Sygn. akt IA Ca 1172/12

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Edyta Jefimko

Sędziowie:SA Barbara Trębska

SO (del.) Grzegorz Tyliński (spr.)

Protokolant:st. sekr. sąd. Monika Likos

po rozpoznaniu w dniu 26 marca 2013 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa A. W. i T. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 21 marca 2012 r., sygn. akt XXIV C 153/11

1. ***oddala apelacje;***

2. ***zasądza od A. W. i T. S. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwoty po 67,50 zł (sześćdziesiąt siedem złotych pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowania apelacyjnym.***

Sygn. akt I ACa 1172/12

UZASADNIENIE

Powodowie A. W. oraz T. S. pozwem wniesionym w dniu 9 lutego 2011 r. wnieśli o uchylenie uchwały nr(...) z dnia 1 września 2010 r. wspólnoty mieszkaniowej (...) w W. w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2010 r. oraz o zasądzenia od pozwanego zwrotu kosztów postępowania.

Pozwany wspólnota mieszkaniowa (...) w W. wnosiła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 21 marca 2012 r. (sygn. akt XXIV C 153/11) Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił zgłoszone powództwo oraz zasądził od powodów A. W. i T. S. solidarnie na rzecz pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W. podjęli uchwałę nr(...) z dnia 1 września 2010 r. w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2010 r. W § 1 uchwały postanowiono zatwierdzić plan gospodarczy na 2010 r. stanowiący załącznik do uchwały. W § 2 właściciele lokali zobowiązali zarząd i zarządcę

wspólnoty do przygotowania i przedstawienia im planu gospodarczego na każdy kolejny rok kalendarzowy do dnia 31 marca oraz upoważnili zarząd i zarządcę do podniesienia raz w roku wysokości zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej o kwotę nieprzekraczającą wskaźnika inflacji za rok ubiegły w sytuacji niepodjęcia uchwały o planie gospodarczym do dnia 31 maja roku kalendarzowego na skutek nieuzbierania wystarczającej ilości głosów właścicieli. Uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów. W głosowaniu wzięli udział właściciele reprezentujący 75,09% głosów. Za przyjęciem uchwały opowiedziało się 74,99% głosów, w tym (...) Sp. z o.o., a przeciwko uchwale - 0,10% głosów. Zawiadomienie o podjęciu i treści uchwały nr (...)A. W. i T. S. otrzymali w dniu 29 grudnia 2010 r. Suma udziałów na dzień podjęcia uchwały nr (...) była równa jeden, a przy podejmowaniu uchwały nr (...) nie przyjmowano, że głosowanie nad uchwałą odbędzie się na zasadzie, że na jednego właściciela przypada jeden głos. Nie została zawarta również umowa między właścicielami poszczególnych lokali, że podczas głosowania na jednego właściciela przypada jeden głos. Głosowanie nad uchwałą odbyło się przy uwzględnieniu wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej przysługujących deweloperowi - (...) Sp. z o. o. oraz każdemu z właścicieli lokali określonych w umowach ustanowienia odrębnej własności lokali i jego sprzedaży, wpisanych w księgach wieczystych. Załącznik nr 1 do uchwały nr (...) stanowił plan gospodarczy Wspólnoty Mieszkaniowej (...). W planie tym określono wysokość zaliczek należnych od poszczególnych właścicieli na wskazane cele.

