

Sygn. akt I ACa 523/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 grudnia 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Edyta Buczkowska-Żuk (spr.)
Sędziowie:	SSA Agnieszka Sołtyka SSA Danuta Jezińska
Protokolant:	sekr. sądowy Karolina Baczmaga

po rozpoznaniu w dniu 29 grudnia 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa K. W. i M. W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 20 kwietnia 2016 roku, sygn. akt I C 1371/15

I. oddala apelację,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSA D. Jezińska SSA E. Buczkowska-Żuk SSA A. Sołtyka

Sygn. akt I ACa 523/16

UZASADNIENIE

M. W. i K. W. pozwem złożonym w dniu 24 listopada 2015r., skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości budynkowej przy ul. (...) w S. wniosli o uchylenie uchwały pozwanej nr (...) z dnia 7 października 2015r. oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

W uzasadnieniu strona powodowa podniosła, iż w dniu 7 października 2015 roku właściciele lokali w nieruchomości wspólnej, w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęli uchwałę nr (...) w sprawie ponoszenia wszelkich kosztów

przez właścicieli lokali użytkowych związanych z utrzymaniem ciągu pieszych wraz z przyległymi donicami ozdobnymi, słupami oświetleniowymi od strony lokali użytkowych, a koszty związane z utrzymaniem ciągu pieszych (naprawa bieżąca) będą obciążać fundusz eksploatacyjny lokali użytkowych. Pisemna informacja o podjęciu powyższej uchwały doręczona została powodom w dniu 14 października 2015 roku. Powodowie zarzucili, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa tj. art. 12 § 3 ustawy o własności lokali, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interes powodów. Na podstawie powyższego przepisu, właściciele lokali użytkowych mogą zostać zobowiązani do uiszczenia wyższych opłat na utrzymanie nieruchomości wspólnej, ale skuteczne podjęcie uchwały przez właścicieli lokali w tym przedmiocie wymaga koniunkcyjnego spełnienia trzech przesłanek: uchwała może dotyczyć jedynie właścicieli lokali użytkowych, lokal użytkowy jest faktycznie wykorzystywany na prowadzenie działalności gospodarczej, istnieje związek przyczynowy pomiędzy sposobem korzystania z lokalu użytkowego a przyczynieniem się do zwiększenia uciążliwości lub wyższych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. W razie niespełnienia wskazanych wyżej, łącznie, trzech przesłanek, zastosowanie mieć winna ogólna zasada związana ze współkorzystaniem i ponoszeniem wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej przez wszystkich współwłaścicieli. W ocenie powodów podjęta uchwała jest niezgodna z przepisami prawa, bowiem na właścicieli lokali użytkowych nałożono obowiązek ponoszenia wszelkich kosztów związanych z utrzymaniem wyodrębnionej części nieruchomości wspólnej. Wskazali, że pozwana dowolnie uznała, iż właściciele lokali użytkowych są wyłącznie odpowiedzialni za ponoszenie kosztów utrzymania części nieruchomości wspólnej w sytuacji, gdy ciąg pieszy stanowi integralną część konstrukcyjną budynku (nieruchomości wspólnej). W ocenie powodów zaskarżona uchwała narusza także zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Obciążenie właścicieli lokali użytkowych obowiązkiem wynikającym z zaskarżonej uchwały jest niecelowe i stanowi wyraz nierzetelności. Ponadto zaskarżona uchwała narusza również interesy powodów, bowiem godzi w dobre obyczaje i stoi w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości w S. przy ul. (...) w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Wskazała, że w skład nieruchomości przy ul. (...) w S. wchodzi nieruchomości mieszkalne, użytkowe oraz garaże. Lokale mieszkalne posiadają wejścia do nieruchomości od frontu budynku (tzn. od ul. (...) w S.), natomiast dziewięć lokali użytkowych posiada wejścia od frontu budynku oraz od tyłu (podwórza), do których prowadzi sporny ciąg pieszych, gdyż w lokalach użytkowych ich właściciele prowadzą różnego rodzaju działalność gospodarczą i ich klienci, aby dotrzeć do lokali używają ciągu pieszych. Pozwana zakwestionowała stanowisko zawarte w pozwie, iż przedmiotowa uchwała numer (...) z dnia 7 października 2015r. jest niezgodna z przepisami prawa tj. art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz narusza w inny sposób interes powodów. Pozwana wskazała, że zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, tymczasem ciąg pieszych służy wyłącznie do użytku właścicieli lokali użytkowych, gdyż tylko oni korzystają z niego, dzięki temu posiadają drugie wejście do budynku, z którego korzystają klienci lokali użytkowych. Zdaniem pozwanej nie można uznać ciągu pieszych za część wspólną nieruchomości. Ponadto pozwana podniosła, że ta część nie jest wymieniona w aktach notarialnych członków wspólnoty posiadających lokale mieszkalne bądź garaże. Z elektronicznej księgi wieczystej nr (...) wynika, iż częściami wspólnymi członków pozwanej są fundamenty, mury, dachy, klatki schodowe, schody, piwnice, pralnie, suszarnie, wózkownie oraz pomieszczenia i urządzenia nie służące wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Zatem w pojęciu części wspólnych nie mieści się ciąg pieszych, który nie służy do użytku ogółu właścicieli, a jedynie właścicieli lokali użytkowych. Ciąg pieszych oraz donice z nasadzeniami jak i oświetlenie służą wyłącznie właścicielom lokali użytkowych, a nadto utrzymanie ciągu pieszych powoduje uciążliwości dla pozwanej oraz zwiększa koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Do uciążliwości należy wzmoczony ruch klientów udających się do lokali handlowych (zaśmiecanie i intensywne zużywanie elementów wspólnej infrastruktury, zwiększona ilość śmieci składowanych do wspólnych pojemników), emisja hałasów, zanieczyszczeń różnego rodzaju, zapachów oraz ruch i uciążliwości dokonywane przez klientów lokali usługowych. Pozwana zaprzeczyła, iż ciąg pieszych stanowi integralną część budynku (nieruchomości wspólnej), nie jest z budynkiem trwale połączony, bowiem ciąg pieszych został dobudowany i powiększono działkę o szerokość ciągu pieszych. Pozwana podniosła, że podjęcie uchwały numer (...) leży w interesie pozwanej, albowiem utrzymanie

