

*Sygn. akt VI ACa 2020/15*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 9 marca 2017 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący – Sędzia SA - Grażyna Kramarska*

*Sędzia SA - Marcin Łochowski (spr.)*

*Sędzia SO (del.) - Tomasz Pałdyna*

*Protokolant: - Katarzyna Mikiciuk*

*po rozpoznaniu w dniu 9 marca 2017 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa A. L.*

*przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w P.*

*o uchylenie uchwał*

*na skutek apelacji pozwanego*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 25 września 2015 r., sygn. akt III C 412/14*

*oddala apelację.*

Sygn. VI ACa 2020/15

## UZASADNIENIE

A. L. wniosła o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 23 lutego 2014 r. zebrania właścicieli nieruchomości przy ul. (...) w P., podjętej w głosowaniu mieszanym w dniu 25 lutego 2014 r. Powódka wskazała, że w planie gospodarczym na rok 2014 przyjęto, iż powierzchnia użytkowa wszystkich lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi wynosi 8.160,88 m<sup>2</sup>, podczas gdy faktycznie jest to 8.663,88 m<sup>2</sup>. Nadto, powódka wniosła o zobowiązanie zarządu pozwanej wspólnoty do wprowadzenia dodatkową uchwałą skorygowanego planu gospodarczego na rok 2014 przez zmianę stosownego zapisu dotyczącego powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i miejsc postojowych z 8.160,88 m<sup>2</sup> na 8.663,88 m<sup>2</sup>.

Z kolei pismem z dnia 14 kwietnia 2015 r. powódka wystąpiła z dodatkowym roszczeniem, wnosząc o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 10 marca 2015 r., otrzymanej w dniu 27 marca 2015 r. Jako podstawę faktyczną swojego roszczenia wskazała takie same okoliczności, jak w odniesieniu do uchwały nr (...). Jednocześnie wniosła o zobowiązanie zarządu do wprowadzenia dodatkową uchwałą skorygowanego planu gospodarczego na rok 2015.

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w P. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 25 września 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił uchwały nr (...) z dnia 23 lutego 2014 r. oraz nr (...) z dnia 10 marca 2015 r., oddalił powództwo w pozostałej części i obciążył pozwaną wspólnotę kosztami procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że łączna powierzchnia wszystkich lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi w nieruchomości (...) w P. wynosi 8.663,88 m<sup>(2)</sup>.

W dniu 23 lutego 2014 r. zebranie właścicieli nieruchomości przy ul. (...) w P. podjęło uchwałę nr (...) w sprawie zatwierdzenia zaliczek miesięcznych na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i przyjęcia planu gospodarczego na 2014 r. Zgodnie z załącznikiem nr (...) do przedmiotowej uchwały, do ustalenia wysokości zaliczek przyjęto powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i miejsc postojowych w wysokości 8.160,88 m<sup>(2)</sup>.

W dniu 10 marca 2015 r. podjęto uchwałę nr (...), w sprawie zatwierdzenia zaliczek miesięcznych na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej na 2015 r. i przyjęcia planu gospodarczego na 2015 r. Zgodnie z załącznikiem nr (...) powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i miejsc postojowych została przyjęta na 8.160,88 m<sup>(2)</sup>, analogicznie jak w przypadku wcześniejszej uchwały.

Sąd I instancji uznał, że powództwo w zakresie żądania uchylenia uchwał nr (...) oraz nr (...) podlega uwzględnieniu. Wskazał, że w świetle treści art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 1892 ze zm. – dalej, jako: „u.w.l.”) 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.

Powódka dochowała terminu do wniesienia powództwa, przewidzianego w art. 25 ust. 2 u.w.l. w odniesieniu do obu uchwał. Okoliczność ta nie była sporna pomiędzy stronami.

Przedmiot obu zaskarżonych uchwał jest identyczny. Dotyczyły one zatwierdzenia wysokości zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej i przyjęcia planu gospodarczego, odpowiednio na rok 2014 i 2015. Plan gospodarczy na poszczególne lata stanowił załącznik do zaskarżonych uchwał, a co za tym idzie nie miał samodzielnego charakteru. Załączniki (plany gospodarcze) zawierały zestawienie danych o planowanych kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej. Wynika z nich, że koszty te zostały ustalone w oparciu o powierzchnię 8.160,88 m<sup>2</sup>, pomimo że powierzchnia ta nie wynika ani z księgi wieczystej, ani też z wykazu zmian gruntowych.

