

Sygn. akt VI ACa 1593/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lutego 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Urszula Wiercińska

Sędzia SA – Teresa Mróz

Sędzia SA – Małgorzata Kuracka (spr.)

Protokolant: – stażysta Martyna Arcon

po rozpoznaniu w dniu 15 lutego 2018 r. w Warszawie

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

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

o uchylenie uchwał nr (...) i (...)

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 7 czerwca 2016 r.

sygn. akt XXV C 925/15

I. oddała apelację;

II. zasądza od Agencji (...) w W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

VI A Ca 1593/16

UZASADNIENIE

Pozwem z 03 czerwca 2015 r. (...) wystąpiła z żądaniem:

- 1) uchylenia uchwały nr (...) oraz uchwały nr (...) podjętych przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową ul. (...) w W.
- 2) oraz zasądzenia od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Wskazała, że zgodnie z zaskarżonymi uchwałami postanowiono przyjąć plan gospodarczy na rok 2015 na zarządzanie nieruchomością ((...)) oraz plan funduszu remontowego na rok 2015 ((...)). W planie gospodarczym ustalono wysokość miesięcznych zaliczek między innymi na poczet zarządzania nieruchomością, przy czym stawki zaliczki zostały zróżnicowane. Dla lokali mieszkalnych ustalono zaliczkę 1,90 zł/m², zaś dla lokali użytkowych 2,50 zł/m². Dodatkowo w uchwale (...) ustalono, że wysokość zaliczek na pokrycie kosztów remontu w odniesieniu do lokali mieszkalnych wyniesie 1,90 m², zaś w odniesieniu do lokali użytkowych 4,80 zł/m².

Powódka podniosła, że nie może zgodzić się z powyższą decyzją Wspólnoty, gdyż zawyżenie stawek dla lokali użytkowych godzi w jej interesy. Zwiększając wysokość zaliczki dla powódki, Wspólnota w żaden sposób nie uzasadniła zmiany wysokości opłaty, jak też nie podała powodu takiego zróżnicowania w odniesieniu do lokali mieszkalnych. Dodatkowo jeden lokal użytkowy należący do powódki jest pusty, a prowadzona działalność gospodarcza w stosunku do drugiego nie uzasadnia różnicowania stawek pomiędzy lokalami mieszkalnymi a użytkowymi.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Pozwana podniosła, iż zaskarżone uchwały są zgodne z prawem i nie naruszają przepisów ustawy o własności lokali, zasad prawidłowego gospodarowania nieruchomością i interesów właściciela. Zarzuciła, iż skarżąca nie wykazała, na czym polega naruszenie jej interesów, gdyż stawki, na podstawie, których opracowano plan gospodarczy do uchwały nr (...) obowiązują od 2004 roku, a stawki do planu funduszu remontowego do uchwały nr (...) obowiązują od roku 2008.

Wyrokiem z dnia 7 czerwca 2016r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 360 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz 17 zł tytułem zwrotu opłaty od pełnomocnictwa.

Rozstrzygnięcie Sądu zapadło na podstawie następujących ustaleń i rozważań.

Na zebraniu ogółu właścicieli pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. w dniu 16 kwietnia 2004 r. uchwalono wysokość zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 1,90 zł/m² powierzchni użytkowej dla lokali mieszkalnych, 2,50 zł/m² powierzchni użytkowej dla lokali użytkowych.

Przedmiotowa uchwała(nr (...)) została zaskarżona przez (...) (obecnie Agencja (...)). Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z 29 października 2004 r. sygn. akt III C 1040/04 oddalił powództwo Agencji. Przyjęte w powyższej uchwale stawki pozostają bez zmian do chwili obecnej.

W dniu 27 marca 2008 r. Wspólnota podjęła uchwałę nr (...), na podstawie, której podwyższono wysokość zaliczki na fundusz remontowy o 20%, tj. do 1,80 zł/m² za lokal mieszkalny i do 4,80 zł/m² za lokal użytkowy. Uchwała ta obowiązuje od 01 kwietnia 2008 r. Przyjęte w niej stawki do chwili obecnej nie uległy zmianie.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w dniu 25 marca 2015 r. uchwałą nr (...) przyjęła plan gospodarczy na rok 2015, zaś uchwałą nr (...) plan funduszu remontowego na rok 2015. Powyższe uchwały pozostawiły wysokość stawek na utrzymanie części wspólnej nieruchomości oraz fundusz remontowy na dotychczasowym ww. poziomie.

Agencja (...) posiada w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w W. dwa lokale użytkowe. Tylko jeden z nich jest najmowany. Drugi nie jest użytkowany.

Zdaniem Sądu I instancji powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W rozważaniach prawnych Sąd przypomniał treść art. 25 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2015.1892 j.t.), z którego wynika, że 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. Wskazał, iż ciężar wykazania tych okoliczności, zgodnie z art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c., spoczywa na powodzie żądającym uchylenia uchwały. Sąd wyjaśnił, iż niezgodność, o której mowa w pierwszej części cytowanego unormowania prawnego, dotyczy przede wszystkim przepisów ustawy o własności lokali oraz przepisów Kodeksu cywilnego w takim zakresie, w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. O sprzeczności z interesem właściciela można mówić natomiast wtedy, gdy uchwała z formalnego punktu widzenia nie narusza żadnego przepisu, lecz jest dla członka niekorzystna z gospodarczego, czy też z osobistego punktu widzenia. Pojęcie interesów na gruncie art. 25 cytowanej ustawy rozumiane jest szeroko, jako czyjeś dobro, czyjaś korzyść, także np. interesy ekonomiczne właściciela. Naruszenie

interesu właściciela lokalu w rozumieniu tego przepisu, stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego.

Przenosząc powyższe na kanwę rozpoznawanej sprawy Sąd zauważył, iż nie sposób dopatrzeć się powołanych wyżej naruszeń. Nie zostało wykazane by skarżone uchwały naruszały prawo. Jeśli chodzi natomiast o ich ocenę pod kątem naruszenia interesów właściciela Sąd wskazał, iż powódka upatrywała owego naruszenia w niezasadnym, jej zdaniem, różnicowaniu kosztów ponoszonych przez właścicieli lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych / aspekt ekonomiczny/. Powódka jednak w żaden sposób nie wykazała zasadności materialnoprawnych podstaw wywiedzonego powództwa. Na ich uzasadnienie strona powodowa przywołała jedynie twierdzenia, zgodnie z którymi „...różnicowanie stawek nie jest uzasadnione ani prowadzeniem w lokalach działalności gospodarczej ani jej rodzajem. Wskazać bowiem należy, że tylko jeden lokal jest wynajmowany, podczas gdy drugi jest pusty. Dodatkowo w lokalu wynajmowanym prowadzona jest działalność gospodarcza, której charakter nie daje podstaw do zróżnicowania stawek”. Nie poparto ich jednakże żadnym materiałem dowodowym. Nie podano nawet przybliżonej powierzchni lokali użytkowych stanowiących własność powódki, ich usytuowania, stanu technicznego, stosunku tejże powierzchni do ogólnego rozmiaru budynku (i w tym kontekście rozmiaru obciążeń rozkładających się na poszczególne lokale mieszkalne oraz użytkowe w związku z planowanymi remontami, inwestycjami w zaskarżonych uchwałach). Sąd podkreślił ponadto, iż skarżone uchwały nie zwiększają w żaden sposób zaliczek na zarządzanie nieruchomością, czy też na fundusz remontowy, lecz bazują na uprzednio ustalonych zaliczkach; uchwała (...) dotyczy przyjęcia planu gospodarczego na rok 2015, zaś uchwała nr (...) dotyczy przyjęcia planu funduszu remontowego na rok 2015. Uchwały te, zatem nie ustalały, jak twierdzi powódka ww. stawek, lecz jedynie bazowały na stawkach w tym zakresie wcześniej ustalonych prawomocnymi uchwałami. Procesowym skutkiem niewykazania przez powódkę swoich twierdzeń było oddalenie powództwa.

O kosztach Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia wniosła powódka. Zaskarżyła wyrok w całości. Zarzuciła naruszenie przepisów ustawy o własności lokali, w szczególności, jak wynika z uzasadnienia apelacji, art. 25 tej ustawy oraz prawa procesowego w postaci art. 224 k.p.c., 233 k.p.c. i 328 k.p.c. W oparciu o powyższe wносиła o zmianę wyroku i uchylenie uchwał nr (...) i (...), względnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje.

Apelacja okazała się bezzasadna.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu I instancji przyjmując je za własne. Na aprobatę zasługiwała również ocena prawna dochodzonego roszczenia. Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów o charakterze procesowym należy wskazać, iż nie były one trafne. Jeżeli chodzi o zarzut naruszenia art. 328 k.p.c., jak należy rozumieć z uzasadnienia apelacji, § 2 tego przepisu, to może być powołany skutecznie i prowadzić do uchylenia wyroku jedynie wtedy, gdy orzeczenie nie poddaje się kontroli instancyjnej. Sytuacja taka nie zachodzi w niniejszej sprawie. Rozumowanie Sądu Okręgowego daje się odtworzyć i prześledzić na podstawie wskazanych motywów. Sąd wskazał, na jakich dowodach się oparł, dlaczego oddalił pozostałe wnioski oraz wyjaśnił podstawę prawną rozstrzygnięcia. Rozprawa została zamknięta po przeprowadzeniu dowodów, które Sąd uznał za istotne dla rozstrzygnięcia, zatem zarzut naruszenia art. 224 k.p.c. był niezasadny.

Nietrafny okazał się też zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. Jak należy rozumieć skarżącemu chodziło o paragraf pierwszy przepisu. Jednakże, aby postawić ten zarzut należy wskazać oraz umotywić, ocena którego dowodu, zdaniem apelanta, jest sprzeczna z zasadami logiki, prawidłowego rozumowania, względnie doświadczenia życiowego. Skarżący temu obowiązkowi nie sprostał. Sąd wyciągnął prawidłowe wnioski z dokumentów, na których oparł swoje rozstrzygnięcie. Natomiast z treści uzasadnienia apelacji wynika, iż skarżący w istocie rzeczy zarzuca naruszenie art. 6 k.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i 278 k.p.c., choć powyższych przepisów *expressis verbis* nie powołuje. Kwestionowane przez

skarżącego stawki zaliczek na utrzymanie części wspólnej nieruchomości /plan gospodarczy - załącznik do uchwały nr (...) / i zaliczek na fundusz remontowy/ plan funduszu- załącznik do uchwały nr (...) / zostały ustalone prawomocnymi uchwałami podjętymi odpowiednio w latach 2004 i 2008 i od tego czasu nie zostały zmienione. Przedmiotowe uchwały je tylko powielają. Oczywiście teoretycznie mogą one ulec zmianie przy okazji tworzenia planów na konkretny rok. Jednakże w tej sytuacji to strona powodowa inicjując postępowanie, w ramach którego je kwestionuje, wnosząc z tego powodu o uchylenie uchwał na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali, winna swoje stanowisko w zakresie wadliwości tychże uchwał wykazać. Ustawa nie zawiera w tym przedmiocie zasady odwróconego ciężaru dowodu, która obligowałaby pozwaną do wykazywania prawidłowości podjętych uchwał. Obowiązują ogólne reguły art. 6 k.c. W szczególności należało, zatem przedstawić stosowne wyliczenie i złożyć dokumenty na jego poparcie, względnie wnioskować o udostępnienie dokumentów przez pozwaną celem weryfikacji przyjętych w drodze kontynuacji stawek i tym samym wykazania, iż zaszła sytuacja, która implikuje konieczność ich zmiany z konkretnych, ekonomicznych względów.

Ponadto strona powodowa winna była jasno sprecyzować, dlaczego jej zdaniem przedmiotowe zaliczki w kontekście planowanych wydatków są za wysokie oraz według jakich zasad, przy uwzględnieniu realiów metrażu i wykorzystania poszczególnych lokali winny być kształtowane. Strona powodowa temu obowiązkowi w ogóle nie sprostała. Natomiast rację miał Sąd Okręgowy, wskazując iż dowód z opinii biegłego mógłby być dopuszczony po zaoferowaniu dowodów, których interpretacja wymagałaby wiadomości specjalnych, nie może zaś tych dowodów za stronę „tworzyć”. Ubocznie należy zauważyć, iż strona powodowa wnioskowała jedynie o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego w celu ustalenia uzasadnionej zaliczki na fundusz remontowy w odniesieniu do lokali użytkowych, co nie prowadziło do wyjaśnienia całokształtu problemu, w zakresie wysokości zaliczek na fundusz remontowy, jak i tym bardziej na utrzymanie nieruchomości wspólnej.

W konsekwencji prawidłowo Sąd Okręgowy uznał, iż strona powodowa nie wykazała, iż zaszły przesłanki, uzasadniające uchylenie zaskarżonych uchwał, na podstawie art. 25 ust.1 ustawy, a zatem zarzut naruszenia tego przepisu był nietrafny.

W związku z powyższym apelacja jako bezzasadna na podstawie art. 385k.p.c. podlegała oddaleniu. Postanowienie o kosztach postępowania apelacyjnego uzasadnia treść art. 108 § 1k.pc. w zw. art. 98 §1 i 3 k.p.c.