ciągu pieszych, donic z zielenią oraz latarni nie będzie obciążało wszystkich członków pozwanej, co pozwoli poczynić oszczędności. W dniu 24 czerwca 2015r. członkowie pozwanej podjęli uchwałę nr (...) w sprawie przekazania pełnej odpowiedzialności za pielęgnację terenów zielonych wokół budynku wspólnoty mieszkaniowej odpowiednio do przypisanego segmentu nieruchomości, dodatkowo właściciele lokali użytkowych zobowiązani są do pielęgnacji i nasadzeń w donicach znajdujących się w ciągu pieszych od strony lokali użytkowych. Uchwała nr (...) została podjęta 63% udziałów, jest ważna i nie została w ustawowo przewidzianym terminie zaskarżona. Pozwana stwierdziła, że z ciągu pieszych korzystają wyłącznie właściciele lokali użytkowych i ich klienci, a nie ogół członków wspólnoty mieszkaniowej i dlatego koszty utrzymania również powinni ponosić właściciele lokali użytkowych, bowiem taki sposób pokrycia kosztów jest zgodny z dobrymi obyczajami i zasadami współżycia społecznego.

Wyrokiem z dnia 20 kwietnia 2016 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie uchylił uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. w całości i zasądził od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. na rzecz powodów M. W. i K. W. kwotę 380 zł. tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd ustalił, że wszyscy właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) tworzą Wspólnotę Mieszkaniową. W skład budynku w S. przy ul. (...), posadowionego na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...), wchodzi trzydzieści sześć lokali, w tym 18 lokali mieszkalnych, 9 garaży, 9 lokali użytkowych. Właścicielem jednego lokalu użytkowego są M. W. i K. W. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej, a posiadany przez nich udział wynosi 41/1000.

