

Sygn. akt I ACa 1720/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Katarzyna Polańska-Farion

Sędziowie: SA Beata Byszewska (spr.)

SO del. Agnieszka Wachowicz-Mazur

Protokolant: sekr. sądowy Sławomir Mzyk

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 19 lipca 2017 r., sygn. akt I C 1243/16

I. oddala apelację,

II. zasądza od (...) W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Agnieszka Wachowicz-Mazur Katarzyna Polańska-Farion Beata Byszewska

Sygn. akt I ACa 1720/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 6 grudnia 2016 r. (...) W. wniosło o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W..

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 19 lipca 2017 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo oraz zasądził od (...) W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w W. kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższy wyrok zapadł po dokonaniu przez Sąd Okręgowy następujących ustaleń i rozważań prawnych:

Dniu 24 października 2016 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. podjęła uchwałę o przyjęciu do realizacji przedstawionego planu gospodarczego na 2016 r. Uchwała wskazywała, że wysokość opłat na pokrycie

kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w 2016 r. będzie wynosiła: zaliczka eksploatacyjna w wysokości 2 zł/m²/m-c, zaliczka remontowa 3 zł/m²/m-c. Plan gospodarczy na 2016 r, stanowił załącznik do uchwały. Za podjęciem uchwały oddano głosy odpowiadające 0,5447 wielkości udziałów, przeciwko uchwale oddano głosy stanowiące 0,45553 udziałów.

Plan gospodarczy na 2016 r. przewidywał przychody na pokrycie kosztów zarządzania: zaliczkę 2 zł/m²/m-c, pożytki w roku 2016 – uciążliwości lokali użytkowych 7800 zł, pożytki z reklam, szyldów w roku 2016 – 1500 zł.

Skan uchwały został doręczony pracownikowi Zarządu Gospodarowania (...) w dniu 24 października 2016 r., który potwierdził jej otrzymanie w dniu 26 października 2016 r.

W piśmie z działu nadzoru właścicielskiego Zakładu (...) z dnia 14 kwietnia 2015 r. w sprawie planu gospodarczego wspólnoty na rok 2015 r. była poruszana kwestia stawki zaliczki eksploatacyjnej dla lokali użytkowych. Wskazano nam, iż kwota 2 zł/m² dodatkowego obciążenia lokali użytkowych wynika z uchwały (...) z 12 kwietnia 2000 r. Tej kwestii dotyczyły również pisma z dnia 26 listopada 2015 r./k. 8/ i z dnia 2 czerwca 2016 r.

Wspólnota w dniu 28 marca 2012 r. podjęła uchwałę (...)w sprawie ustalenia wysokości zaliczki eksploatacyjnej na kwotę 2 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu od dnia 1 kwietnia 2012 r. Upřednio wspólnota podjęła u chwałę nr (...) na mocy której właściciele lokali użytkowych i lokali mieszkalnych, w których prowadzona jest działalność gospodarcza zostali dociążeni kwotą 2 zł/m²/mc z tytułu uciążliwości, poczynszy od dnia 1 maja 2000 r. Za podjęciem tej uchwały głosowało również (...) W. /k. 37/.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo podlegało oddaleniu.

Jako zasadny należało uznać zarzut pozwanej, iż pozew został wniesiony po upływie terminu zawitego z art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali. Tryb podejmowania uchwał właścicieli lokali, tworzących wspólnotę mieszkaniową oraz termin ich zaskarżania został określony ustawą o własności lokali. Zgodnie z art. 23 ust 1 uchwały właścicieli lokali mogą być podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, uchwała może być również wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Termin do wytoczenia powództwa przeciwko wspólnocie mieszkaniowej o uchylnię podjętych uchwał, zgodnie z art. 25 ust. 1a wynosi 6 tygodni. W przypadku uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów lub trybu mieszanego termin zaskarżenia uchwały biegnie od powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w tym trybie. Zgodnie z art. 61 § 2 k.c. oświadczenie woli wyrażone w postaci elektronicznej jest złożone innej osobie z chwilą, gdy wprowadzono je do środka komunikacji elektronicznej w taki sposób, że osoba ta mogła się zapoznać z jego treścią. Pozwana przedstawiła dowód wysłania korespondencji email w dniu 24 października 2016 r. Jedyne wadliwa organizacja pracy powoda uniemożliwiła odczyt korespondencji w tym samym dniu, korespondencji nadanej o godzinie 14.39. Pracownik powoda słuchany w charakterze świadka nie przedstawił wiarygodnych faktów wskazujących na niemożność zapoznania się z treścią korespondencji w tym samym dniu, lecz dopiero dwa dni później, chociaż jak sam przyznał pracował w godzinach od 8 do 16. Powołał się na bliżej nie sprecyzowaną pracę terenową, nie dysponował kalendarzem spotkań w tej dacie. Z tego powodu należało przyjąć, iż już w dniu 24 października 2016 r. powód mógł się zapoznać z korespondencją zawierającą powiadomienie o treści podjętej uchwały.