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 nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Stosownie zaś do treści art. 3 ust. 3 i 3a 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. Udział w nieruchomości wspólnej współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal.

Zaskarżone uchwały ustalają w planie gospodarczym wysokość kosztów utrzymania oraz stawkę zaliczki miesięcznej na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w oparciu o przyjęcie niewłaściwej powierzchni. Ponieważ stawka zaliczki na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej stanowiąca efekt matematycznego odniesienia powierzchni lokalu powódki do powierzchni wszystkich lokali jest większa niż przy zastosowaniu powierzchni wynikającej z księgi wieczystej, naruszone został w sposób bezpośredni interesy powódki, poprzez nadmierne obciążenie jej kosztami. W toku postępowania pozwana wspólnota nie wykazała, że przyjęta w kolejnych planach gospodarczych powierzchnia jest prawidłowa (art. 6 k.c.).

Z tych też względów, Sąd Okręgowy uchylił zaskarżone uchwały.

Sąd I instancji wyjaśnił nadto, że brak było podstaw do uwzględnienia roszczenia powódki o zobowiązanie pozwanej do skorygowania dodatkową uchwałą planu gospodarczego na rok 2014 i 2015. Sąd nie jest władny dokonywać tego rodzaju ingerencji w decyzje wspólnoty mieszkaniowej. Brak jest ku temu podstawy prawnej. W tym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Pozwana wspólnota zaskarżyła ten wyrok w części, tj. w pkt 1., 3. i 4., zarzucając temu orzeczeniu naruszenie:

- w zakresie rozstrzygnięcia o uchyleniu uchwały nr (...) z dnia 23 lutego 2014 r. – art. 193 § 1 k.p.c. w zw. z art. 193 § 2<sup>1</sup> k.p.c. w zw. z art. 321 § 1 k.p.c., polegające na przyjęciu, iż powódka domagała się uchylenia dwóch uchwał, w tym nr (...) w sytuacji, gdy pismem z dnia 14 kwietnia 2015 r. powódka zgłosiła nowe roszczenie zamiast dotychczasowego, zaś żądanie zgłoszone na rozprawie dnia 17 września 2015 r., stanowiące kolejną zmianę przedmiotową powództwa, tym razem polegającą na zgłoszeniu nowego roszczenia obok dotychczasowego, nie zostało zgłoszone na piśmie, czego konsekwencją było orzeczenie ponad żądanie,

- art. 25 ust. 1 u.w.l. przez uchylenie zaskarżonych uchwały w całości w sytuacji, gdy powódka kwestionowała tylko jeden z elementów, tj. ustalenie powierzchni lokali, stanowiącej podstawę do naliczania zaliczek oraz wysokość zaliczek, zaś te elementy zaskarżonych uchwał miały charakter rozłączny w stosunku do pozostałych, co uzasadniało co najwyżej częściowe uchylenie uchwał,

- art. 98 § 2 k.p.c. oraz art. 98 § 1 k.p.c. przez zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 98 zł tytułem zwrotu wydatków, poniesionych na pozyskanie dokumentów w postaci wykazu zmian gruntowych oraz arkusza danych ewidencyjnych;

- art. 100 k.p.c. przez zaniechanie orzeczenia o kosztach przy zastosowaniu zasady stosunkowego ich rozdzielenia w sytuacji, gdy powódka częściowo przegrała proces;

- art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 1025 ze zm.) w zw. z art. 100 k.p.c. przez rozstrzygnięcie o ściągnięciu od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kosztów sądowych, od których powódka była zwolniona, bez uwzględnienia częściowego przegrania procesu.