W dniu 7 października 2015r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości budynkowej w S. przy ul. (...), podjęła uchwałę nr (...) w sprawie ponoszenia wszelkich kosztów przez właścicieli lokali użytkowych związanych z utrzymaniem ciągu pieszych wraz z przyległymi donicami ozdobnymi, słupami oświetleniowymi od strony lokali użytkowych. Ustalono, że właściciele lokali użytkowych przy ul. (...) w S. będą ponosić wszelkie koszty związane z utrzymaniem ciągu pieszych wraz z przyległymi donicami ozdobnymi, słupami oświetleniowymi od strony lokali użytkowych (§1) oraz że koszty związane z utrzymaniem ciągu pieszych (naprawa bieżąca) będą obciążać fundusz eksploatacyjny lokali użytkowych. Koszty remontowe ciągu pieszych, donic ozdobnych i słupów oświetleniowych będą pokrywane z odrębnych środków zgromadzonych przez właścicieli lokali użytkowych (§2). Uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów i wchodzi w życie z dniem podjęcia. Za przyjęciem uchwały głosowało 61,60 % ogółu udziałów właścicieli, przeciw uchwale głosowało 23,20 % ogółu udziałów właścicieli. O treści powyższej uchwały powodowie zostali zawiadomieni pismem z dnia 8.10.2015r. doręczonym powodom w dniu 14 października 2015 roku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. była współwłaścicielem nieruchomości położonej w obrębie ewidencyjnym - numer (...) miasta S. przy ulicy (...) powiat (...), województwo (...), stanowiącej działkę zabudowaną numer (...) o obszarze 0,1419 ha. Działka gruntu numer (...) zabudowana jest budynkiem mieszkalno-usługowym o numerze porządkowym numer (...), który składa się z lokali mieszkalnych i użytkowych, z których każdy może stanowić przedmiot odrębnej własności. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w S. wyraził zgodę na zbycie lokalu użytkowego o powierzchni 69,23 m², położonego przy ulicy (...) powódce M. W. prowadzącej indywidualną Praktykę Stomatologiczną w S.. Samodzielny lokal użytkowy numer (...) na parterze w budynku numer (...) przy ulicy (...) w S. składa się z sali sprzedaży, pomieszczenia socjalnego i wc, ma powierzchnię użytkową wynoszącą 69,23 m², z własnością tego lokalu związany jest udział - w wysokości 41/1000 części w prawie własności części wspólnych budynku i urządzeń do wspólnego użytku oraz w prawie własności działki gruntu numer (...), po czym ustanowiono odrębną własność tego lokalu i w dniu 31 stycznia 2008r. sprzedano go wraz ze związanym ww. udziałem w nieruchomości wspólnej małżonkom K. J. i M. W., którzy oświadczyli, że nabycia przedmiotowego lokalu dokonują w związku z prowadzoną przez powódkę działalnością gospodarczą pod nazwą Indywidualna Praktyka Stomatologiczna. W akcie notarialnym stwierdzono, że części wspólne budynku stanowią: fundamenty, mury zewnętrzne, mury konstrukcyjne, mury oddzielające poszczególne lokale, dach, klatki schodowe, schody, piwnice, pralnie, suszarnie, wózkownie oraz inne pomieszczenia i urządzenia nie służące wyłącznie do użytku właścicieli lokali, takie jak: urządzenia wodno - kanalizacyjne, gazowe, elektryczne, centralne ogrzewanie, oświetlenie, itp. Cena przedmiotu umowy wyniosła 206.887,46 zł netto plus podatek od towarów i usług VAT w stawce 22% w kwocie 45.515,24 zł co stanowi kwotę 252.402,70 zł brutto.

W akcie notarialnym lokalu powodów nie jest wymieniony ciąg pieszych (pasaż) w częściach wspólnych nieruchomości. W mapce geodezyjnej widnieje, że ciąg został dobudowany na terenie Gminy. Obecnie ta działka jest częścią wspólną. Krawędź działki nr (...) należącej do Gminy Miasto S. jest w odległości około 2,5 m licząc od ściany budynku przy ul. (...). Oznacza to, że ciąg pieszych łącznie z donicami ozdobnymi i słupami oświetleniowymi usytuowany jest na działce (...) należącej do Wspólnoty. Oświetlenie służy nie tylko mieszkańcom posesji, ale również mieszkańcom miasta - dojeżdżając do punktów usługowych, ale zgodnie z obowiązującymi przepisami miasto ponosi koszty utrzymania oświetlenia terenów będących wyłącznie jego własnością. Działka nr (...) jest terenem zielonym, niezagospodarowanym bez potrzeby dodatkowego oświetlenia. Gmina Miasto S. nie znalazła podstaw do przejęcia obowiązków związanych z utrzymaniem przedmiotowego oświetlenia.

W dniu 24 czerwca 2015r. członkowie pozwanej podjęli uchwałę nr (...) w sprawie przekazania pełnej odpowiedzialności za pielęgnację terenów zielonych wokół budynku wspólnoty mieszkaniowej odpowiednio do przypisanego segmentu nieruchomości, dodatkowo właściciele lokali użytkowych zobowiązani są do pielęgnacji i nasadzeń w donicach znajdujących się w ciągu pieszych od strony lokali użytkowych. Uchwała nr (...) została podjęta 63% udziałów, nie została w ustawowo przewidzianym terminie zaskarżona. Uchwałą nr (...) z dnia 27 marca 2014r. właściciele nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w S. zrezygnowali z ponoszenia opłat za udostępnianie miejsca na umieszczenie reklamy znajdującej się na elewacji budynku. Za podjęciem uchwały nr (...) głosowało 67,60% udziałów, a przeciwko 3,70% udziałów.

Sprawa ciągu pieszych była przedmiotem dyskusji na zebraniu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, które odbyło się w dniu 24 czerwca 2015r. w S. przy ul. (...) w (...). W związku z tym, że kwestia nie została rozstrzygnięta na zebraniu sprawozdawczym, to temat pozostał kontynuowany. Przewodnicząca zaproponowała, aby głosowanie nad decyzją odbyło się poprzez podniesienie ręki. Trzech właścicieli, będących na zebraniu było przeciw podjęciu takiej decyzji, pozostali zebrani głosowali, że ciąg pieszych nie należy do części wspólnej nieruchomości wspólnoty. W dalszej części zebrania E. G. przedstawiła oferty cenowe naprawy ciągu pieszych, które należy wykonać ze względu na wpisane jako zalecenia do wykonania w protokole rocznym budynku. Oferta złożona przez J. G. na remont ciągu wynosiła 1000 zł oraz dodatkowo za 30 sztuk płytek - 600 zł.

W dniu 07 października 2015r. w S. przy ul. (...) w (...), odbyło się zebranie wspólnoty mieszkaniowej zlokalizowanej przy (...). Obecnych było 90,80% udziałów współwłaścicieli. Na wstępie przewodnicząca H. L. przedstawiła zebranych uchwałę w sprawie unieważnienia uchwały Nr (...) z dnia 07.10.2015r. w sprawie ponoszenia wszelkich kosztów przez właścicieli lokali użytkowych związanych z utrzymaniem ciągu pieszych wraz z przyległymi donicami ozdobnymi, słupami oświetleniowymi od strony lokali użytkowych. Zabrał głos powód K. W. który oznajmił, że na jego wniosek wraz z pozostałymi właścicielami lokali użytkowych została przygotowana powyższa uchwała oraz zostało zorganizowane zebranie właścicieli nieruchomości. Podał, że uchwała nr (...) powinna być głosowana na zebraniu właścicieli, a nie w drodze indywidualnego zbierania głosów. Przedstawił opinię zarządzającego mówiącą o możliwości niezgodności treści uchwały z prawem i naruszającą zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszającą interesy poszczególnych lokatorów. Został poruszony temat ponoszenia kosztów związany z utrzymaniem ciągu pieszych na naprawę bieżącą obciążającą fundusz eksploatacyjny lokali użytkowych. Ustalono, że koszty remontowe ciągu pieszych, donic ozdobnych i słupów oświetleniowych będą pokrywane z odrębnych środków zgromadzonych przez właścicieli lokali użytkowych. Przewodnicząca przypomniała, że na każdym zebraniu w tym roku był poruszany temat odłączenia ciągu pieszych od części wspólnej nieruchomości. Oznajmiła, że został zgłoszony pisemny wniosek do zarządzającego w tej sprawie i z tego względu uchwała została rozpisana w trybie indywidualnego zbierania głosów, natomiast pismo o zorganizowanie zebrania wpłynęło w późniejszym terminie. Następnie E. G. wyjaśniała czym różnią się koszty ponoszone na bieżącą konserwację, od remontów na częściach wspólnych nieruchomości. Koszty zaplanowane na remonty są uwzględnione w planie gospodarczym, natomiast na konserwację bieżącą są planowane i rozkładane proporcjonalnie do udziałów właścicieli. Jednakże wspólnota wcześniej podjęła uchwałę zgodnie z którą zarząd wspólnoty ma prawo wydać 3000 zł na nieplanowane remonty bez podejmowania odrębnych uchwał. Następnie odbyła się dyskusja pomiędzy różnicą między remontem budynku, a naprawą bieżącą budynku. Przewodnicząca zalicza wymianę płytek na ciągu pieszych jako naprawę bieżącą. E. G. wyjaśniła, że koszty

eksploatacyjne i fundusz remontowy dzielone są na trzy zasoby: mieszkań, lokali oraz garaże. Przewodnicząca podtrzymała zdanie, że ciąg pieszych jest tylko i wyłącznie częścią wspólną lokali użytkowych, a nie właścicieli mieszkań oraz że akty notarialne nie uwzględniają ciągu jako części przynależnej do właścicieli mieszkań. Dojścia do lokali użytkowych służą wszystkim właścicielom.