Kolejnym powodem oddalenia powództwa była jego niezasadność. Powód nie wykazał, aby zaskarżona uchwała była sprzeczna z prawem lub z umową właścicieli lokali lub naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną albo w inny sposób naruszała jego interesy. Zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l., 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 niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. 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, płatne z góry do dnia 10 każdego

miesiąca. Nadanie zaliczkom charakteru świadczeń okresowych ma zapewnić płynną bieżącą gospodarkę i zarządzanie nieruchomością wspólną, bez konieczności zaciągania pożyczek lub krótkoterminowych kredytów. Wysokość zaliczek podlega ustaleniu w drodze uchwały właścicieli lokali (art. 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 3 u.w.l.) i nie musi ściśle odpowiadać kosztom zarządu, jednak powinna być 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. Na powyżej podanej podstawie pozwana podjęła uchwałę (...) ustalając, że stawki za lokale użytkowe i mieszkalne, w których prowadzona jest działalność gospodarcza będą „dociążone” dodatkowo opłatą o 2 zł/m² wyższą od stawki obciążającej lokale mieszkalne. Uchwała ta, co było niesporne pomiędzy stronami, nadal obowiązuje, nie została uchylona przez sąd ani zmieniona przez wspólnotę mieszkaniową kolejną uchwałą.

Zgodnie z art. 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 2 u.w.l., wspólnota uprawniona była do podjęcia uchwał dotyczących przyjęcia rocznego planu gospodarczego. Wskazane w niej przychody zostały oszacowane w oparciu o nadal obowiązujące stawki wynikające z niezaskarżonych, obowiązujących uchwał. Zaskarżona uchwała (...) nie ustalała innej wysokości stawek eksploatacyjnych. Nie było zatem podstaw do przyjęcia, że mogą być one przyjęte wadliwie, naruszać interesy powoda lub być sprzeczne z prawem. Ustalenie wysokości tych opłat nie było przedmiotem zaskarżonej uchwały. Powód nie wskazywał, aby jakiegokolwiek inne zapisy planu gospodarczego były sprzeczne z prawem lub z umową właścicieli lokali lub żeby naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną albo w inny sposób naruszały interesy powoda. Żądanie pozwu sprowadzało się do zakwestionowania wcześniejszego ustalenia wspólnoty wynikającego z uchwały nr (...), co skutkowało oddaleniem powództwa w całości. Należy zwrócić uwagę, iż nawet gdyby Sąd uwzględnił powództwo, nadal na właścicielach lokali użytkowych i mieszkalnych, w których prowadzona jest działalność gospodarcza spoczywałby obowiązek uiszczania zaliczki w kwocie wynikającej z uchwały (...)

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

Apelację od tego wyroku wniosła strona powodowa, która zaskarżyła wyrok Sądu Okręgowego w całości, zarzucając mu naruszenie prawa materialnego, tj. art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali poprzez uznanie, że powód wniósł pozew o uchylenie uchwały nr (...) po upływie terminu oraz art. 12 ust. 2 w/w ustawy poprzez uznanie, że powód nie wykazał sprzeczności zaskarżonej uchwały z prawem lub z umową właścicieli lokali lub naruszeniem zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością albo w inny sposób naruszenia interesów powoda.

Zgłaszając powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i uwzględnienie powództwa tj. uchylenie uchwały nr (...) ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji. Powód wniósł także o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w obu instancjach według norm przepisanych.

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

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, że skarżący nie zakwestionował ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd pierwszej instancji, zaś Sąd Apelacyjny nie miał podstaw, aby ustalenia te wzruszać. Nadto w toku postępowania odwoławczego nie przeprowadzono postępowania dowodowego. W związku z tym w świetle art. 387 §2¹ k.p.c. uzasadnienie wyroku Sądu drugiej instancji może zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Sąd Apelacyjny przyjmuje ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji za własne, więc nie zachodzi potrzeba ich ponownego przytaczania oraz czyni je podstawą własnej oceny prawnej w kontekście zarzutów naruszenia prawa materialnego podniesionego w apelacji.

Sąd pierwszej instancji prawidłowo zastosował art. 25 ust. 1 a ustawy o własności lokali w zw. z art. 61 § 2 k.c. Nie ulega wątpliwości, że pozwana nadała wiadomość wraz ze skanem uchwały do powoda dnia 24 października 2016 r., zatem wprowadziła ją do systemu teleinformatycznego, zaś to jest wymagane w świetle art. 61 p 2 k.c. dla przyjęcia, że treść oświadczenia doszła do adresata. Natomiast brak zapoznania się z treścią oświadczenia, który wynika np. z nieuruchomienia przez adresata urządzenia umożliwiającego odbiór wiadomości czy też nie przydania należytej mocy otrzymanej wiadomości, nie uchyła skuteczności złożenia takiego oświadczenia. Należy więc uznać, tak jak to uczynił Sąd Okręgowy, że powód otrzymał zawiadomienie o uchwale (...)dnia 24 października 2016 r. Sama zaś data potwierdzenia odbioru wiadomości pozostaje bez znaczenia dla ustalenia daty powiadomienia o podjętej uchwale. W tej sprawie w świetle niekwestionowanych ustaleń, które wynikają nie tylko z dokumentów, ale także z zeznań świadka G. G., nie budzi wątpliwości, że zawiadomienie o rzeczonyj uchwale doszło do adresata w tym dniu. Wobec tego słusznie Sąd pierwszej instancji uznał, że pozew został złożony po upływie terminu określonego w art. 25 ust. 1 a u.w.l. Termin ten zaś jest terminem prawa materialnego, który nie ulega przywróceniu, a jego upływ powoduje wygaśnięcie uprawnienia do zaskarżenia uchwały właścicieli lokali.

Niezależnie od tego, Sąd Okręgowy, pomimo, że nie miał takiego obowiązku, gdyż pozew został nadany po upływie terminu do zaskarżenia uchwały, ocenił, że w razie zaskarżenia uchwały w terminie powództwo byłoby niezasadne. Również tę argumentację Sądu pierwszej instancji należy podzielić, zatem nie doszło do naruszenia art. art. 12 ust. 2 u.w.l. Rzeczona uchwała nie jest sprzeczna z prawem ani nie narusza interesów powoda.

W tym miejscu wskazać należy, że w toku postępowania pierwszoinstancyjnego powód podnosił, że uchwała jest sprzeczna z prawem, tj. art. 12 ust. u.w.l. i narusza jego interesy, zaś w apelacji wskazując na naruszenie tego przepisu, jednocześnie odwołuje się w uzasadnieniu apelacji do naruszenia przez powziętą uchwałę art. 12 ust. 3 u.w.l., nie uszczegóławiając zarzutów. To w zasadzie uniemożliwia kontrolę instancyjną takiego zarzutu. Odnosząc się ogólnie do stanowiska skarżącego trzeba podkreślić, że uchwała(...)jako zatwierdzająca plan gospodarczy, nie nałożyła na powoda żadnych obowiązków, bowiem te, jak słusznie wskazywała strona pozwana wynikają z wcześniejszych obowiązujących we Wspólnocie uchwał, w tym także uchwał określających zaliczki na koszty zarządu- w wysokości 2 zł za m⁽²⁾ lokalu miesięcznie, zaś w odniesieniu do lokali użytkowych- dodatkowo 2 zł za m⁽²⁾ lokalu miesięcznie z tytułu uciążliwości. O tej uciążliwości decydowała uchwała wcześniejsza i próba wzruszenia uchwały zatwierdzającej plan gospodarczy na dany rok nie stanowi właściwej płaszczyzny do kwestionowania uprzednio uchwalonych i obowiązujących uchwał, których strona nie zaskarżyła bądź ich zaskarżenie okazało się nieskuteczne, co trafnie ocenił Sąd pierwszej instancji. Marginalnie można wskazać, że treść załącznika do uchwały –planu gospodarczego jest jasna, w jego części II wskazano na dochody i pożytki Wspólnoty oraz ich źródła. Można zgodzić się, że określanie wpływów z tytułu uciążliwości lokali użytkowych „pożytkami” (w rozumieniu pożytków cywilnoprawnych, zaś o takie chodziło ustawodawcy w art. 12 ust. 2 u.w.l.) nasuwa pewne wątpliwości, bowiem w istocie jest to wpłata zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Jednak takie określenie i niejako wydzielenie tej wpłaty- ponad 2 zł za m⁽²⁾ lokalu miesięcznie- związanej z lokalami użytkowymi w planie gospodarczym nie mogłoby przesądzać o naruszeniu prawa. Brak jest podstaw do przyjęcia, że uchwała ta jest niekorzystana dla strony powodowej. Powód nie wykazał także i nie czyni tego również w apelacji, aby uchwała (...)naruszała jego interesy, nie konkretyzując nawet o jakie naruszone interesy chodzi. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 10 maja 2018 r. „naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą między innymi w świetle zasad współzycia społecznego. W powyższym aspekcie funkcją omawianej normy prawnej jest przeciwdziałanie formalnie zgodnym z prawem działaniom większości członków wspólnoty, którym nie można przypisać cech racjonalności, a które uszczuplają prawa niektórych z nich.” (LEX nr 2519247). Aby zatem przyjąć, że dana uchwała narusza interesy właściciela lokalu i to w taki sposób, aby uzasadniało to je uchylenie, należy dokonać oceny, czy zaistniała znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu skarżącego a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą, zaś decydujące winny być kryteria obiektywne. Rolą powoda w tej sprawie było wykazanie w toku procesu takich

okoliczności, które dawałyby podstawę do uznania, że sporna uchwała uszczupla w jakimś zakresie jego prawa bądź w sposób nieuzasadniony nakłada dodatkowe obowiązki, co nie jest racjonalne w danych okolicznościach. Takiemu zadaniu powód nie sprostał.

Powództwo w tej sprawie nie tylko zostało wniesione po terminie, ale również byłoby nieuzasadnione, gdyby wniesiono je w terminie ustawowym, co słusznie przyjął Sąd Okręgowy.

Wobec powyższego apelacja powoda jako nieuzasadniona podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.

Agnieszka Wachowicz-Mazur Katarzyna Polańska-Farion Beata Byszewska