

Sygn. akt I ACa 329/13

Sygn. akt I ACa 329/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lipca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA – Edyta Jefimko /spr./

Sędzia SA – Zbigniew Stefan Cendrowski

Sędzia SO del. – Joanna Zaporowska

Protokolant – ref. staż. Julia Murawska

po rozpoznaniu w dniu 17 lipca 2013r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa miasta s. W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 5 grudnia 2012 r. sygn. akt II C 433/12

1. oddala apelację;

2. zasądza od miasta s. W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W. kwotę 135 zł (sto trzydzieści

pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za drugą instancję.

I ACa 329/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 5 grudnia 2012 r. wydanym w sprawie z powództwa miasta s. W. skierowanego przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) o uchylenie uchwały nr(...) podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w W. w dniu 7 marca 2012 r. - Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie:

1. oddalił powództwo ,

2. zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższy wyrok Sąd Okręgowy wydał na podstawie następujących ustaleń faktycznych i wniosków.

Miasto s. W. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W.. W dniu 7 marca 2012 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty, którego przedmiotem porządku obrad było między innymi głosowanie nad uchwałą nr (...) w sprawie jednorazowej wpłaty na fundusz remontowy. W wyniku głosowania uchwała nie została podjęta (za uchwałą głosowało 0,3412 udziałów) i przekazano ją do dalszego głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów. W zebraniu Wspólnoty nie uczestniczył przedstawiciel powoda. Pismem z dnia 12 marca 2012 r., otrzymanym przez powoda w dniu 14 marca 2012 r., zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej powiadomił go, że w głosowaniu mieszanym zostały przyjęte cztery uchwały, w tym uchwała nr (...) w sprawie jednorazowej wpłaty na fundusz remontowy Wspólnoty w 2012 r. Zgodnie z uchwałą, pozwana Wspólnota Mieszkaniowa ustanowiła obowiązek wniesienia przez wszystkich właścicieli lokali jednorazowej wpłaty na fundusz remontowy naliczonej według stawki 9,50 zł za 1 m⁽²⁾ powierzchni lokalu w terminie do dnia 30 kwietnia 2012 r. Jednocześnie pozwana zobowiązała zarząd do poinformowania właścicieli lokali na piśmie o wysokości i sposobie uiszczenia wpłaty. Za uchwałą po uwzględnieniu głosów oddanych indywidualnie głosowało 0,5931 udziałów. Podjęcie uchwały uzasadnione było pilnymi potrzebami remontowymi nieruchomości, w tym dokończeniem pracy polegającej na ułożeniu płytek gresowych na piętrach w klatce I i II. Budynek należący do pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej pochodzi bowiem z lat 50 ubiegłego wieku. Początkowo zarządzany był przez powoda, po czym od 2002 r., po powstaniu Wspólnoty Mieszkaniowej, przez pozwaną. Wymagał on generalnego remontu, który został przeprowadzony przez pozwaną. Na ten cel zaciągnęła ona w 2009 r. kredyt w wysokości 550 000 złotych z ustalonym okresem spłaty na 240 miesięcy. Postanowiono, że źródłem spłaty kredytu będą wpływy na fundusz remontowy, ustalone wówczas w wysokości 2,30 zł za 1 m⁽²⁾ miesięcznie, a od 1 stycznia 2010 r. w wysokości 2,90 zł za 1 m⁽²⁾ miesięcznie. Uchwała ta nie została zaskarżona przez powoda. Jednocześnie pozwana podejmowała kroki w celu zdobycia dodatkowych środków, które mogłyby przeznaczyć na remont. Dzięki takim zabiegom uzyskała od Banku (...) premię remontową pochodzącą ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów w wysokości 84 525 zł. Pismem z dnia 13 marca 2012 r. Zastępca Burmistrza Dzielnicy P. – P. wystosował do Wspólnot Mieszkaniowych, w których członkiem jest miasto informację, iż Zarząd Dzielnicy określił maksymalną sumę zaliczki eksploatacyjnej i remontowej na kwotę 5,33 złotych za 1 m⁽²⁾. W informacji wskazano zrozumienie dla ewentualnych wyższych zaliczek, jednakże wyraźnie podano, że w takiej sytuacji miasto będzie zmuszone oddać głos przeciw uchwale, by uniknąć zaciągnięcia zobowiązania, na którego pokrycie nie ma zabezpieczonych środków. Uchwały ustanawiające obowiązek dokonania jednorazowej wpłaty na fundusz remontowy były już podejmowane przez wspólnoty mieszkaniowe, których członkiem jest miasto s. W.. Między innymi uchwały takie podejmowała Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. oraz Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W.. Żadna z tych uchwał nie była przedmiotem zaskarżenia przez miasto. Zarówno jedna, jak i druga uchwała określiły obowiązek dopłaty w wysokości oszacowanej stawki za 1 m⁽²⁾ powierzchni lokalu z określeniem terminu wpłaty do dnia 31 maja (pierwsza ze wskazanych uchwał) i 30 czerwca (druga ze wskazanych uchwał).