Ciąg pieszych to dojście do lokali użytkowych. Mieszkańcy dojście do budynku mają z jednej strony od klatek schodowych oraz z drugiej strony od pasażu. Część właścicieli lokali wchodzi z jednej strony, a część korzysta z drugiej strony. Pasaż jest połączony z budynkiem, znajduje się po stronie lokali użytkowych. Ciąg pieszych jest użytkowany przez wszystkich: zarówno mieszkańców miasta jak i właścicieli lokali znajdujących się w nieruchomości przy ul. (...) w S.. Przechodzą tam osoby, które przemieszczają się między posesjami. W lokalach użytkowych znajdują się dwa gabinety stomatologiczne, technik stomatologiczny, do którego nie przychodzą klienci, gabinet kosmetyczno - fryzjerski i są wolne lokale do wynajęcia. Pasaż już w 2012 roku był w złym stanie. Wymaga ciągłych napraw, ponieważ odpaja się od budynku tj. powstaje szpara między pasażem a budynkiem. Pasaż został pokryty śliskimi płytkami, które nie nadają się do użytkowania na przestrzeni otwartej. Po każdej zimie ulega on degradacji. Pasaż został dobudowany do budynku i w związku z tym, że od części budynku odchodzi prowadzi to do zalań budynku. W 2013 roku została podjęta decyzja na zebraniu, żeby pasaż naprawić, ponieważ przechodzą przez pasaż ludzie. Została podjęta uchwała i w 2014 roku pasaż został naprawiony. Koszty naprawy pasażu zostały poniesione z funduszu remontowego wszystkich właścicieli nieruchomości. Z biegiem czasu po dokonaniu przeglądu wymagana jest kolejna naprawa płytek. Zarząd wspólnoty szukał firmy, która miała zająć się naprawą, a koszt naprawy wyniósł 2000 zł. W 2014 roku ponownie trzeba było naprawić pasaż. We wspólnocie jest jeden fundusz remontowy, który jest podzielony na lokale mieszkalne, garaże i lokale użytkowe. Ogółem stan funduszu remontowego Wspólnoty w 2014r. wynosił 45.529,93 zł. Do chwili obecnej remonty pasażu były pokrywane z funduszu remontowego wspólnoty, który służy do remontu części wspólnych.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił w oparciu o dokumenty, których wiarygodność nie budzi wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron oraz zeznania świadka, powoda i strony pozwanej. Sąd nie znalazł żadnych podstaw do kwestionowania wiarygodności wskazanych zeznań które były ze sobą zgodne, a nadto znalazły potwierdzenie w przedłożonej dokumentacji.

Powództwo o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej znajduje oparcie w regulacji art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali Dz.U. 2000.80.903 j.t. (zwanej dalej u.w.l.). Zgodnie z treścią przywołanego 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.

Powództwo to może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od podjęcia uchwały ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W niniejszej sprawie nie budziło wątpliwości, iż strona powodowa wnosząc pozew do Sądu w dniu 24 listopada 2015r., zachowała ustawowy zawity termin 6 tygodni do wytoczenia niniejszego powództwa. Przedmiotowa uchwała podjęta została w drodze indywidualnego zbierania głosów a powodowie zostali zawiadomieni o jej treści pismem z dnia 8 października 2015r. doręczonym w dniu 14 października 2015r., a zatem termin 6 tygodni mijał dnia 25 listopada 2015r. W tych okolicznościach wniesienie pozwu przed upływem ostatecznego terminu należy uznać za zachowanie przez powodów w/w zawitego terminu. Pozwana okoliczności wniesienia pozwu w terminie nie kwestionowała.

Sąd wskazał, iż przedmiotem powództwa wytoczonego w trybie art. 25 u.w.l. jest żądanie uchylenia przez Sąd uchwały wspólnoty mieszkaniowej, a więc inne ukształtowanie stosunków prawnych niż podjęte w zaskarżonej uchwale. Jako pierwszą podstawę powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej art. 25 u.w.l. wymienia niezgodność uchwały z przepisami prawa. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzącego do jej podjęcia. Właściciel lokalu może więc zgłaszać zarówno zarzuty merytoryczne,

dotyczące uchwały, jak i formalne. Pozostałe podstawy powództwa o uchylenie uchwały stanowią: okoliczność naruszenia interesu członka wspólnoty (np. poprzez jego pokrzywdzenie) oraz zarzut niegospodarności.

To na stronie wnoszącej o uchylenie uchwały, zgodnie z zasadą kontrydiktoryjności procesu wynikającą z art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. spoczywa ciężar wykazania zaistnienia przesłanki niezgodności z prawem zaskarżonej uchwały i naruszenia uzasadnionego interesu właścicieli lokali.

Strona powodowa zaskarżonej uchwale zarzuciła niezgodność z przepisami prawa oraz naruszenie interesu właścicieli lokali. Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i stwierdziła, że zaskarżona uchwała nie narusza przepisów prawa tj. art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, ani zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesu powodów. Zaskarżona uchwała nr (...) została podjęta w przedmiocie ponoszenia kosztów utrzymania ciągu pieszych przez właścicieli lokali użytkowych, bowiem zdaniem pozwanej wyłącznie właściciele lokali użytkowych i ich klienci korzystają z pasażu. Pozwana podnosiła, że nie można uznać ciągu pieszych za część wspólną nieruchomości, bowiem ta część nie jest wymieniona w aktach notarialnych członków wspólnoty posiadających lokale mieszkalne bądź garaże.

W ocenie Sądu rozważenia wymagało czy ciąg pieszych znajdujący się przy budynku należy do części wspólnych nieruchomości i kto powinien ponosić koszty jego utrzymania i konserwacji.

Mając na uwadze zarzuty podniesione w toku procesu przez obie strony Sąd w pierwszej kolejności stwierdza, że zaskarżona uchwała narusza przepisy prawa i interesy powoda jako właściciela lokalu, bowiem różnicuje sytuację właścicieli w zależności od typu posiadanego lokalu i tylko na właścicieli lokali użytkowych nakłada obowiązek poniesienia kosztów utrzymania ciągu pieszych.

Przepis art. 1 ust. 1 ustawy o własności lokali określa między innymi prawa i obowiązki właścicieli lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną, nakazując w zakresie nie uregulowanym ustawą do własności lokali stosować przepisy Kodeksu cywilnego (ust.2). W myśl art. 3 i 4 u.w.l. wyodrębniony lokal korzysta w pełni z prawa własności (a więc w rozumieniu art. 140 k.c.) natomiast części nieruchomości nie objęte tym prawem stanowią tzw. część wspólną nieruchomości, w której poszczególni właściciele lokali partycypują na zasadzie współwłasności (w rozumieniu art. 195 k.c.) w stosunku do przypadających na ich rzecz udziałów w nieruchomości wspólnej. Z celu, któremu służy nieruchomość wspólna, wynika, że istnieją takie części budynku i gruntu, które nie mogą być wyłączone z zakresu nieruchomości wspólnej, a zatem muszą być objęte współwłasnością. Zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l. właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Wyjątek od tego zasady został wprowadzony w art. 12 ust. 3 u.w.l., w myśl którego uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej wobec właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Właściciele tworzący pozwaną wspólnotę byli więc uprawnieni do ustalenia w stosunku do właścicieli lokali użytkowych zwiększenia obciążenia kosztami związanymi z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, o ile spełniony zostałby wynikający z art. 12 ust. 3 in fine u.w.l. warunek, żeby zwiększenie obciążeń uzasadniał sposób korzystania z lokali użytkowych. Zwiększenie wysokości opłat w uchwale właścicieli jest wtedy dopuszczalne, jeżeli koszty utrzymania nieruchomości wspólnej wiążące się z eksploatacją lokalu użytkowego są rzeczywiście większe. Sąd Okręgowy podziela stanowisko wyrażonego w wyroku Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 6 kwietnia 2011 r., I ACa 23/11 (niepubl.), że zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej musi mieć związek z takim sposobem używania ich lokali, który powoduje zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości, a także musi być proporcjonalne do tych wyższych kosztów. Nie można zwiększyć obciążeń właścicieli lokali użytkowych nadmiernie, bez żadnego związku z wpływem używania ich lokali na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, nie można także zwiększyć obciążeń właścicieli lokali bez powodu, tylko dlatego że w nieruchomości są lokale użytkowe, mimo że w porównaniu z lokalami mieszkalnymi w żaden sposób nie wpływają one na wzrost kosztów utrzymania wspólnej nieruchomości. Sąd Okręgowy podziela także stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w wyroku z dnia 20 czerwca 1997 r., II CKN 226/97 (OSNC 1998, Nr 1, poz. 6), gdzie wskazano, że zwiększenie obciążeń (zaliczek) z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną w stosunku do właścicieli lokali użytkowych

musi być uzasadnione większymi kosztami ponoszonymi na nieruchomości wspólną w związku z funkcjonowaniem ich lokali użytkowych i musi pozostawać w proporcji do tych większych kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Podkreślenia wymaga, że zaskarżona uchwała w całości obciąża kosztami właścicieli lokali użytkowych a nie tylko zwiększa ich obciążenie, co jest w ocenie Sądu niezgodne z prawem.

Sąd podkreślił, że co prawda ciąg pieszych został dobudowany do nieruchomości przy ul. (...) na potrzeby dojścia do lokali użytkowych, znajdujących się z jednej strony budynku, ale korzystają z niego nie tylko ich właściciele ale wszyscy mieszkańcy. Ponadto sporny pasaż stanowi jedno z dwóch dojść do budynku dla jego mieszkańców. Część osób zamieszkujących w nieruchomości wchodzi z jednej strony od klatek schodowych, a część korzysta z drugiej strony tam gdzie znajduje się pasaż. Wskazać należy, że pasaż jest połączony z budynkiem, znajduje się po stronie lokali użytkowych. Ciąg pieszych jest użytkowany przez wszystkich zarówno mieszkańców miasta jak i właścicieli lokali i nie tylko tych użytkowych, ponieważ stanowi przejście pomiędzy posesjami. W związku z tym, że pasaż został pokryty płytkami o słabej trwałości, które nie powinny być używane na otwartej przestrzeni, jego stan techniczny z roku na rok ulegał pogorszeniu. Ciąg pieszych od 2012 r. wymagał remontów, ponieważ odstawał od budynku, tworzyły się dziury między pasażem a budynkiem, co prowadziło to do zalań budynku, a szczególnie piwnic i garaży. Zauważyć należy, że dotychczas naprawy pasażu były dokonywane z funduszu remontowego wspólnoty i było to uzasadnione tym, że korzystają z niego wszyscy mieszkańcy i jego stan ma wpływ na stan piwnic i garaży. Wspólnota posiada fundusz remontowy, z którego może czerpać środki na naprawę pasażu. W związku z tym, że ciąg pieszych jest częścią wspólną to za jego stan techniczny odpowiada wspólnota mieszkaniowa funkcjonująca w danym obiekcie, niezależnie od tego, przy których lokalach się znajduje i czy dany właściciel faktycznie z niego korzysta. To, że ciąg pieszych nie został wymieniony w akcie notarialnym to nie przesądza o tym, że należy on wyłącznie do użytku właścicieli lokali użytkowych.

Zdaniem Sądu zaskarżona uchwała narusza nie tylko uzasadniony interes właścicieli lokali użytkowych, bowiem nakłada na nich obowiązek ponoszenia znacznie wyższych opłat na fundusz remontowy jest także niezgodna z przepisami prawa. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje, że części nieruchomości których dotyczy zaskarżona uchwała są częściami wspólnymi i nie są przeznaczone do wyłącznego użytku tylko i wyłącznie właścicieli lokali użytkowych, co wynikało zarówno z zeznań przesłuchanych w toku postępowania osób: świadka E. G., powoda K. W. jak i członków zarządu pozwanej J. S. i H. L.. W związku z powyższym brak jest podstaw do obciążania wszystkimi kosztami tylko właścicieli lokali użytkowych. Ponadto z pisma Wydziału Inżynierii i Ochrony Środowiska z dnia 27.05.2014r. i mapy geodezyjnej wynika, że ciąg pieszych łącznie z donicami ozdobnymi i słupami oświetleniowymi usytuowany jest na działce (...) należącej do Wspólnoty, gdyż krawędź działki nr (...) należącej do Gminy Miasto S. jest w odległości około 2,5 m licząc od ściany budynku przy ul. (...).

Zdaniem Sądu powyższe okoliczności przemawiają za przyjęciem, że uchwała jest sprzeczna z prawem i nie jest właściwym aby zaskarżona uchwała pozostała w obrocie prawnym. Zaistniały zatem przesłanki do uchylenia uchwały nr (...).

W przedmiocie kosztów orzeczono w pkt. II na podstawie art. 98 k.p.c. i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania pozwana będzie zobowiązana zwrócić powodowi 200 zł za poniesiony przez powoda koszt opłaty sądowej od pozwu oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 180 zł na podstawie § 10 ust.1 pkt.1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t.) obowiązującego do spraw wszczętych i nie zakończonych przed 1 stycznia 2016r.

Powyższy wyrok w całości zaskarżyła apelacją pozwana, zarzucając mu:

1. naruszenie przepisu prawa, tj. art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez niewłaściwe zastosowanie oraz uznanie, iż uchwała numer (...) narusza przepisy prawa i interesy powoda, różnicując sytuację właścicieli lokali w zależności od typu lokalu w sytuacji, gdy uchwała numer (...) została podjęta w interesie członków pozwanej, a ciąg

pieszych jest częścią nieruchomości, z której korzystają właściciele lokali użytkowych i utrzymanie ciągu pieszych powinno obciążać właścicieli lokali użytkowych, w tym powodów,

2. naruszenie przepisu prawa tj. art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez błędne przyjęcie, iż pasaż - ciąg pieszych - znajdujący się przy budynku na ulicy (...) w S. jest częścią wspólną, w przypadku, gdyż ciąg pieszych służy wyłącznie właścicielom lokali użytkowych, albowiem stanowi dodatkowe dojście do lokali użytkowych, gdzie ich właściciele prowadzą działalność gospodarczą,

3. naruszenie przepisu prawa procesowego art. 233 kpc poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów wyrażające się w tym, iż członkowie zarządu pozwanej na rozprawie w dniu 6 kwietnia 2016r. przyznali, iż sporny ciąg pieszych jest częścią nieruchomości, która nie służy wyłącznie do użytku właścicieli lokali użytkowych, a korzystają z niego wszyscy członkowie pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, tymczasem członkowie zarządu wskazali, iż nie korzystają z ciągu pieszych, nie jest on częścią wspólną, a dojściem do lokali użytkowych i nie korzystają z niego wszyscy mieszkańcy pozwanej oraz dowolną ocenę dowodów poprzez przyjęcie, iż ciąg pieszych połączony jest z budynkiem przy ul. (...) w S., w sytuacji gdy nie jest połączony, co widać na załączonym do odpowiedzi na pozew zdjęciu oraz wynika ze złożonych na rozprawie w dniu 6 kwietnia 2016r. zeznań świadka oraz członków zarządu pozwanej.