W dalszej kolejności Sąd I instancji ustalił, iż Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W. tworzą właściciele lokali położonych w budynkach na działce numer (...) w obrębie (...) przy ul. (...) w W., w tym A. W. i T. S.. Na tej działce od kilku lat realizowana jest inwestycja mieszkaniowa przez (...) Sp. z o. o. Według stanu na dzień 31 października 2008 r., łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wraz z przynależnościami we wszystkich budynkach, które mają powstać na terenie inwestycji (już wybudowanych oraz mających dopiero powstać w przyszłości), stanowiąca podstawę do wyliczenia udziału w nieruchomości wspólnej, wynosiła 260 088,89 $m^{(2)}$. W pierwszym etapie inwestycji wybudowany został budynek nr (...). W dniu 7 grudnia 2007 r. został sporządzony pierwszy akt notarialny ustanowienia odrębnej własności lokalu na terenie inwestycji Osiedle (...). W akcie notarialnym z dnia 7 grudnia 2007 r. została wskazana łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali i wraz z przynależnościami we wszystkich budynkach wybudowanych i mających powstać na terenie osiedla stanowiąca podstawę do wyliczenia w nieruchomości wspólnej na 260 088,89 $m^{(2)}$. Do kwietnia 2011 r. na terenie inwestycji Osiedle (...) zbudowano 18 wielorodzinnych budynków mieszkalnych o numerach: (...), dwa budynki transportu i łączności oraz inny budynek niemieszkalny. W tych budynkach mieszkalnych znajdują się samodzielne lokale mieszkalne. W niektórych budynkach wszystkie samodzielne lokale mieszkalne zostały wyodrębnione w drodze ustanowienia odrębnej własności lokali. W innych budynkach wyodrębniona została jedynie część samodzielnych lokali mieszkalnych. Budynki (...) zostały oddane do użytkowania przed 2010 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) zarządzała częściami wspólnymi tych budynków do końca sierpnia 2010 r. Zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej Wspólnota uzyskiwała do sierpnia 2010 r. od właścicieli samodzielnych, wyodrębnionych lokali znajdujących się w tych budynkach oraz od dewelopera - (...) Sp. z o. o. z tytułu należących do niego samodzielnych, niewyodrębnionych dotąd lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach. W dniu 26 lutego 2010 r. została wydana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie budynków (...). Od 1 września 2010 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przejęła zarząd nad budynkami (...). Po oddaniu do użytkowania budynków (...) na terenie Inwestycji zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej O. W." podjął negocjacje z usługodawcami wspólnoty w celu obniżenia należności za świadczone przez nich usługi w stosunku do 1 $m^{(2)}$powierzchni. W wyniku tych uzgodnień we wrześniu 2010 r. zarządca ustalił z usługodawcami obniżenie ich wynagrodzenia w stosunku do 1 $m^{(2)}$powierzchni za usługi porządkowe, konserwację dźwigów oraz za ochronę. Wynik negocjacji z usługodawcami skłonił zarządcę wspólnoty do obniżenia wysokości zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Z uwagi na obniżenie stawek wynagrodzenia za administrowanie wspólnotą oraz obniżenie stawek usług świadczonych przez podmioty zajmujące się usługami porządkowymi, konserwacją dźwigów oraz ochroną, naliczanych od 1 $m^{(2)}$ powierzchni zarządca Wspólnoty opracował projekt planu gospodarczego wspólnoty, w którym uwzględniono I nowe, aktualne na wrzesień 2010 r. stawki wynagrodzenia za administrowanie, usługi porządkowe, konserwację dźwigów i ochronę wchodzące w skład stawki zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej. W sporządzonym projekcie stawka zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej została zmniejszona z kwoty 3,90 zł/$m^{(2)}$ do kwoty 3,40 zł/$m^{(2)}$. Jednocześnie w przygotowanym projekcie podwyższono zaliczkę na

media o 0,40 zł/$m^{(2)}$ w związku z analizą faktycznego zużycia mediów. W projekcie planu gospodarczego nowe zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej były niższe od dotychczasowych. Projekt planu gospodarczego przygotowanego przez zarządcę został załączony do uchwały nr(...). Do końca sierpnia 2010 r. A. W. obciążała miesięcznie zaliczka na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, koszty utrzymania lokali i fundusz remontowy w łącznej wysokości 843,39 zł. W wyniku wejścia w życie uchwały nr(...) zaliczka ta uległa obniżeniu do kwoty 818,92 zł. Od 1 września 2010 r. A. W. była zobowiązana uiszczać na rzecz wspólnoty zaliczkę w wysokości 818,92 zł.