Sąd Okręgowy oddalił powództwo w całości, uznając je za bezzasadne. Podstawę prawną żądania uchylenia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej stanowi art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903- dalej powoływana jako u.w.l.). Zgodnie ze wskazanym przepisem 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. Pozwem z dnia 23 kwietnia 2012 r. miasto s. W. wniosło o uchylenie uchwały nr (...), podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w W. w dniu 7 marca 2012 r. zarzucając, iż uchwała jest niezgodna z prawem, narusza podstawowe zasady zarządzania nieruchomością oraz działa na szkodę członków pozwanej Wspólnoty, gdyż brak jest podstaw prawnych do obciążenia właścicieli jednorazową wpłatą na fundusz remontowy obok należnych zaliczek. Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.w.l., na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Na koszty te składają się między innymi wydatki na remonty i bieżącą konserwację (art. 14 pkt 1 u.w.l.). Bez wątplenia w skład tych kosztów wchodzi więc obciążenia z tytułu kredytów zaciągniętych przez wspólnotę na potrzeby związane z remontem nieruchomości wspólnej. Wspólnota mieszkaniowa może na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l. decydować o wysokości zaliczek, bądź konieczności dopłaty do nich. Wysokość zaliczek jest ustalana w oparciu o przewidywane roczne koszty zarządu i co do zasady ustalana jest na przyszłość tj. po zakończeniu roku obrachunkowego. Nie wyklucza to jednak sytuacji,

w której dojdzie do konieczności poniesienia wyższych wydatków aniżeli założono i w konsekwencji powstanie potrzeba podjęcia w czasie trwania roku obrachunkowego uchwały o dopłacie brakującej różnicy. Skoro bowiem pozwana spona kredyt ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym, to nie dysponuje środkami na poczet wykonania nagłych prac remontowych. W interesie pozwanej, ale też i powoda jest, ażeby nieruchomości wspólna była utrzymywana na bieżąco w stanie wolnym od usterek. Żaden przepis ustawy o własności lokali nie nakazuje, aby Wspólnota z decyzją o dodatkowej dopłacie czekała do zakończenia roku. Przeciwnie, powinna na bieżąco korygować tę wysokość, czy to w formie jednorazowej dopłaty do zaliczki, czy też poprzez ustalenie nowej wysokości zaliczki na przyszłość. Niepożądaną byłaby sytuacja, w której pozwana nie podejmuje żadnych działań wobec awarii, czy innych uszkodzeń. Tym samym nie można zgodzić się z powodem, że pozwana w ogóle nie miała prawa obciążać właścicieli jednorazową wpłatą na fundusz remontowy. Wobec zobowiązania w punkcie 2 uchwały Zarządu pozwanej do poinformowania właścicieli na piśmie o wysokości i sposobie uiszczenia wpłaty, nie można przyjąć, że wpłata będzie liczona sztywno w wysokości 9,50 złotych za 1 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokalu. W ocenie Sądu punkt 1 uchwały wskazuje ogólnie przyjętą stawkę za metr kwadratowy powierzchni, jednakże nie wyklucza to obliczenia wysokości opłaty zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l. w zw. z art. 13 ust. 1 u.w.l. to jest w proporcji do udziałów, jakie właściciel lokalu posiada w nieruchomości wspólnej. Przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały, nastąpiło wprawdzie niewielkie naruszenie treści art. 15 ust. 1 u.w.l., na skutek określenia terminu wpłaty do dnia 30 kwietnia 2012 r., nie może to jednak stanowić w świetle okoliczności sprawy podstawy do uchylenia uchwały. W szczególności zważając na postawę powoda, który dotychczas nie skarżył uchwał podejmowanych przez inne wspólnoty mieszkaniowe, które w swojej treści nie wskazywały, jako daty końcowej uiszczania zaliczek 10 – go dnia miesiąca. Wprawdzie termin wpłaty został przedłużony o 20 dni, jednak należy mieć na względzie celowość i przydatność świadomego podjęcia uchwały przez członków pozwanej w postaci dokończenia układania posadzek w klatkach i wykonania pilnych prac naprawczych.

Apelację od wyroku wniósł powód zaskarżając go w całości na podstawie zarzutu naruszenia art. 15 ust. 1 u.w.l. przez ustalenie, iż dopuszczalne jest obciążenie właścicieli dodatkową, jednorazową opłatą na fundusz remontowy poza zaliczkami miesięcznymi przewidzianymi w tym przepisie oraz dopuszczalna jest zmiana terminu płatności w nim określona.

Opierając się na wyżej wskazanym zarzucie powód wniósł o:

1. zamianę pkt. 1 zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie zaskarżonej uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. nr (...);
2. zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;
3. zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania przed sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Stan faktyczny sprawy, ustalonych w sposób prawidłowy przez Sąd Okręgowy, nie był pomiędzy stronami sporny. Rozbieżności stanowisk powoda i pozwanej odnosiły się bowiem wyłącznie do kwestii prawnych, dotyczących wykładni art.15 ust. 1 u.w.l. .Ocena podniesionego w apelacji zarzutu naruszenia tego przepisu wymaga udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy dopuszczalne jest pokrywanie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej nie tylko w ramach systemu zaliczek, ale także poprzez jednorazowe wpłaty członków wspólnoty mieszkaniowej. Zgodnie z art. 13 ust. 1 u.w.l., właściciele lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową - obok wydatków związanych z utrzymaniem swoich lokali - obowiązani są uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Na pokrycie tych kosztów, obejmujących wydatki i ciężary wymienione przykładowo w art. 14 u.w.l., obowiązani są uiszczać zaliczki w formie bieżących opłat. Art. 15 ust. 1 u.w.l. zobowiązuje właścicieli lokali do uiszczania tych zaliczek, płatnych z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Przepis ten ma charakter bezwzględnie obowiązujący, co oznacza między innymi, że zaliczki muszą być płacone w stosunku miesięcznym, a nie w innych okresach np.

kwartalnych, półrocznych czy rocznych. Ustawodawca zatem z mocy bezwzględnie obowiązującego przepisu nadał zaliczkom charakter świadczeń okresowych miesięcznych, płatnych z góry do 10 każdego miesiąca, co zbliża je do świadczeń czynszowych. Jest to zrozumiałe skoro mają one pokrywać okresowe, najczęściej konieczne do poniesienia co miesiąc, wydatki na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Nadanie zaliczkom charakteru świadczeń okresowych - jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 października 2008 r., V CSK 133/08, Lex nr 500 183 - ma zapewnić płynną bieżącą gospodarkę i zarządzanie nieruchomością wspólną, bez konieczności zaciągania pożyczek lub krótkoterminowych kredytów. Ich wysokość ustalana jest uchwałą właścicieli (art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l.). Jeśli rzeczywiste koszty zarządu nieruchomością wspólną przekraczają koszty planowane (i wniesione zaliczki), właściciele zobowiązani będą dopłacić brakującą różnicę (każdy w odpowiedniej ułamkowej części), ponieważ, zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l., są oni zobowiązani pokryć wszystkie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach z tej nieruchomości. Jeśli natomiast wpłacone przez właścicieli lokali zaliczki przewyższają rzeczywiste koszty, nadwyżkę tę właściciele lokali mogą albo zaliczyć na poczet zaliczek należnych za okresy następne, albo nadwyżkę tę należy zwrócić właścicielom lokali (każdemu w odpowiedniej ułamkowej części).

System zaliczek ma służyć zapewnieniu wspólnocie mieszkaniowej możliwości prowadzenia płynnej, bieżącej gospodarki i zarządu nieruchomością wspólną. Sąd odwoławczy podziela pogląd Sądu Apelacyjnego w Szczecinie wyrażony w uzasadnieniu wyroku z dnia 25 października 2012 r., I ACa 520/12, Lex nr 1237870, iż system ten nie jest jedynym sposobem na pokrywanie takich kosztów przez członków wspólnoty. Podkreślić należy, że w przypadku kosztów, które nie weszły w skład uchwalonych przez wspólnotę zaliczek możliwe jest ich sfinansowanie ze środków zgromadzonych w ramach jednorazowej wpłaty. Obowiązek prowadzenia przez wspólnotę mieszkaniową racjonalnej gospodarki oraz dbałości o nieruchomość wspólną może być właściwie wykonany, jeśli będzie ona w stanie pozyskać i dysponować niezbędnymi środkami finansowymi.

