Sygn. akt I ACa 1499/13

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:SSA Przemysław Kurzawa

Sędziowie:SA Ewa Kaniok

SO (del.) Adrianna Szewczyk-Kubat (spr.)

Protokolant:asystent sędziego Piotr Grabowski

po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2014 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej(...) w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 21 czerwca 2013 r.

sygn. akt II C 1286/11

1. ***zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddala;***

2. ***zasądza od (...) W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej W.(...) w W., kwotę 100 (sto) zł tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym;***

3. ***nakazuje pobrać od (...) W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie kwotę 100 (sto) zł tytułem brakującej części opłaty od apelacji.***

Sygn. akt I ACa 1499/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 listopada 2011r. powód wniósł o uchylenie uchwały nr(...) podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową W.(...) w W. w sprawie jednorazowej wpłaty na fundusz remontowy oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. Podnosił, że treść uchwały jest niezgodna z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. 2002 r., Nr 80, poz. 903 ze zm. - dalej "u.w.l."), albowiem brak jest podstaw do obciążania właścicieli jednorazową wpłatą na fundusz remontowy obok należnych zaliczek.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 21 czerwca 2013r. w sprawie II C 1286/11 Sąd Okręgowy Warszawa P. w W. uchylił uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej W. (...) w W. nr (...) z dnia 19 maja 2011 roku oraz zasądził od

pozwanej Wspólnoty na rzecz powoda kwotą 200 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych i kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny i przeprowadził rozważania prawne:

Powód(...) W. jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

W dniu 19 maja 2011 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...) w sprawie dodatkowej jednorazowej wpłaty na fundusz remontowy zgodnie, z którą właściciele lokali postanowili ponieść do dnia 31 lipca 2011 roku jednorazowo wpłatę na fundusz remontowy w wysokości 5 zł/1m2 i ustalić wpłatę tejże kwoty. Budynek przy ul. (...) w W. wymagał remontu, w związku z czym pozwana Wspólnota planowała zaciągnąć kredyt w banku, natomiast kwota pochodząca z jednorazowej wpłaty na fundusz remontowy miała stanowić wkład własny Wspólnoty. Z kolei pieniądze z kredytu miały być przeznaczone m.in. na remont elewacji, wymianę instalacji elektrycznej i windy. Remonty były przewidziane w planie rocznym uchwalonym przez wspólnotę. Podejmując ten plan wspólnota zdawała sobie sprawę z konieczności podjęcia uchwały na dodatkowe wpłaty na fundusz remontowy.

Uchwała o zaciągnięciu kredytu przez wspólnotę została podjęta w 2010r. Umowa o kredyt została podpisana z bankiem w maju 2011r.

Za przyjęciem uchwały nr(...) głosowali właściciele posiadający 57,95 % głosów, natomiast właściciele posiadający 42,05 % głosów nie brali udziału w głosowaniu. Uchwała została podjęta na zebraniu właścicieli lokali oraz częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. O podjętej uchwale powód został poinformowany pismem pozwanej z dnia 10 października 2011 roku.

Sąd Okręgowy zważył przy tym, że powyższy stan faktyczny nie był sporny pomiędzy stronami i został ustalony na podstawie dokumentów: uchwały, pisma pozwanej kierowanego do powoda z dnia 10 października 2011 r. oraz list właścicieli lokali przy ul. (...) w W., a także na podstawie zeznań świadka S. A. i zeznań strony pozwanej.

Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne. Wskazał, że podstawę prawną żądania uchylenia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej stanowił art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, zgodnie z którym 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, a strona powodowa wywiodła je w terminie 6 tygodni od dnia zawiadomienia o podjęciu uchwały.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy podkreślił, że zgodnie z art. 15 ust. 1 u.w.l. na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Na koszty te składają się m.in. wydatki na remonty i bieżącą konserwację (art. 14 pkt 1 u.w.l.). Określony termin uiszczania zaliczek nie podlega zmianie. Są one bowiem zobowiązaniem o charakterze okresowym i bezwzględnie obowiązującym (tak też wyrok SA w Katowicach z dnia 02 października 2009 roku, I ACa 514/09, OSA 2012/1/78-85). Dlatego też wspólnota mieszkaniowa w ocenie Sądu Okręgowego nie była władna, ażeby podjąć uchwałę określającą inne terminy płatności zaliczek, mogła jedynie na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l. decydować o wysokości tychże zaliczek, bądź o konieczności dopłaty do nich (tak też E. Bończak - Kucharczyk, "Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz", LEX 2012). Tymczasem zaskarżona uchwała nakładała na członków pozwanej obowiązek wpłaty z określeniem terminu na dzień 31 lipca i tym samym naruszała przepis ustawy.

