

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lipca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Małgorzata Wołczańska (spr.)
Sędziowie :	SA Ewa Jastrzębska SA Anna Bohdziewicz
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 27 lipca 2017 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa M. C.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 6 grudnia 2016 r., sygn. akt I C 359/16

1) zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) uchyła uchwałę pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w D. nr (...) z dnia 26 marca 2016 roku,

b) zasądza od pozwanej na rzecz powoda 577 (pięćset siedemdziesiąt siedem) złotych tytułem kosztów procesu;

2) zasądza od pozwanej na rzecz powoda 470 (czteryście siedemdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Anna Bohdziewicz	SSA Małgorzata Wołczańska	SSA Ewa Jastrzębska
----------------------	---------------------------	---------------------

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Katowicach, wydanym w sprawie z powództwa M. C. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w D. o uchylenie uchwały pozwanej wspólnoty nr (...) z dnia 21 marca 2016 r., powództwo oddalił oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd I instancji ustalił, że powód jest współwłaścicielem lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w D., a tym samym członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. W dniu 18 kwietnia 2016 r. ustanowiony przez powoda pełnomocnik otrzymał pismo od Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych z dnia 31 marca 2016 r. zaadresowane do właścicieli budynku Wspólnoty Mieszkaniowej informujące o tym, że w dniu 21 marca 2016 r. w trybie indywidualnego zbierania głosów podjęta została uchwała numer (...), którą ustalono zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych z uwagi na zwiększone koszty utrzymania lokali użytkowych wynikające z podatkovania dochodów Wspólnoty uzyskiwanych z zaliczek wnoszonych przez właścicieli lokali użytkowych. Wysokość obciążenia miała być każdorazowo wyliczana co roku w terminie do 30 kwietnia, po rocznym rozliczeniu Wspólnoty z Urzędem Skarbowym (CIT-8) dla każdego właściciela lokali użytkowych odrębnie według wskazanego w uchwale matematycznego sposobu liczenia.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy stwierdził, że powód wywodzi swoje roszczenie z treści art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2000, nr 80, poz. 903 z późn. zm., dalej „uwl”). Zachował też termin do wytoczenia powództwa, o którym stanowi ust. 1a powołanego wyżej przepisu. Odnosząc się do zarzutu sprzeczności zaskarżonej uchwały z art. 12 ust. 3 uwl przez brak wykazania, że zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej jest uzasadnione sposobem korzystania z tych lokali Sąd I instancji podkreślił, że zaskarżona uchwała w § (...) tłumaczy zwiększone koszty utrzymania lokali użytkowych opodatkowaniem dochodów wspólnoty uzyskiwanych z zaliczek wnoszonych przez właścicieli tych lokali. Fakt zwiększenia wysokości obciążenia lokali użytkowych nie może jeszcze świadczyć o tym, że uchwała jest w tej części niezgodna z przepisami prawa. Stwierdził Sąd Okręgowy, iż pogląd pozwanej wspólnoty, zgodnie z którym zwiększony koszt może wynikać też z opodatkowania, nie jest poglądem odosobnionym. W orzeczeniu Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 31 maja 2016 r. (I ACa 246/16), do którego przychylił się Sąd I instancji, za zasadną uznano wykładnię art. 12 ust. 3 uwl zezwalającą na zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z uwagi na konieczność odprowadzenia przez wspólnotę mieszkaniową podatku CIT od wpłat przez nich uiszczanych. Uznał Sąd Okręgowy, że to sposób korzystania z lokalu powoduje, że przychody związane z lokalami użytkowymi są obciążone podatkiem CIT. Wspólnota mieszkaniowa podlega przepisom podatku dochodowego od osób prawnych. Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, wolne od podatku są jedynie dochody wspólnoty uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczony na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi. Wedle zaś powszechnie przyjętego orzecznictwa oraz poglądów doktryny lokale użytkowe nie wchodzą w skład zasobów mieszkaniowych. W konsekwencji powyższego wspólnoty mieszkaniowe osiągające przychody nie tylko z gospodarowania zasobami mieszkaniowymi, ale również np. z zarządzania lokalami użytkowymi są zobowiązane do obliczania i wpłacania zaliczek na podatek dochodowy w każdym tym przypadku, w którym osiągane przez wspólnotę przychody przekroczą koszty uzyskania (tzn. gdy wspólnota uzyska dochód). Zauważył nadto Sąd, iż w świetle samoistnych przepisów podatkowych przychodem wspólnoty mieszkaniowej są wszelkie wpłaty otrzymane od właścicieli lokali, w tym także zaliczki uiszczane na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Koszty utrzymania lokali użytkowych mogą ulegać zwiększeniu na skutek zwiększenia dochodów Wspólnoty podlegających opodatkowaniu. Powód nie wykazał, aby pozwana wspólnota na podstawie zaskarżonej uchwały pobierać miała zaliczki niezgodnie z art. 14 i 15 ust. 1 uwl, a treść zaskarżonej uchwały nie potwierdza zasadności podniesionego zarzutu. Zdaniem Sądu I instancji zaskarżona uchwała nie narusza także zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest utrzymanie nieruchomości wspólnej w należytych stanie i zwłaszcza pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Powód nie wykazał natomiast, aby dokonana zaskarżoną uchwałą zmiana w zakresie wysokości obciążenia lokali użytkowych miała wpływ na pogorszenie stanu nieruchomości wspólnej, a w konsekwencji i na naruszanie zasad prawidłowego nią zarządzania.

Z przedstawionych przyczyn Sąd I instancji nie dopatrył się nieprawidłowości w treści zaskarżonej uchwały i powództwo oddalił, o kosztach procesu orzekając na podstawie art. 98 i 108 kpc oraz przepisów § 8 ust. 1 punkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r.

W apelacji powód domagał się zmiany zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych, ewentualnie uchylenia wyroku i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Skarżący zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie:

1) art. 12 ust. 2 i 3 oraz art. 14 i 15 uwl, a w konsekwencji art. 25 ust. 1 uwl w zw. z art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych polegające na nieuzasadnionym przyjęciu, że ustawowym obowiązkiem odprowadzania przez wspólnotę mieszkaniową podatku dochodowego od zaliczek wnoszonych na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej przez właścicieli lokali użytkowych uzasadnia zwiększenie obciążeń właścicieli tych lokali, a w konsekwencji na nieuzasadnionym przyjęciu, że zaskarżona uchwała jest zgodna z przepisami prawa, nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani interesu powoda;

2) art. 6 kc polegające na nieuzasadnionym przyjęciu, że powód nie wykazał, aby pozwana wspólnota pobierała zaliczki niezgodnie z przepisami prawa.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja skarżącego jest uzasadniona. Zgodzić się bowiem należy z powodem, że zaskarżona przez niego uchwała jest niezgodna z prawem, co skutkować musiało jej uchyleniem.

Przedmiotem zaskarżonej przez powoda uchwały pozwanej wspólnoty mieszkaniowej było zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych znajdujących się w budynku przy ul. (...) w D. związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej z uwagi na zwiększone koszty utrzymania lokali użytkowych wynikające z opodatkowania dochodów wspólnoty uzyskiwanych z zaliczek wnoszonych przez właścicieli lokali użytkowych. Istota niniejszej sprawy sprowadzała się zatem do wykładni zawartego w art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892, dalej „uwl”) zwrotu „sposobu korzystania z lokali użytkowych”, gdyż tylko ten przepis może uzasadniać zwiększenie obciążeń właściciela takiego lokalu. Rozstrzygnięcia wymagało też i to, czy konieczność odprowadzenia przez pozwaną podatku dochodowego od zaliczek wpłacanych przez właścicieli lokali użytkowych i to bez względu na to, w jaki sposób korzystają oni z tych lokali, stanowi wystarczającą przesłankę w świetle art. 12 ust. 3 uwl do obciążenia właścicieli lokali użytkowych dodatkową opłatą.

Sąd I instancji oddalając powództwo oparł się w głównej mierze na stanowisku wyrażonym w wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia z dnia 31 maja 2016 r., I ACa 246/16, w którym za zasadną uznano wykładnię przepisu art. 12 ust. 3 uwl zezwalającą na zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z uwagi na konieczność odprowadzenia przez wspólnotę mieszkaniową podatku CIT od wpłat przez nich uiszczanych.

W ocenie Sądu Apelacyjnego w Katowicach, w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę, z taką interpretacją art. 12 ust. 3 uwl nie sposób się jednak zgodzić, bowiem otwiera ona możliwość zwiększania obciążeń lokali użytkowych bez względu na sposób ich eksploatacji oraz bez potrzeby analizy wpływu ich eksploatacji na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej prowadząc równocześnie do usankcjonowania nie mającej oparcia w przepisach prawa zasady, zgodnie z którą wszystkie lokale użytkowe jedynie przez sam fakt posiadania takiego statusu mogą być obciążone dodatkowym wymiarem opłat. Wskazać należy, że w myśl art. 6 uwl ogół właścicieli, których lokale wchodziły w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. W skład wspólnoty mieszkaniowej wchodzi więc zarówno właściciele lokali mieszkalnych, jak i użytkowych znajdujących się w obrębie określonej nieruchomości. Zasadą też jest, że właściciele samodzielnie ponoszą wydatki związane z utrzymaniem ich lokali (art. 13 ust. 1 uwl). Z kolei wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w częściach niezajmujących pokrycia w użytkach i innych przychodach wspólnoty ponoszą właściciele lokali w stosunku do ich udziałów (art. 12 ust. 2 uwl).

Wyjątkiem, który w określonych okolicznościach pozwala na zwiększenie tych udziałów w stosunku do właścicieli lokali użytkowych jest właśnie art. 12 ust. 3 uwl. Zgodnie z tym przepisem właściciele lokali, którzy tworzą wspólnotę mieszkaniową, mogą w drodze uchwały zwiększyć obciążenia z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej członków wspólnoty, którym przysługuje prawo własności lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

Stwierdzić trzeba, że zgodnie z przeważającym poglądem panującym w doktrynie (por. np. Adam Oliwa, Komentarz do ustawy o własności lokali 2015, wyd. 5, Legalis oraz Ryszard Strzelczyk i Aleksander Turlej, Własność lokali. Komentarz 2015, wyd. 4, Legalis) skuteczne podjęcie uchwały, o której stanowi art. 12 ust. 3 uwl, wymaga spełnienia określonych przesłanek, a mianowicie: uchwała powinna dotyczyć jedynie właścicieli lokali użytkowych, (o innym zatem przeznaczeniu niż mieszkanie), lokal użytkowy musi być faktycznie wykorzystywany na prowadzenie działalności gospodarczej, zaś pomiędzy sposobem korzystania z lokalu użytkowego, a przyczynieniem się do zwiększenia uciążliwości lub wyższych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej musi istnieć związek przyczynowy. Nadto uchwała wspólnoty mieszkaniowej może zostać podjęta jedynie w stosunku do indywidualnie oznaczonego lokalu użytkowego, gdyż okoliczności uzasadniające zwiększenie opłat, uwarunkowane sposobem korzystania z lokalu, odnoszą się przeważnie do konkretnego lokalu. Powinno z niej wynikać w sposób jednoznaczny, jakiego konkretnie lokalu ona dotyczy oraz jakie okoliczności faktyczne mają wpływ na zwiększenie wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej lub stopniem uciążliwości korzystania z danego lokalu. Wspólnota nie jest przeto uprawniona do podjęcia uchwały o ogólnej treści, zgodnie z którą wszyscy właściciele lokali użytkowych zastaliby zobowiązani do ponoszenia wyższych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, z tej tylko racji, że są właścicielami lokalu użytkowego, a z taką sytuacją mamy do czynienia w sprawie.

Mając na uwadze fakt, że art. 12 ust. 3 uwl nie przewiduje generalnej zasady obciążenia właścicieli lokali użytkowych podwyższoną stawką opłat, lecz dla ich podwyższenia wymaga, aby uzasadnione to było sposobem korzystania z tych lokali, Sąd Apelacyjny uznał, że w świetle przepisów brak było podstaw do podjęcia zaskarżonej uchwały, którą tym samym jako niezgodną z prawem należało uchylić (art. 25 ust. 1 uwl). Dodać można, że zaprezentowane stanowisko potwierdza również pogląd wyrażony w wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 29 października 2015 r., I ACa 581/15, zgodnie z którym naliczanie od zaliczek wpłacanych przez właścicieli lokali użytkowych podatku od osób prawnych, w tym od wspólnot mieszkaniowych, nie mieści się w pojęciu sposobu korzystania z takich lokali, nie może więc w świetle art. 12 ust. 3 uwl uzasadniać podwyższenia obciążeń ich właścicieli. Jak podkreślono w uzasadnieniu tego wyroku nie można utożsamiać obciążeń fiskalnych ze sposobem korzystania z jakiegokolwiek rzeczy. Istnienie i utrzymywanie obowiązku podatkowego nie jest bowiem w żaden sposób uzależnione od woli właściciela tej rzeczy, a wynika jedynie z woli ustawodawcy (lub innego uprawnionego do nakładania podatków podmiotu).

Już zatem tylko z omówionych względów Sąd Apelacyjny uznał apelację powoda za zasadną, co skutkowało zmianą zaskarżonego wyroku w sposób wskazany w punkcie 1) a) wyroku, o czym bez konieczności odnoszenia się do pozostałych zarzutów apelacyjnych orzeczono na podstawie art. 386 § 1 kpc.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania przed Sądem I instancji stanowił art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 99 kpc, art. 108 § 1 kpc i § 8 ust. 1 pkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1804). Kwota 577 zł obejmuje: opłatę sądową od pozwu – 200 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w postępowaniu przed Sądem I instancji – 360 zł i opłatę skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 99 kpc, art. 108 § 1 kpc i § 8 ust. 1 pkt 1) w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1804). Kwota 470 zł obejmuje: opłatę sądową od apelacji – 200 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w postępowaniu apelacyjnym – 270 zł.

SSA Anna Bohdziewicz SSA Małgorzata Wołczańska SSA Ewa Jastrzębska