Apelujący nie zakwestionował twierdzeń pozwanej (art. 230 k.p.c.), iż umowa na położenie płytek gresowych na piętach w klatce I i II została zawarta przed podjęciem zaskarżonej uchwały, co było uwarunkowane sposobem wykorzystania kredytu na prace remontowe i ustalonym harmonogramem prac. Nastąpiło więc zaciągnięcie zobowiązania przez Wspólnotę (oświadczenie członka Zarządu pozwanej K. M. na rozprawie apelacyjnej z dnia 17 lipca 2013 r. k-104-105). W uzasadnieniu uchwały z dnia 19 maja 2006 r., III CZP 28/06, OSNC 2007/3/40 Sąd Najwyższy uznał, że w sytuacji gdy wspólnota zaciągnęła wobec kontrahenta (w rozpoznawanej sprawie jest nim wykonawca umowy o dzieło) zobowiązanie pieniężne dotyczące nieruchomości wspólnej, za które na podstawie art. 17 u.w.l. sama ponosi odpowiedzialność, to oczywista jest możliwość podjęcia przez nią uchwały zmierzającej do zaspokojenia wierzytelności wykonawcy. Przedmiot takiej uchwały wspólnoty określa art. 22 ust. 2 u.w.l., który uwzględnia unormowanie zawarte w art. 21 ust. 1 u.w.l., zobowiązujące zarząd m.in. do kierowania sprawami wspólnoty mieszkaniowej, czyli do ustalania - za zgodą wspólnoty - określonych w art. 22 ust. 3 kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Jednorazowa opłata na fundusz remontowy uchwalona przez wspólnotę nie jest zaliczką w rozumieniu z art. 15 ust. 1 u.w.l. Nie można jej uznać za miesięczne świadczenie okresowe, gdyż ma pokryć jednorazowy wydatek (koszt wykonania konkretnych prac remontowych), a nie wydatków okresowych, stale powtarzających się. W tej sytuacji ustalenie terminu zapłaty tego świadczenia w sposób odmienny niż w art. 15 ust. 1 u.w.l. nie narusza, wbrew błędnemu stanowisku Sądu Okręgowego, tego przepisu. Nie doszło również do naruszenia art. 12 ust. 2 u.w.l., który stanowi, że 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. Zgodnie z treścią tego przepisu właściciele lokali zobowiązani są opłacać koszty zarządu nieruchomością wspólną nie w proporcji do liczby metrów kwadratowych powierzchni użytkowej ich lokali, lecz w proporcji do posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Stosownie do art. 3 ust. 2 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. W praktyce (aprobowanej w judykaturze – por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 1997 r., II CKN 226/97, OSNC 1998/1/6) częste jest ustalanie zaliczek przypadających na poszczególnych właścicieli lokali w proporcji do powierzchni tych lokali (a nie w proporcji do udziałów właścicieli we własności nieruchomości wspólnej). Należy uznać taki sposób za dopuszczalny, w przypadku gdy udziały odzwierciedlają proporcje powierzchni poszczególnych lokali. Powód nie wykazał, aby w rozpoznawanej sprawie zachodziły różnice pomiędzy powierzchnią poszczególnych lokali, a udziałami ich właścicieli w nieruchomości wspólnej.

Uznając apelację za bezzasadną Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł o jej oddaleniu. O kosztach procesu za II instancję orzeczono w stosownie do wyniku postępowania odwoławczego w oparciu o art.98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art.99 k.p.c., 108§ 1 k.p.c. i art.391§ 1 k.p.c. oraz§ 12 ust.1 pkt 2 i § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku 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, z późn.zm.). Sąd Apelacyjny zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 135 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. W sprawach dotyczących uchylenia uchwały wspólnoty wynagrodzenie pełnomocnika procesowego strony - radcy prawnego, należy ustalać na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 wskazanego powyżej rozporządzenia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2011 r., III CZP 9/11, M.Prawn. 2011/12/626).