Sąd Okręgowy uznał ponadto, że naruszenie przepisów stanowił także sposób ustalenia wysokości wpłaty. Zgodnie z treścią uchwały opłata ta została ustalona w wysokości 5 złotych liczonych od każdego metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu, podczas gdy wysokość opłaty winna być ustalana w proporcji do udziałów, jakie właściciel lokalu posiada w nieruchomości wspólnej (art. 12 ust. 2 u.w.l. w zw. z art. 13 ust. 1 u.w.l.). Wspólnota mieszkaniowa była co prawda uprawniona do podjęcia uchwały o dopłacie do zaliczki, jeżeli oznaczyłaby cel tejże

dopłaty, który związany być musiał z zarządzaniem nieruchomością wspólną i utrzymywaniem jej w należytym stanie, jednakże winna tego dokonać spełniając warunki wskazane wart. 15 u.w.l.

W ocenie Sądu Okręgowego podstawę uchylenia uchwały stanowiło naruszenie art. 15 u.w.l. poprzez niezgodne z brzmieniem przepisu określenie daty płatności oraz naruszenie art. 12 ust. 2 u.w.l. w zw. z art. 13 ust. 1 u.w.l. poprzez nieprawidłowe ustalenie sposobu wyliczenia wysokości wpłaty. W ocenie tego Sądu nie było co prawda wykluczone podjęcie uchwały podwyższającej jednorazowo wysokość funduszu remontowego, ale dla jej skutecznego podjęcia powinny zajść okoliczności wyjątkowe, wymagające szybkiej interwencji wspólnoty np. w związku z zaistniałą awarią w budynku. Na tle natomiast stanu faktycznego w niniejszej sprawie należało wskazać, że wspólnota mogła i powinna była przewidzieć konieczność poniesienia wydatków remontowych, uwzględnienia ich w planie finansowym i dostosowania do planowanych wydatków i wysokości miesięcznych zaliczek. Nie była w tym przypadku wystarczająca wola samych współwłaścicieli, skoro były to decyzje sprzeczne z treścią przepisów obowiązującej ustawy.

Sąd Okręgowy wskazał dodatkowo, że działanie wspólnoty powinno uwzględniać interes wszystkich współwłaścicieli, być oparte na racjonalnym gospodarowaniu posiadanymi zasobami finansowymi, w którym mieści się także umiejętność przewidzenia i wyliczenia przynajmniej w przybliżeniu wysokości niezbędnych wydatków oraz prawidłowego ustalenia wysokości zaliczek na fundusz remontowy.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od wyroku złożyła pozwana, która zaskarżyła orzeczenie w całości i zarzuciła mu:

- błędną wykładnię art. 15 u.w.l. oraz art. 12 ust. 2 u.w.l. w zw. z art. 13 ust. 1 u.w.l,

- naruszenie art. 232 k.p.c. poprzez przychylenie się do strony, która nie dopełniła obowiązku wynikającego z art. 6 k.c. oraz zaniechanie wyjaśnienia wszystkich okoliczności zgodnie z prawdą obiektywną,

- naruszenie art. 227 k.p.c. i art. 233 k.p.c., m.in. poprzez wydanie wyroku bez rozważenia w sposób bezstronny i wszechstronny twierdzeń przedstawianych przez pozwaną.

W oparciu o powyższe zarzuty pozwana wnosiła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji przy uwzględnieniu kosztów dotychczasowego postępowania.

W odpowiedzi na apelację powód wnosił o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania drugoinstancyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny w pełni podzielając ustalenia stanu faktycznego poczynione przez Sąd I instancji i przyjmując je w całości za własne, jedynie w części zgodził się z argumentacja prawną przeprowadzoną w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia.

Przechodząc do rozważenia zarzutów apelacji, na wstępie należało bowiem stwierdzić, że pozwany apelację oparł na zarzucie naruszenia art. 12 ust. 2 w zw. z art. 13 ust. 1 i art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. i art. 227 k.p.c. i art. 233 k.p.c.

Bezspornie samo żądanie powoda uchylenia uchwały znalazło podstawę w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, w myśl którego to przepisu 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. Uchylenie uchwały uzależnione jest w każdym przypadku od wykazania

wystąpienia jednej z w/w przesłanek. Zgodnie zaś z art. 6 k.c. ciężar wykazania powyższych okoliczności spoczywał na powodzie żądającym uchylenia uchwały.

