ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez przyjęcie, że monitoring i plac zabaw są elementem części wspólnej oraz że remont placu zabaw ogranicza się do remontu jednej tylko huštawki. W oparciu o te zarzuty wniósł o zmianę wyroku przez uwzględnienie jego powództwa w całości i o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej kosztów postępowania za obie instancje; alternatywnie wniósł o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

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

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

W pełni podzielić należy ustalenia Sądu Okręgowego co do przebiegu głosowania nad uchwałą nr (...), podjętą na zebraniu w dniu 12 marca 2012 r. i, następnie, w drodze indywidualnego zbierania głosów, a także co do wyniku tego głosowania. Ustaleń tych w żadnym zakresie nie mogłyby zmienić wnioskowany przez powoda w jego piśmie z 22 grudnia 2013 r. dowód z listy osób głosujących, którą przedłożyć w procesie miałaby strona pozwana, liczba głosujących na zebraniu wynika bowiem bezpośrednio z protokołu, a oddających głos w terminie późniejszym – z listy z podpisami tych członków Wspólnoty, którzy odnieśli się do projektu uchwały w ramach indywidualnego zbierania głosów. W tej sytuacji dopuszczanie dodatkowego dowodu na okoliczność osób biorących udział w głosowaniu było zbędne. Na tle prawidłowych w tym zakresie ustaleń również prawidłowo zastosował Sąd Okręgowy prawo materialne i trafnie w oparciu o przywołane przepisy ustawy o własności lokali nie dopatrywał się przy głosowaniu nad skarżoną uchwałą jakichkolwiek uchybień formalnych, w szczególności takich, które mogłyby do uchylenia tej uchwały prowadzić.

Co się tyczy pozostałych wskazanych w apelacji wniosków z pisma z 22 grudnia 2013 r., to i one nie miały dla rozstrzygnięcia istotnego znaczenia. Nie mogła pozwana (i nie było takiej potrzeby) wykazywać jakimikolwiek dokumentami, że plac zabaw i monitoring wchodzi w skład części wspólnej, okoliczności te wynikają bowiem z samego prawa; nie był też potrzeby zobowiązania pozwanej do określenia, czy uchwała o remoncie kapitalnym placu zabaw zmieniona została przez ograniczenie jej do jednej tylko huśtawki, jawi się bowiem jako oczywiste, że uchwała w tym zakresie nie została zmieniona.

Mający być według skarżącego naruszonym art. 233 k.p.c. stanowi, że sąd orzekający ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału ((...)) i że na tej samej podstawie ocenia, jakie znaczenie nadać odmowie przedstawienia przez stronę dowodu lub przeszkodom stawianym przez nią w jego przeprowadzeniu ((...)). Analiza postępowania pierwszo instancyjnego prowadzi do wniosku, że obrazy którejkolwiek z tych norm Sądowi Okręgowemu nie sposób zarzucić. W szczególności nie było żadnych podstaw do tego, by któremukolwiek ze złożonych do akt sprawy dokumentów odmówić wiarygodności lub mocy dowodowej, a uznanie, że osobowe źródła dowodowe nie wniosły do sprawy niczego istotnego, było uzasadnione. Nie zachodziły też okoliczności opisane w przywołanym wyżej art. 233§2 k.p.c., pozwana bowiem ani nie odmówiła przedstawienia dowodu, ani nie czyniła w przeprowadzeniu dopuszczonych dowodów przeszkód.

Wbrew wywodom apelującego nie dopuścił się Sąd Okręgowy uchybienia polegającego na poczynieniu ustaleń sprzecznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego. Jak już wcześniej wskazano, ocena tego, czy monitoring jest elementem wspólnym, należącym do właścicieli poszczególnych lokali, jest funkcją obowiązującego prawa, nie zaś ustaleń faktycznych. Co się z kolei tyczy uchwały dotyczącej remontu placu zabaw, to treść jej została prawidłowo ustalona, jedynie rozważania ograniczone zostały do wykonanego faktycznie remontu huśtawki, to zaś poddane zostanie ocenie przy analizie zgodności zaskarżonego wyroku z prawem materialnym.