Z tych względów pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w pkt 1. w zakresie dotyczącym rozstrzygnięcia o uchyleniu uchwały nr (...) z dnia 23 lutego 2014 r. i umorzenie postępowania w tym zakresie; zmianę zaskarżonego wyroku w pkt 1. w zakresie dotyczącym rozstrzygnięcia o uchyleniu uchwały nr (...) z dnia 10 marca 2015 r. przez jej uchylenie w części, tj. w § 2 dotyczącym ustalenia wysokości zaliczek, oraz w załączniku nr (...)w pozycji „Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i miejsc postojowych” (linia druga od góry) oraz w pozycji „Koszt planowany na 1 m<sup>(2)</sup>/mc” (kolumna D) i oddalenie powództwa w pozostałym zakresie; ewentualnie zmianę zaskarżonego wyroku w pkt 1. sentencji w zakresie dotyczącym rozstrzygnięcia o uchyleniu uchwały nr (...) z dnia 23 lutego 2014 r. przez jej uchylenie w części tj. w § 2 dotyczącym ustalenia wysokości zaliczek, oraz w załączniku nr (...)w pozycji „Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i miejsc postojowych” (linia trzecia od góry) oraz w pozycji „Koszt planowany na 1 m<sup>(2)</sup>/mc” (kolumna D) i oddalenie powództwa w pozostałym zakresie oraz zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej wspólnoty jest bezzasadna.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego opisane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i przyjmuje je za własne. Stan faktyczny nie był zresztą sporny między stronami. Sąd I instancji dokonał również prawidłowej oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego, którą należy w całości podzielić.

Nie ma sporu, że łączna powierzchnia wszystkich lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi w nieruchomości przy ul. (...) w P. wynosi 8.663,88 m<sup>2</sup>. Bezsporne jest, że w obu zaskarżonych uchwałach jako podstawę do ustalenia planu gospodarczego oraz zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną przyjęto powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i miejsc postojowych w wysokości 8.160,88 m<sup>2</sup>. W konsekwencji koszty zarządu w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu każdego z właścicieli w planach gospodarczych na 2014 i 2015 zostały ustalone nieprawidłowo. Nie budzi wątpliwości, że taki sposób ustalenia wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną jest sprzeczny z art. 12 ust. 2 u.w.l. i narusza interes powódki. Trafnie zatem Sąd I instancji przyjął, że w świetle art. 25 ust. 1 u.w.l. istnieją podstawy do uchylenia zaskarżonych uchwał.

Nie jest trafny zarzut pozwanego dotyczący charakteru zmiany powództwa. Powódka początkowo wnosiła o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 23 lutego 2014 r., a następnie pismem z dnia 14 kwietnia 2015 r. wniosła o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 10 marca 2015 r. Zakładając nawet, że – jak twierdzi strona pozwana – intencją powódki była zmiana powództwa przez wystąpienie z nowym roszczeniem zamiast poprzedniego (co w żaden sposób nie wynika ze stanowiska powódki), to dla takiej skutecznej zmiany powództwa konieczne byłoby bądź wyrażenie zgody przez pozwanego na cofnięcie pierwotnie zgłoszonego żądania, bądź zrzeczenie się przez powoda roszczenia w zakresie pierwotnego żądania (art. 203 § 1 k.p.c.). Ponieważ żadna z tych czynności procesowych nie nastąpiła, należy przyjąć, że pismem z dnia 14 kwietnia 2015 r. powódka dokonała zmiany powództwa występując z nowym roszczeniem obok (a nie zamiast) pierwotnego. Po tym przekształceniu powództwa, przedmiotem procesu były żądania uchylenia obu uchwał.

Chybiony jest również zarzut apelacji wskazujący na możliwość uchylenia zaskarżonych uchwał w części. Nie jest, co prawda, trafny kategoriyczny pogląd wykluczający częściowe uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej (zob. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 31 marca 2015 r., I ACa 1469/14). Oczywiście niedopuszczalne byłoby uchylenie fragmentu lub fragmentów określonych postanowień (zapisów) uchwały, ponieważ prowadziłoby to do nieprzewidzianego prawem kształtowania treści tej czynności prawnej. Nie ma jednak podstaw do zanegowania uprawnienia sądu, działającego w ramach art. 25 ust. 1 u.w.l., do odrębnej oceny samodzielnych, pozostających w luźnym związku postanowień takiego aktu, mogących być w istocie przedmiotem odrębnych uchwał. Przyjęcie przeciwnego stanowiska prowadziłoby do wniosku, że zawsze powinna być zaskarżona cała uchwała, a w wypadku stwierdzenia istnienia podstaw do jej uchylenia – należałoby uchylić cały ten akt. Nie jest przy tym jasne, z jakiego względu należałoby w takim wypadku uchylić uchwałę także w zakresie, w jakim nie naruszałaby prawa, umowy właścicieli lokali, zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub interesów właścicieli lokali (zob. art. 25 ust. 1 u.w.l.).