Z ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd Okręgowy wynika ponadto, iż we wrześniu 2010 r. (...) Sp. z o.o. posiadała 72,9% udziałów w ogólnej liczbie udziałów w nieruchomości wspólnej, zaś wniosła zaliczkę na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej stanowiącą równowartość 40,6% w ogólnej sumie zaliczek wpłaconych przez dewelopera i właścicieli. W kwietniu 2011 r. (...) Sp. z o. o. posiadała 66,7% udziałów w ogólnej liczbie udziałów w nieruchomości wspólnej, zaś wniosła zaliczkę na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej stanowiącą równowartość 30,7% w ogólnej sumie zaliczek wpłaconych przez dewelopera i właścicieli. Od początku funkcjonowania Wspólnoty wysokość zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej była naliczana w stosunku do oddanych do użytkowania i przekazanych w zarząd wspólnocie budynków. Przy określaniu wysokości zaliczek uwzględniano właścicieli wyodrębnionych lokali oraz dewelopera w zakresie samodzielnych lokali dotąd niewyodrębnionych, przyjmując powierzchnię użytkową wszystkich samodzielnych lokali mieszkalnych (wyodrębnionych i niewyodrębnionych) znajdujących się w budynkach zarządzanych przez wspólnotę. Zaliczki liczono w stosunku do powierzchni lokali, miejsc parkingowych i komórek lokatorskich. Do określenia udziałów w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej uwzględniano jedynie udziały z budynków już oddanych do użytkowania i objętych zarządem wspólnoty mieszkaniowej. Do obliczania udziałów branych pod uwagę przy głosowaniu nad uchwałami uwzględniano udziały określone w umowach ustanowienia l odrębnej własności lokali i w księgach wieczystych.

W tak ustalonych okolicznościach faktycznych Sąd I instancji zważył w pierwszej kolejności, iż zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę właścicieli lokali 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. 25 ust. 1a tej ustawy powództwo o uchylenie uchwały może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. W ustalonych okolicznościach faktycznych Sąd Okręgowy uznał, iż pozew został wniesiony w terminie oraz przez osoby uprawnione, niemniej jednak powodowie, na których zgodnie z art. 6 k. c. spoczywał ciężar wykazania przesłanek z art. 25 ust. 1 ustawy nie wykazali, aby zaskarżona uchwała była niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, albo żeby naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszała ich interesy. Zaskarżona uchwała zapadła większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów, zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy i przy uwzględnieniu treści jej art. 2 ust. 2. W jakiejkolwiek umowie, ani w uchwale nie postanowiono, aby w sprawie będącej przedmiotem uchwały nr(...) głosowanie miało odbywać się zgodnie z zasadą, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Głosowanie nad uchwałą(...) nie odbywało się także w trybie art. 23 ust. 2a ustawy według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Przy głosowaniu nad uchwałą(...) obowiązała więc ogólna zasada, zgodnie z którą uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. Zgodnie z tą zasadą uchwała została przyjęta większością głosów właścicieli lokali – liczoną według wielkości udziałów. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele reprezentujący 74,99% głosów, a przeciwko uchwale opowiedzieli się właściciele reprezentujący 0,10% głosów. Za uchwałą opowiedział się w szczególności deweloper - (...) Sp. z o. o. Podmiot ten był uprawniony do głosowania nad zaskarżoną uchwałą jako właściciel niewyodrębnionych dotąd lokali. Udziały właścicieli poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej, nad którą zarząd sprawuje pozwana wspólnota, zostały określone w umowach ustanowienia odrębnej własności lokali. Wynikające z tych umów udziały były wpisywane do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej, na której budowane jest Osiedle (...) oraz do ksiąg wieczystych zakładanych dla wyodrębnianych lokali. Z umów wynikało więc, jakie udziały przysługują poszczególnym właścicielom wyodrębnionych lokali. Z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu na terenie inwestycji została określona łączna powierzchnia użytkowa wszystkich

lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, która to wielkość stanowiła podstawę do wyliczenia udziału poszczególnych właścicieli w nieruchomości wspólnej, zgodnie z przepisami ustawy. Tym samym poszczególni właściciele wyodrębnianych lokali, zawierając umowy ustanowienia i przeniesienia na nich odrębnej własności lokali, godzili się na określenie udziału w nieruchomości wspólnej, w odniesieniu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi we wszystkich budynkach na terenie osiedla. Według art. 4 ust. 1 ustawy dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują co do nie wyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych. Zatem deweloperowi, jako dotychczasowemu właścicielowi budynków, przysługiwało w odniesieniu do niewyodrębnionych jeszcze lokali oraz w odniesieniu do nieruchomości wspólnej takie samo uprawnienie, jakie przysługiwało właścicielom lokali wyodrębnionych. Deweloper był więc z mocy art. 4 ust. 1 oraz art. 23 ust.2 ustawy uprawniony do wzięcia udziału w głosowaniu i do głosowania udziałami przypadającymi na lokale dotąd niewyodrębnione. W takiej sytuacji, zdaniem Sądu Okręgowego zaskarżona uchwała została przyjęta odpowiednią większością głosów, zaś deweloper był uprawniony do głosowania udziałem, który odpowiadał stosunkowi powierzchni użytkowej lokali dotąd niewyodrębnionych wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Do dnia podjęcia uchwały właściciele nie uzgodnili innych zasad co do określenia udziałów w nieruchomości wspólnej, nie dokonali nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, ani nie określili szczególnych zasad głosowania nad uchwałami wspólnoty. Nie było więc podstaw do przyjmowania innych zasad w zakresie głosowania nad uchwałą. W tym zakresie Sąd I instancji zwrócił także uwagę, iż w pierwszym akcie ustanowienia odrębnej własności lokali z dnia 7 grudnia 2007 r. została określona łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali na terenie inwestycji wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, stanowiąca podstawę do ustalenia udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej oraz udziału właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej, a powodowie, gdy zawierali z deweloperem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, to zaakceptowali zawarte w umowie ustalenie wielkości udziału. Tym samym zaaprobowali możliwość, że przy głosowaniu nad uchwałami deweloper, jako dotychczasowy właściciel lokali jeszcze niewyodrębnionych będzie głosował udziałem odpowiadającym stosunkowi powierzchni użytkowej lokali jeszcze niewyodrębnionych wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do przynależnymi. Przyjęty podczas głosowania nad uchwałą (...)sposób określenia i liczenia głosów wynika z przepisów ustawy o własności lokali. Takie samo stanowisko Sąd Okręgowy zajął co do wykonywania głosu z lokali niewybudowanych.

Sąd Okręgowy zwrócił ponadto uwagę, iż powodowie nie udowodnili, że deweloper nie uiszcza zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz na niewyodrębnione jeszcze lokale. Przeciwnie – ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że deweloper wywiązuje się ze swych obowiązków opłacania tych należności. Aktualnie nie występują opóźnienia w płatnościach, które wnoszone są zgodnie z zasadą wynikającą z art. 4 ust. 1 oraz art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali. Nadto zdaniem Sądu Okręgowego ze sposobu głosowania nad uchwałą nie sposób uzależniać od tego, czy deweloper, jako właściciel niewyodrębnionych jeszcze lokali uiszcza zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz na niewyodrębnione jeszcze lokale.

Sąd I instancji zważył także, iż jeżeli od dnia 1 września 2010 r. podmioty świadczące usługi na rzecz wspólnoty obniżyły wysokość należnych stawek w odniesieniu do 1 $m^{(2)}$, zaistniały podstawy, aby została zmniejszona wysokość zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej obowiązujących poszczególnych właścicieli. Wyrazem prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną było podjęcie tej uchwały. Treść jej - faktyczne obniżenie wysokości zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej - nie naruszała interesów poszczególnych właścicieli, skoro na mocy tej uchwały mieli oni płacić opłaty na utrzymanie nieruchomości wspólnej według niższych stawek. W oparciu o treść zaskarżonej uchwały nie można wywodzić, że zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej pokrywane będą wyłącznie z lokali włączonych do wspólnoty, okoliczność taka nie została przewidziana ani w poszczególnych postanowieniach uchwały, ani w zatwierdzonym planie gospodarczym. Uchwała z załączonym do niej planem określa wyłącznie wysokości zaliczek obciążających właścicieli lokali. Nie wskazuje, kto konkretnie maje uiszczać, z jakiej powierzchni, z jakich pomieszczeń. Z uchwały nr (...) nie wynika, iż właściciele lokali wyodrębnionych, w tym powodowie, będą ponosić wyższe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Uchwała przedstawia jedynie

wysokość zaliczek i podaje, co wchodzi w skład tych zaliczek. Nie różnicuje w tym zakresie sytuacji właściciela lokali dotąd niewyodrębnionych oraz właścicieli lokali wyodrębnionych. Obowiązują ich takie same stawki. Nadto uchwała nie wprowadza reguły, w jakiej części, od jakiej powierzchni, od jakiego udziału ustalone zaliczki mają być uiszczane przez dewelopera.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3, art. 99 i art. 105 § 2 Kodeksu postępowania cywilnego.

Od powyższego wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 21 marca 2012 r. apelację wnieśli oboje powodowie. Powódka A. W. zaskarżając w całości powyższy wyrok wniosła o jego zmianę i o uchylenie uchwały Wspólnoty (...) nr (...) zatwierdzającej Plan Gospodarczy Wspólnoty wraz z zasądzeniem kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie w braku podstaw do zmiany wyroku, o skierowanie sprawy do ponownego rozpoznania. Zaskarżonemu rozstrzygnięciu powódka zarzuciła: 1) sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegająca na błędnym przyjęciu, że zaskarżona uchwała nie różnicowała właścicieli lokali przy podziale kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, co prowadziło do naruszenia art. 12 ustawy o własności lokali i błędnego przyjęcia, że powódka nie udowodniła, że uchwała narusza jej interes oraz spowodowało odmowę zastosowania art. 25 ustawy, ewentualnie nierozpoznanie istoty sprawy i wadliwe przyjęcie, że powódka nie udowodniła, iż uchwała (...) narusza jej interesy w oparciu o okoliczność, że powódka na podstawie zaskarżonej uchwały płaci mniej niż poprzednio, a deweloper (...) uiszczał zaliczki należne na podstawie uchwały(...), w sytuacji gdy spór dotyczył tego, czy sposób podziału kosztów i ustalenie wysokość zaliczek zostały dokonane w sposób zgodny z art. 12 ust 2 ustawy o własności lokali i czy sposób ten narusza interes powódki oraz 2) błędną wykładnię art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali i w konsekwencji niezastosowanie tego przepisu.

Powód T. S. także zaskarżył w całości wyrok z dnia 21 marca 2012 r., zarzucając mu naruszenie art. 233 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a mianowicie bezpodstawne przyjęcie, iż: 1) powodowie nie udowodnili, że po podjęciu skarżonej uchwały (...) nie uiszcza zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz na nie wyodrębnione lokale, gdy tymczasem wniosek taki wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego, a zwłaszcza zeznań świadka A. B., pisma podpisanego przez A. B. odnoszącego się do wysokości zaliczek wnoszonych przez(...) oraz wyjaśnień powodów, nie zaprzeczonych przez stronę przeciwną, 2) określenie w uchwale wysokości zaliczek nastąpiło zgodnie z przepisami przewidującymi ponoszenie przez właściciela obciążeń w stosunku do przysługującego mu udziału, to jest zdaniem Sądu zgodnie z art. 12 ust. 3, art. 2 ust. 2 oraz art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, gdy tymczasem z zgromadzonego materiału dowodowego, w tym zwłaszcza zeznań świadka A. B., pisma podpisanego przez A. B. odnoszącego się do wysokości zaliczek wnoszonych przez(...) oraz wyjaśnień powodów nie zaprzeczonych przez stronę przeciwną wynika, iż na skutek powzięcia skarżonej uchwały zaliczki wnoszone przed jednego właścicieli, to jest F.(...), były ok. dwukrotnie mniejsze niż liczba głosów wykonywanych przez (...) co prowadziło do uprzywilejowania tego właściciela kosztem pokrzywdzenia innych właścicieli, 3) skarżona uchwała nie narusza interesów poszczególnych właścicieli przez to, iż - zdaniem Sądu - dopiero od września 2010 r. zaistniały podstawy do obniżenia zaliczek, gdy tymczasem z zeznań świadka A, B., pisma podpisanego przez A. B. odnoszącego się do wysokości zaliczek wnoszonych przez (...) oraz wyjaśnień powodów nie zaprzeczonych przez stronę przeciwną wynika, iż co najmniej od dnia powzięcia skarżonej uchwały właściciele inni niż (...) ponosili wyższe koszty wskutek tego, iż (...)nie odprowadzała zaliczek z nie oddanych do wspólnoty lokali oraz nieruchomości wspólnych. Podnosząc te zarzuty powód T. S. wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uchylenie uchwały Wspólnoty O. W. nr (...) zatwierdzającej Plan Gospodarczy Wspólnoty W. oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancję wg norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Podniesione w apelacji zarzuty uznać należy za niezasadne, nie mogące prowadzić do uchylenia lub zmiany zaskarżonego wyroku. W pierwszej kolejności zwrócić jednak należy uwagę, iż stosownie do art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) 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. Zgodnie zaś z ust. 1a tego artykułu powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. W powyższym uregulowaniu ustawodawca przewidział prekluzję w zakresie możliwości zaskarżenia uchwały właścicieli lokali, ograniczając taką możliwość sześciotygodniowym terminem od dnia podjęcia uchwały na zebraniu właścicieli, względnie od powiadomienia wytaczającego powództwo. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie sposób przyjąć, iż tak określona prekluzja dotyczy wyłącznie samego wytoczenia powództwa, a zatem nie sposób przyjąć, iż istnieje możliwość nieograniczonego w czasie powoływania nowych podstaw zaskarżenia – pod warunkiem jedynie wniesienia pozwu we wskazanym w art. 25 ust. 1a ustawy w terminie. Przeciwnie – stanąć należy na stanowisku, iż wyżej wskazany sześciotygodniowy termin determinuje także konieczność powołania stosownych podstaw zaskarżenia uchwały właścicieli lokali, a po jego upływie powołanie dalszych podstaw zaskarżenia nie może być uznane za skuteczne. Tym samym strona zaskarżająca uchwałę właścicieli lokali zobowiązana jest wskazać podstawę tego zaskarżenia w pozwie lub co najwyżej w okresie 6 tygodni od zdarzeń określonych w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali. Tym samym Sąd Apelacyjny w tym składzie podziela stanowisko prezentowane już w tym zakresie w orzecznictwie sądów powszechnych (wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 19 lutego 2004 r., sygn. akt I ACa 1297/03, opublikowany w zbiorze Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych za rok 2004 nr 12, poz. 46, czy też w niepublikowanym wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 16 sierpnia 2008 r., sygn. akt I ACa 8/12).

Rozważania te szczególnie istotne pozostają w okolicznościach niniejszej sprawy. Początkowo bowiem – z zachowaniem terminu, o którym mowa w art. 25 ust. 1a ustawy – powodowie podnieśli jedynie, iż wynik głosowania zaskarżonej uchwały został ustalony w sposób błędny, gdyż przy jego ustalaniu uwzględniono także udziały przynależne do lokali, które nie należą do wspólnoty, których budowa się jeszcze nie rozpoczęła lub które są w trakcie budowy. W tym zakresie powodowie wskazali ponadto, iż taki sposób jest niezgodny z ustawą o własności lokali. Tym samym zaskarżonej uchwale powodowie postawili zarzut niezgodności z przepisami prawa. W takiej sytuacji w istocie jedynie ten zarzut w stosunku do uchwały nr(...)z dnia 1 września 2010 r. powinien podlegać rozpoznaniu. W tym zakresie, w niekwestionowanych (i w zasadzie bezspornych) okolicznościach faktycznych zaprezentowane przez Sąd Okręgowy stanowisko uznać należy za prawidłowe, zaś podniesione w tym zakresie w apelacjach zarzuty za niezasadne. I tak ponownie zwrócić należy uwagę, iż stosownie do art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali; nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Zgodnie zaś z ust. 3 tego artykułu 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 właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Wreszcie zważyć należy, iż zgodnie z art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy o własności lokali umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna określać w szczególności wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. W zawieranych umowach o ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, zaś w szczególności w umowie z dnia 31 sierpnia 2008 r. zawartej przez powódkę, zgodnie z art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy określono wielkość udziałów przypadających w nieruchomości wspólnej, obliczony stosownie do art. 3 ust. 3 ustawy. Tym samym udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych (dewelopera (...) Spółki z o. o. w W.) w nieruchomości wspólnej winien być obliczany zgodnie ze zd. 2 tego ustępu. W istocie poza sporem było, iż przy podejmowaniu uchwały z dnia 1 września 2010 r. udziały w nieruchomości wspólnej były obliczane właśnie zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali. Zarzut naruszenia w tym zakresie ustawy o własności lokali nie może być zatem uznany za zasadny.

Jak wynika z prezentowanego przez powodów w toku niniejszego postępowania stanowiska, zmierzają oni jednak w istocie do wykazania, iż udział właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej powinien być większy, zaś udział

właściciela lokali niewyodrębnionych mniejszy – z uwagi, iż te lokale znajdują się na różnym stopniu budowy. Oceniając zgłoszone powództwo na tej płaszczyźnie z jednej strony podzielić należy stanowisko Sądu Okręgowego, co do ustalenia wysokości udziałów w drodze stosownych umów, zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy o własności lokali, a także do ujawnienia wysokości tych udziałów (udziałów w nieruchomości wspólnej) w treści ksiąg wieczystych (zarówno lokalowej, jak i księgi wieczystej prowadzonej dla całej nieruchomości), zaś w takiej sytuacji zwrócić należy uwagę na domniemanie wynikające z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t. jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.), zgodnie z którym domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Nie kwestionując faktu, iż domniemanie to ma charakter iuris tantum i może zostać obalone, zwrócić należy uwagę, iż powodowie w sprawie niniejszej nie przejawili tak daleko idącej inicjatywy. W istocie podnieść należy wątpliwość, czy w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej w ogóle można skutecznie domagać się zmiany wysokości udziału w nieruchomości wspólnej. W tym zakresie Sąd Apelacyjny w tym składzie podziela pogląd wyrażony w niepublikowanym wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2004 r. (sygn. akt II CK 98/04), w myśl którego właściciel lokalu w sprawie o uchylenie wspólnoty mieszkaniowej, ustalającej opłaty bieżące na pokrycie kosztów zarządu w formie miesięcznych zaliczek, nie może skutecznie domagać się zmiany wysokości udziału w nieruchomości wspólnej.

Jeżeli chodzi o drugą grupę zarzutów, to jak już wskazano sformułowane one zostały z naruszeniem wynikającej z art. 25 ust. 1a) ustawy o własności lokali prekluzji – powódka podniosła je dopiero w piśmie, które wpłynęło w dniu 6 grudnia 2011 r., zaś powód w istocie dopiero w apelacji. Już zatem tylko z tej przyczyny zarzuty naruszenia interesu powódki poprzez zawyżenie przez nią płaconych w miesiącach marzec – wrzesień 2010 r. zaliczek na utrzymanie terenu wspólnego nie mogą prowadzić do uchylenia zaskarżonej uchwały. Na marginesie zatem niejako wskazać należy, iż także te zarzuty ocenić należy za niezasadne. I tak zwrócić należy uwagę, iż w tym zakresie powódka swoje żądanie wywodziła z założenia, iż gdyby lokale z budynku (...) zostały przyłączone nie we wrześniu lecz w marcu, to płacone przez nią zaliczki byłyby mniejsze. Nie wdając się w tym zakresie w polemikę z apelującą, w szczególności zaś wobec arytmetycznie uzasadnionego stanowiska zaprezentowanego w apelacji, iż zwiększenie dzielnika wpływa na zmniejszenie ilorazu, zwrócić należy uwagę, iż w sprawie w żadnym miejscu nie wykazano, a nawet nie sformułowano takiego twierdzenia, iż istniała realna możliwość przyłączenia lokali z budynku (...) w okresie wcześniejszym niż miało to miejsce. Rozróżnić zresztą należy – i jak się wydaje powódka w uzasadnieniu apelacji takie rozróżnienie dostrzega – działania właścicieli lokali poprzez podjęcie stosownej uchwały od działania dewelopera. W takiej sytuacji apelująca słusznie zauważa, iż nie tyle brzmienie uchwały narusza jej interesy, co skutek wynikający z jej stosowania, a przede wszystkim wynikający z oddania z opóźnieniem części lokali mieszkalnych przez jego wykonawcę. Zachowanie jednego ze współwłaścicieli nieruchomości wspólnej nie może przesądzać o nieprawidłowości podjętej uchwały. Jeżeli zatem takie zachowanie dewelopera istotnie miało miejsce (czego na podstawie zaoferowanego materiału dowodowego nie sposób ustalić), to w tym zachowaniu – nie zaś w podjętej uchwale – upatrywać należy ewentualnego nieuzasadnionego (na korzyść dewelopera) obciążenia powódki zaliczkami w poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Na marginesie jedynie zwrócić należy uwagę, iż nawet ewentualne uchylenie zaskarżonej uchwały i tak nie wywołałoby w tym zakresie pożądanego skutku w postaci uwzględnienia w planie gospodarczym za rok 2010 budynku (...)-B, a nadto zwrócić należy uwagę, iż zaskarżona uchwała w ogóle nie reguluje włączenia lub wyłączenia w system zaliczek poszczególnych budynków, co tym bardziej w ocenie Sądu Apelacyjnego przesadzać musi o niezasadności zgłoszonego żądania.

W istocie w ten sam sposób ocenić należy apelację wniesioną przez powoda, ponownie zważając, iż sformułowane w niej zarzuty zgłoszone zostały z uchybieniem terminu określonego w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali. Zwrócić jednak nadto należy uwagę, iż z uwagi na lakoniczność uzasadnienia zarzutów apelacyjnych nie sposób zorientować się, czy formułowany w apelacji pogląd o mniejszym obciążeniu dewelopera Spółki (...) S. A. wynika bezpośrednio z treści uchwały, czy z faktu, iż deweloper płacił mniej, aniżeli wynikałoby to z jego udziału, przy akceptacji z tego tytułu ze strony zarządu wspólnoty. W każdym razie zeznania świadka A. B. (2), do których wprost odnosi się powód w swojej apelacji nie dają podstaw, do jakiegokolwiek kategorycznego w tym zakresie ustalenia.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Apelacyjny oddalił obie apelacje – A. W. oraz T. S. jako bezzasadne.

O kosztach postępowania odwoławczego postanowiono zgodnie zasadą odpowiedzialności za wynik procesu - art. 98 § 1 w zw. z art. 99 i art. 391 § 1 k. p. c. oraz § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 oraz § 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 (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.), zważając iż w pierwszej instancji sprawy prowadził ten sam radca prawny.

Z tych przyczyn orzeczono jak w sentencji.