Jeśli chodzi o monitoring, to stał się on składnikiem majątku wspólnego tworzących wspólnotę właścicieli lokali przez sam fakt jego zainstalowania. Wynika to wprost z art. 51 k.c., w myśl którego przynależnościami są rzecz ruchome potrzebne do korzystania z innej rzeczy (rzeczy głównej) zgodnie z jej przeznaczeniem, jeżeli pozostają z nią w faktycznym związku odpowiadającym temu celowi ((...)) i że nie może być przynależnością rzecz nie należąca do właściciela rzeczy głównej ((...)). Nie ulega wątpliwości, że monitoring funkcjonalnie związany jest z nieruchomością pozwanej Wspólnoty i służy bezpieczeństwu tak jej członków, jak i ich mienia, jest zatem przynależnością nieruchomości i części wspólnych budynku, a z tej przyczyny musi być przedmiotem własności osób będących współużytkownikami wieczystymi gruntu i wspólnej substancji budowlanej. Skoro zatem stanowi on przedmiot współwłasności na warunkach określonych w ustawie o własności lokali, do wydatków na jego utrzymanie i modernizację zobligowani są właściciele poszczególnych lokali proporcjonalnie do ich udziału w całości mienia wspólnego (art. 12 ust. 2 ustawy). Jednocześnie nie sposób podzielić tezy powoda, jakoby wydatki na monitoring klóciły się z zasadami prawidłowej gospodarki, a okoliczność, że nie ma on wymagającego ochrony samochodu, jest dla rozstrzygnięcia obojętna; monitoring służyć wszak ma nie konkretnemu, aktualnemu właścicielowi lokalu, a właścicielowi każdorazowemu, wręcz abstrakcyjnemu i z tego punktu widzenia rolę swą w interesie właścicieli

wszystkich lokali spełnia. Dodać jeszcze należy, że wskazywany przez powoda w apelacji jako mający być naruszonym art. 199 k.c. w sprawie w ogóle nie znajduje zastosowania, przekraczające zakres zwykłego zarządu czynności w wspólnotach mieszkaniowych poddane są bowiem szczególnym regulacjom ustawy o własności lokali, w tym konkretnym przypadku jej art. 22 ust. 3 pkt 2.

Te same uwagi odnieść można by do uchwały o remoncie placu zabaw, gdyby plac ten w całości położony był na gruncie pozwanej. W sprawie jawi się jednak jako niesporne, że plac położony jest na terenie dwóch wspólnot, stąd uchwała o przekazaniu środków na jego remont narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, co w myśl art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali musiało prowadzić do jej uchylecia. Rację w tym zakresie przyznać należy powodowi, że nie jest istotne ani to, jaka intencja przeświała podejmującym uchwałę (w szczególności czy pozwana miała remont placu zabaw finansować w całości, czy w stosownej, wynikającej z jego położenia na terenie obu wspólnot części), ani to, że faktycznie remont ten ograniczony został do jednej tylko huśtawki; istotne jest, że nie może funkcjonować w obrocie prawnym uchwała pozwalająca, choćby teoretycznie, na przeznaczanie środków właścicieli lokali w pozwanej Wspólnocie na remont obiektu (częściowo) położonego na terenie sąsiedniej wspólnoty.

Wobec zaistnienia podstaw do zmiany wyroku przez częściowe uwzględnienie powództwa stosownej korekcie podlec musiało rozstrzygnięcie o kosztach, podstawę którego winna w tej sytuacji stanowić norma zdania pierwszego in principio art. 100 k.p.c.

Z powyższych względów na podstawie art. 386§1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego podstawę swą znajduje także w normie zdania pierwszego in principio art. 100 k.p.c.