Decydujące znaczenie ma na tej płaszczyźnie to, czy poszczególne elementy zaskarżonej uchwały mają samodzielny charakter (dają się wyodrębnić), czy też pozostają ze sobą w ścisłym związku i stanowią razem jedną, nierozzerwalną całość. W pierwszym przypadku istnieje możliwość uchylenia części uchwały, w drugim – nie. W ocenie Sądu Apelacyjnego, obie podjęte uchwały mają taki charakter, że nie jest możliwe uchylenie ich w części. Nie sposób bowiem wyodrębnić w nich samodzielnych elementów.

Uchwała nr (...) składa się z czterech paragrafów (k.4v). Pierwszy dotyczy zatwierdzenia planu gospodarczego stanowiącego załącznik do uchwały. Nie jest możliwe uchylenie tego elementu uchwały w części, w szczególności – jak domaga się tego skarżący – w zakresie części załącznika. Po pierwsze, prowadziłoby to bowiem właśnie do niedopuszczalnego kształtowania treści uchwały przez usunięcie z niej pewnego fragmentu. Po drugie, przedmiotem kontroli sądu jest treść uchwały, a nie załącznika. W konsekwencji, wady poszczególnych fragmentów załącznika skutkują koniecznością uchylenia uchwały zatwierdzającej ten załącznik w całości.

Z kolei w § 2 tej uchwały ustalona została wysokość zaliczek miesięcznych na koszty zarządu nieruchomości wspólnej oraz fundusz remontowy (w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu i pomieszczeń przynależnych). Oczywiście jest, że nie ma w tym zakresie możliwości uchylenia tego postanowienia w części.

Natomiast § 3 zobowiązuje zarząd do wykonania uchwały, a § 4 wskazuje datę wejścia w życie uchwały. Oba z tych postanowień nie pozwalają na wyodrębnienie w nich elementów składowych.

Nadto, więz pomiędzy poszczególnymi częściami (paragrafami) uchwały jest na tyle ścisła, że brak również podstaw do uchylenia tylko jednego z paragrafów. I tak § 1 zatwierdza plan gospodarczy (oparty na błędnym założeniu co do łącznej powierzchni lokali), § 2 określający wysokość zaliczek jest konsekwencją wysokości kosztów określonych w planie gospodarczym, a § 3 i § 4 są postanowieniami o charakterze wykonawczym. To samo dotyczy uchwały nr (...).

Sąd Okręgowy słusznie zatem, uznając, że zebranie właścicieli przyjęło wadliwie ustaloną łączną powierzchnię lokali i pomieszczeń przynależnych, uchylił obie uchwały w całości.

Nie są także zasadne zarzuty apelacji naruszenia przepisów dotyczących rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Zgodnie bowiem z art. 100 k.p.c. W razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd I instancji był uprawniony do oceny, że mimo częściowego oddalenia powództwa, powódka „uległa tylko co do nieznaczej części swego żądania”. Powództwo zostało bowiem oddalone w zakresie żądania zobowiązania zarządu wspólnoty do wprowadzenia nowymi uchwałami skorygowanych planów gospodarczych na lata 2014 – 2015. Sąd Okręgowy słusznie powództwo w tej części oddalił, uznając, że nie ma podstawy prawnej do takiego zobowiązania. Należy jednak zauważyć, iż uchylenie zaskarżonych uchwał powoduje, że zebranie właścicieli ma obowiązek podjęcia uchwał dotyczących planów gospodarczych i zaliczek na lata 2014 – 2015. Zatem żądanie powódki powinno zostać zrealizowane przez stronę pozwaną również w zakresie oddalonego powództwa, jako skutek uchylenia uchwał. Sąd I instancji prawidłowo więc na podstawie art. 100 k.p.c. obciążył pozwaną wspólnotę kosztami procesu w całości.

Sąd Apelacyjny podziela przy tym ocenę Sądu Okręgowego, że poniesienie przez powódkę wydatków na pozyskanie dokumentów w postaci wykazu zmian gruntowych oraz arkusza danych ewidencyjnych było „niezbędne do celowego dochodzenia praw” w rozumieniu art. 98 § 1 k.p.c.

Dlatego też, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanego, jako bezzasadną.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji.