

Sygn. akt VI A Ca 1118/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Ryszard Sarnowicz (spr.)

Sędzia SA – Małgorzata Manowska

Sędzia SA – Marek Podogrodzki

Protokolant: sekretarz sądowy Mariola Frąckiewicz

po rozpoznaniu w dniu 13 marca 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. G.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 6 czerwca 2012 r.

sygn. akt III C 373/11

I. zmienia zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 6 czerwca 2012 roku w sprawie o sygn.. akt III C 373/11 w punkcie I (pierwszym) w ten sposób, że uchyla Uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W. Nr (...) z dnia 17 stycznia 2011 roku oraz w punkcie II (drugim) w ten sposób, że zasądza od pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W. na rzecz powoda M. G. kwotę 380 (trzysta osiemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,

II. zasądza od pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W. na rzecz powoda M. G. kwotę 335 (trzysta trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Sygn. akt VI ACa 1118/12

UZASADNIENIE

M. G. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 17 stycznia 2011r. Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w W..

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. nie uznała powództwa i wносиła o jego oddalenie.

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 6 czerwca 2012r. oddalił powództwo.

Sąd Okręgowy ustalił, że M. G. jest właścicielem lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W. oraz członkiem wspólnoty mieszkaniowej tej nieruchomości.

Właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości położonej przy ul. (...) uchwałą podjętą w dniu 28 września 1998r. wyrazili zgodę na odłączenie lokalu (...) od miejskiego C.O. i zainstalowanie ogrzewania wewnętrznego-gazowego. Pismem z dnia 3 sierpnia 2005r. powód poinformował zarząd wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...), że pozostaje przy ogrzewaniu wewnętrznym czyli gazowym.

W dniu 11 września 2007r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w sprawie zaciągnięcia kredytu remontowego podjęła uchwałę nr (...), gdzie w § 3 tej uchwały wspólnota mieszkaniowa uchwaliła, że do chwili całkowitej spłaty kredytu nie obniży wysokości stawek na fundusz remontowy w całym okresie kredytowania.

W dniu 5 listopada 2007 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. zawarła umowę kredytu z (...) S.A. na sfinansowanie kosztów związanych z remontem elewacji i balkonów, dociepleniem ściany szczytowej oraz wymianą instalacji centralnego ogrzewania. W § 25 pkt 14 przedmiotowej umowy Wspólnota - kredytobiorca zobowiązał się do nie obniżania do chwili całkowitej spłaty kredytu, bez zgody banku wysokości stawek na fundusz remontowy w całym okresie kredytowania.

Uchwałą nr (...) z dnia 22 czerwca 2010r. właściciele lokali w nieruchomości położonej przy ul. (...) określono, iż powód będzie ponosił zaliczkę na fundusz remontowy w wysokości 2,27 zł/m² powierzchni lokalu na czas od momentu rozpoczęcia spłaty kredytu do jego zakończenia. W uchwale tej wskazano, iż powyższa wysokość podyktowana jest faktem, iż lokal (...) korzysta z indywidualnego ogrzewania etażowego, a obniżka w stosunku do stawki podstawowej funduszu remontowego związana jest wyłączeniem lokalu nr (...) z opłat z tytułu obsługi kredytu zaciągniętego na wymianę instalacji centralnego ogrzewania, która nie dotyczyła lokalu (...).

Uchwałą nr (...) z dnia 17 stycznia 2011 r. właściciele lokali w nieruchomości położonej przy ul. (...) anulowano uchwałę nr (...) z dnia 22 czerwca 2010 r. W uzasadnieniu uchwały podano, iż powodem anulowania uchwały nr (...) z dnia 22 czerwca 2010 r. jest jej niezgodność z § 3 uchwały nr (...), w której to właściciele zobowiązali się do utrzymywania stawek funduszu remontowego na niezmiennym poziomie przez okres spłaty kredytu. Przedmiotowa uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd I instancji wskazał, że stosownie do treści ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 203 j.t.), w budynku wielomieszkaniowym, a o taki chodzi w rozpoznawanej sprawie, tzw. współwłasnością przymusową objęte będą takie jego części, jak klatki schodowe czy windy (art. 3 ust. 1 i 2). Stosownie, zaś do art. 14 tej ustawy właściciele ponoszą koszty utrzymania i zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej, ciepłej, gazu, wody, za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenie i wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz wynagrodzenie członków zarządu. Właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

Ponadto Sąd Okręgowy stwierdził, iż instalacja grzewcza jest urządzeniem nie służącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Z urządzeń takich korzystają wszyscy właściciele lokali zarówno w ten sposób, że ciepło doprowadzane jest do przedmiotu ich własności, jak i w ten sposób, że ogrzewane są wspólne części budynku.

W ocenie Sądu Okręgowego zaskarżona uchwała nie jest sprzeczna z prawem, nie narusza ona zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i nie narusza interesów powoda. Z mocy ustawy na powodzie spoczywa

obowiązek ponoszenia nie tylko kosztów związanych z utrzymaniem lokalu, a także obowiązek uczestniczenia w kosztach zarządu i utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zdaniem Sądu I instancji brak jest podstaw do zwolnienia powoda z obowiązku ponoszenia części kosztów na zarząd nieruchomością wspólną. Powód pomimo korzystania z indywidualnego ogrzewania, powinien partycypować w kosztach utrzymania i zarządu nieruchomością wspólną w takim samym zakresie jak pozostali właściciele mieszkań.

Powód podniósł, iż zaskarżona przez niego uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania podpisów. Sąd Okręgowy zauważył jednak, że jak wynika z treści art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Zatem zaskarżona uchwała, zdaniem Sądu I instancji podjęta została w trybie przewidzianym w ustawie. Powód nie przedstawił argumentów natury proceduralnej, które mogłyby wpłynąć na treść zaskarżonej uchwały i tym samym spowodować jej uchylenie.

Sąd Okręgowy nie stwierdził również braków proceduralnych wynikających z wadliwego jej podjęcia skutkujących stwierdzeniem niezgodności uchwały z prawem. Powód wskazał co prawda, iż podpisy członka zarządu A. S. pod uchwałą nr (...) z dnia 17 stycznia 2011r. oraz w piśmie z informacją różnią się od siebie, jednakże nie przedstawił żadnych dowodów na okoliczność podrobienia tych podpisów.

Apelację od powyższego wyroku złożył powód zaskarżając go w całości, wnosząc o jego zmianę i uwzględnienie żądania pozwu lub jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Powód podniósł zarzuty:

- niewyjaśnienia wszystkich okoliczności faktycznych mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie,
- sprzeczności zebranego w sprawie materiału dowodowego z ustaleniami sądu,
- naruszenia przepisów prawa materialnego w szczególności ustawy o własności lokalu (art. 12 ust.3, art. 13, art. 14 pkt 2, art. 25 ust. 1 i art. 32),

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie, a zaskarżona uchwała podlega uchyleniu ponieważ narusza interes powoda.

Za prawidłowe należy uznać przekonanie Sądu I instancji o tym, że z mocy ustawy na powodzie spoczywa obowiązek ponoszenia nie tylko kosztów związanych z utrzymaniem lokalu, ale także obowiązek uczestniczenia w kosztach zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnej (art. 13 i 14 ustawy o własności lokali). Analizując zaskarżoną uchwałę Sąd Okręgowy nie odniósł się jednak do tego czy skutek jej uchwalenia powód został prawidłowo obciążony kosztami związanymi z utrzymaniem swojego lokalu oraz zarządem i utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Wskutek wydania zaskarżonej uchwały uchylona została uchwała z dnia nr (...) z dnia 22 czerwca 2010 roku, której przedmiotem była zmiana wysokości zaliczki na fundusz remontowy, którą będzie wносił właściciel lokalu nr (...), którym w chwili obecnej jest powód. Jak wynika z ustalonego w sprawie stanu faktycznego zmiana ta (t.j. ustalenie niższej stawki opłat na fundusz remontowy) była spowodowana tym, że lokal ten nie korzysta z centralnego ogrzewania, więc nie jest obciążony opłatami z tytułu kredytu zaciągniętego na wymianę instalacji centralnego ogrzewania, która go nie dotyczyła. Skutkiem uchylenia tej uchwały jest to, że powód w chwili obecnej jest zobowiązany do ponoszenia kosztów obsługi w/w kredytu w takiej samej wysokości jak pozostali właściciele lokali w pozwanej wspólnocie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego takie rozwiązanie narusza interesy powoda jako właściciela lokalu, bowiem obciąża go kosztami innymi jak koszty związane z utrzymaniem jego lokalu czy też związanymi z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Powód nie korzysta z instalacji C.O. znajdującej się w budynku do ogrzewania należącego do niego lokalu. Nie generuje więc z tego tytułu kosztów związanych z eksploatacją tej instalacji w takim samym zakresie w jakim czynią to pozostałe lokale. Nie ulega przy tym wątpliwości, że zdecydowanie większe koszty związane z utrzymaniem

instalacji C.O. (bieżących napraw, remontów, konserwacji) w budynku są związane nie z koniecznością ogrzania jego części wspólnych lecz z koniecznością ogrzania lokali należących do właścicieli. Tym samym wbrew stanowisku Sądu Okręgowego brak jest podstaw do przyjęcia, że powód powinien partycypować w kosztach związanych z tą instalacją w takim samym zakresie jak pozostali właściciele, którym instalacja ta służy do ogrzania ich lokali. Stanowisko to jest sprzeczne z zasadami określającymi obowiązki właścicieli lokali we wspólnocie wynikającymi z treści art. 13 i 14 ustawy o własności lokali. Nie ulega więc wątpliwości, że w ten sposób powód został obciążony także kosztami, które nie są związane ani z utrzymaniem jego lokalu ani z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

W tym miejscu należy wskazać, że obowiązek właścicieli lokali ponoszenia w określonym stosunku wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali nie oznacza konieczności określenia skali tych obciążeń w jednakowej, dla wszystkich tożsamej kwotowo, wysokości za 1m² lokalu. Konsekwencją powyższego jest możliwość określenia w uchwale zaliczek w zróżnicowanej wysokości (por. wyrok SN z dnia 20 czerwca 1997r., II CKN 226/97, OSNC 1998/1). Zmiana stawki zaliczki, także przyjmujące formę zrównania wysokości zaliczek obciążających wszystkich właścicieli lokali, jest możliwe o ile jest to uzasadnione ze względu na rzeczywiste koszty generowane przez te lokale. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie ulega wątpliwości, że pozwana wspólnota podejmując zaskarżoną uchwałę nie kierowała się rzeczywistymi kosztami jakie generuje lokal powoda. Z jej uzasadnienia wynika że przyczyną uchylenia uchwały nr. (...) określającej niższe dla powoda stawki zaliczki na fundusz remontowy był fakt, że uchwała ta jest sprzeczna z zobowiązaniem się wspólnoty do utrzymania stawek funduszu remontowego na niezmienionym poziomie przez okres spłaty kredytu, a nie fakt, że w skutek podjęcia tej uchwały powód nie ponosił kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej przypadających na niego. Bezsprzecznie, zaś złożenie przez wspólnotę lub właścicieli nieruchomości określonych oświadczeń woli, nie może samo przez się (o ile nie jest związane z konkretnymi kosztami utrzymania nieruchomości lub lokali) skutkować zwiększeniem obciążeń właścicieli lokali.

Reasumując należało uznać, że zaskarżona uchwała narusza interesy powoda jako właściciela lokalu w pozwanej wspólnocie i z tego powodu podlega uchyleniu.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny orzekł jak na wstępie, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., rozstrzygnięcie o kosztach postępowania opierając na przepisie art. 98 k.p.c.