Powód w toku postępowania przed Sądem I instancji podnosił jedynie, że dyspozycja art. 15 ust. 1 u.w.l. wprowadza obowiązek właścicieli lokali partycypowania w kosztach zarządu, w tym w tworzeniu funduszu remontowego, wskazanych w art. 14 ustawy wyłącznie na drodze uiszczania miesięcznych zaliczek w formie bieżących opłat. Dlatego też w ocenie powoda wprowadzenie uchwałą jednorazowego obowiązku wniesienia opłaty na określony cel remontowy było sprzeczne z art. 15 ust. 1 u.w.l. Ponadto w odpowiedzi na apelację, w związku z treścią uzasadnienia Sądu Okręgowego i związanym z nim zarzutem pozwanego wskazanym w apelacji naruszenia art. 12 ust. 2 w zw. z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali powód wskazał również na naruszenie tych przepisów poprzez „nie odniesienie, do jakiej powierzchni ma zastosowanie stawka 5 zł/1m2".

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie można było podzielić poglądu reprezentowanego przez powoda co do naruszenia przez uchwałę nr (...)dyspozycji art. 15 ust. 1 u.w.l.

Należało bowiem rozważyć regulację art. 15 ust. 1 u.w.l. z punktu widzenia celu, dla którego przepis ten został wprowadzony oraz biorąc pod uwagę całość regulacji dotyczącej praw i obowiązków właścicieli lokali oraz sposobu funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej.

Zatem nadanie w w/w przepisie zaliczkom charakteru świadczeń okresowych ma bowiem jedynie zapewnić płynną bieżącą gospodarkę i zarządzanie nieruchomością wspólną, bez konieczności zaciągania pożyczek lub krótkoterminowych kredytów właśnie na ten cel (tak też Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 8 października 2008 r., V CSK 133/08 i z dnia 26 stycznia 2011r. II CSK 358/10). W przeciwnym razie mogłoby dojść do powstania sytuacji braku środków na bieżące koszty zarządu, co z jednej strony powodowałoby konieczność zaciągania pożyczek lub krótkoterminowych kredytów przez wspólnotę i zwiększałoby koszty realizacji planów wspólnoty o koszty otwarcia i obsługi kredytu, z drugiej strony wiązałoby się z koniecznością późniejszego, nieraz długotrwałego egzekwowania należności od poszczególnych członków wspólnoty.

Z tego też względu należało uznać, że zarówno wykładnia celowościowa art. 15 ust. 1 u.w.l., jak i bezwzględnie obowiązujący charakter tego przepisu przemawiałaby za stwierdzeniem sprzeczności z prawem jedynie w przypadkach podjęcia przez właścicieli lokali uchwały o niepłaceniu zaliczek albo podjęcia uchwały, że będą one płacone w innych okresach, np. co pół roku, co kwartał itp., czy też uchwalenia zmian terminu uiszczania zaliczek, nie zaś w przypadku, kiedy na skutek potrzeb remontowych powstaje konieczność uchwalenia wpłacenia dodatkowych środków, poza tymi określonymi wprost w oparciu o art. 15 ust. 1 u.w.l.

Z kolei już sposób ustalenia i wysokość zaliczek podlegać może określeniu w drodze uchwały właścicieli lokali (art. 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 3 u.w.l.) i nie musi ściśle odpowiadać kosztom zarządu. Wysokość zaliczek powinna być jednak ustalona na takim poziomie, by wspólnota mieszkaniowa mogła na bieżąco pokrywać wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Ze względu na to, że są to jedynie zaliczki na poczet przyszłych wydatków, nieznanych dokładnie w chwili podejmowania uchwały, podstawą ustalenia ich wysokości powinny być dotychczasowe wydatki na koszty zarządu, z równoczesnym uwzględnieniem znanych już okoliczności, mogących wpływać na wysokość przyszłych bieżących obciążeń (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 1997 r., II CKN 226/97, OSNC 1998, nr 1, poz. 6 i z dnia 8 października 2008 r., V CSK 133/08, nie publ.). Oczywiście nie oznacza to, że wobec zajścia nieprzewidzianych wcześniej okoliczności, np. w postaci konieczności przeprowadzenia kolejnego nieplanowanego remontu, zaliczki takie mogą okazać się niewystarczające dla pokrycia potrzeb związanych z bieżącym zarządem nieruchomością wspólną. Wysokość zaliczki może też być ustalona różnie dla różnych właścicieli - w wyniku zwiększonego obciążenia właścicieli lokali użytkowych kosztami zarządu nieruchomości wspólnej na podstawie art. 12 ust. 3 uwl lub z innych przyczyn.

W niniejszym postępowaniu powód nie wykazał, aby wspólnota w jakiś sposób zrezygnowała z pobierania comiesięcznych zaliczek na koszty zarządu. Tym bardziej należało uznać, że jednorazowa wpłata na fundusz remontowy uchwalona przez wspólnotę i nawet w tej uchwale nie określona mianem „zaliczki" nie jest zaliczką w

rozumieniu z art. 15 ust. 1 u.w.l. Nie można jej było bowiem uznać za miesięczne świadczenie okresowe, gdyż miała pokryć jednorazowy wydatek (koszt wykonania konkretnych prac remontowych związanych z przeprowadzonym audytem energetycznym), 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 naruszało zdaniem Sądu Apelacyjnego przepisów ustawy.

Ponadto nie można było przyjąć, że wyżej opisanemu celowi wprowadzenia okresowych zaliczek w formie bieżących opłat sprzeciwiała się ewentualność podjęcia uchwały o dodatkowej jednorazowej opłacie przeznaczonej na zaistniałą potrzebę związaną chociażby z przeprowadzeniem remontu części nieruchomości. Przepis art. 13 ust. 1 u.w.l. wyraża bowiem jedną z głównych, podstawowych zasad funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej, tj. obowiązek właścicieli lokali ponoszenia kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Tym samym wykładnia systemowa przemawia za uznaniem, że jeśli rzeczywiste koszty zarządu nieruchomością wspólną przekraczają koszty planowane (i wniesione zaliczki), właściciele zobowiązani są 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 (tak też Ewa Bończyk-Kucharczyk w komentarzu „Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa" LEX 2012). Uniemożliwienie ustalenia i pobrania przez wspólnotę dodatkowej jednorazowej opłaty stałoby w sprzeczności z podstawowym obowiązkiem członków wspólnoty wyrażonym w art. 13 ust. 1 u.w.l., ponadto albo uczyniłoby niemożliwym przeprowadzenie np. koniecznego remontu, którego niezbędności nie dało się wcześniej przewidzieć i odpowiednio zaplanować przy ustalaniu wysokości zaliczek, bądź też narażałoby wspólnotę na ponoszenie dodatkowych kosztów związanych z uzyskaniem na ten cel kredytu, co stałoby w sprzeczności z gospodarczym interesem zarówno samej wspólnoty, jak i właścicieli poszczególnych lokali.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie doszło również do naruszenia art. 12 ust. 2 w zw. z art. 13 ust. 1 u.w.l. poprzez ustalenie wpłat w wysokości 5 zł/1m2, a nie poprzez określenie, że w wysokości odpowiadającej udziałom w nieruchomości. Trzeba było bowiem zważyć, że stosownie do art. 3 ust. 2 u.w.l. udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej co do zasady odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Z kolei z uzasadnienia apelacji wynikało, że tak było i w niniejszej sprawie, natomiast powód nie kwestionował w odpowiedzi na apelację tego twierdzenia pozwanego, co więcej nie wykazał również, że nastąpiło odstępstwo od zasady wyrażonej w przepisie art. 3 ust. 2 u.w.l. Dlatego też Sąd Okręgowy uznał taki sposób ustalanie zaliczek czy innych wpłat przypadających na poszczególnych właścicieli lokali w proporcji do powierzchni tych lokali (a nie w proporcji do udziałów właścicieli we własności nieruchomości wspólnej) za dopuszczalny, gdyż udziały odzwierciedlały proporcje powierzchni poszczególnych lokali (podobnie wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 1997 r., II CKN 226/97, OSNC 1998/1/6).

Z kolei postępowanie przed Sądem I instancji nie wykazało, aby w okolicznościach niniejszej sprawy mogło dojść do naruszenia umowy właścicieli lokali, zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszenia interesów powoda. Wręcz przeciwnie, z treści uchwały, jak i zeznań pozwanej oraz złożonej do akt faktury wynika, że kwoty ustalone uchwałą były niezbędne do przeprowadzenia remontu na nieruchomości. Powód z kolei nie kwestionował, że dodatkowa opłata miała zostać i została przeznaczona na powyższy cel. Powód nie podniósł i nie wykazał też, aby zaskarżona uchwała była dla niego niekorzystna z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia, ewentualnie zmierzała do pokrzywdzenia innego członka wspólnoty, co wskazywałoby na spełnienie przesłanki naruszenia interesów właściciela lokalu lub zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością.

Sąd Apelacyjny nie uznał przy tym za zasadne zarzutów apelacji naruszenia art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. i art. 227 k.p.c. i art. 233 k.p.c. poprzez nie wzięcie pod uwagę całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie. Strona powodowa nie kwestionowała bowiem samej potrzeby zgromadzenia przez wspólnotę dodatkowych środków pieniężnych, prawidłowości prowadzenia zarządu, ale możliwość jednorazowego podjęcia uchwały o wpłacie, które to stanowisko potwierdziła zresztą w odpowiedzi na apelację. Spór toczył się więc głównie co do interpretacji prawnej

art. 12 ust. 2 w zw. z art. 13 ust. 1 i art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Dlatego też przedstawione przez wspólnotę dowody miały znaczenie drugorzędne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w pkt I i II w ten sposób, że powództwo oddalił. O kosztach procesu za II instancję orzeczono 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.