W oparciu o powyższe pozwana wniosła o zmianę wyroku Sądu I instancji poprzez oddalenie powództwa. Nadto, wniosła o zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kosztów postępowania sądowego za II instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadnienie apelacji rozszerza podniesione w niej zarzuty.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

SĄD APELACYJNY ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE:

Apelacja okazała się oczywiście niezasadna.

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, że sąd odwoławczy w pełni podziela ustalenia dokonane przez sąd okręgowy i przyjmuje je za własne bez konieczności ponownego przytaczania w tej części uzasadnienia.

Wbrew stanowisku apelującej sąd pierwszej instancji nie dopuścił się naruszenia art. 233 k.p.c. Rozważając zasadność zarzutu naruszenia normy art. 233 k.p.c. przypomnieć należy, że sąd orzekający ma zapewnioną ustawową swobodę w ocenie wiarygodności i mocy dowodów według własnego przekonania powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia się z dowodami. Jeżeli więc z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów nie narusza art. 233 § 1 k.p.c. i musi się ostać, choćby nawet w równym stopniu, na podstawie tego samego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Oczywiście jest, że dla skutecznego postawienia wskazanego zarzutu nie wystarcza samo twierdzenie strony skarżącej o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który jej zdaniem odpowiada rzeczywistości (przedstawienie przez skarżącego odmiennej oceny materiału procesowego i poszczególnych dowodów). Zarzucenie naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów musi polegać na podważeniu podstaw tej oceny z wykazaniem, że jest ona rażąco wadliwa lub oczywiście błędna (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2004 r. IV CK 274/03, Lex nr 164852). Konieczne jest przy tym wskazanie przez skarżącego konkretnych przyczyn dyskwalifikujących wywody sądu I instancji w tym zakresie. W szczególności strona skarżąca powinna wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd analizując materiał dowodowy, uznając brak wiarygodności i mocy dowodowej poszczególnych dowodów lub niesłusznie im ją przyznając (por. wywody Sądu Najwyższego m.in. w orzeczeniach z dnia 23 stycznia 2001r. IV CKN 970/00, LEX nr 52753; z dnia 12 kwietnia 2001r., II CKN 588/99, LEX nr 52347; z dnia 10 stycznia 2002r., II CKN 572/99, LEX nr 53136). Jako zasadnicze kryteria tej oceny wyróżnia się zgodność wniosków sądu z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oraz komplementarność (spójność) argumentacji polegającą na wyprowadzaniu poprawnych wniosków z całokształtu materiału procesowego.

Spójność ta będzie więc naruszana w przypadku nieuzasadnionego pominięcia przez Sąd wniosków przeciwnych wynikających z części dowodów.

W niniejszej sprawie skarżąca podnosząc powyższy zarzut podkreśliła, że pasaż pieszy wbrew stanowisku sądu okręgowego nie jest trwale połączony z budynkiem i nie stanowi części wspólnej budynku. Jednakże z ustaleń sądu w żaden sposób nie można wywieść takiego wniosku, że ciąg pieszy jest częścią budynku. Sąd jednoznacznie stwierdził, że pasaż został dobudowany do budynku mieszkalno-usługowego, a w chwili obecnej odspaja się od niego, co powoduje zawilgocenie piwnic. Ponadto w chwili powstania znajdował się poza działką wspólną, którą dopiero w późniejszym czasie powiększono. Już to ustalenie przeczy twierdzeniom apelującej, że sąd pierwszej instancji zakwalifikował to urządzenie jako część składową budynku. Natomiast wyłącznemu korzystaniu przez właścicieli lokali użytkowych z pasaży przeczą twierdzenia samej apelującej, nawet podniesione na rozprawie apelacyjnej, że w tym miejscu gromadzą się także okoliczni mieszkańcy innych nieruchomości, spożywając alkohol czy też zakłócając ciszę bądź porządek. Podnosząc zarzut naruszenia prawa procesowego, apelująca de facto powieliła podniesiony osobno zarzut naruszenia prawa materialnego poprzez zakwalifikowanie pasaży do części wspólnych nieruchomości.

Jednakże również ten zarzut jest bezzasadny. Zgodnie z art. 3 ust.1 o.w.l. w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Ustęp 2 powyższego artykułu stanowi natomiast, że nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Apelująca konsekwentnie myli pojęcie części wspólnych budynku i części wspólnych gruntu. Powołując się na treści aktów notarialnych, w których nie wymienia się pasaży jako części wspólnej budynku, pozwana nie dostrzega, choć sama takie twierdzenie wysuwa, że skoro nie jest on częścią budynku, a jedynie do niego przylega, nie mógł zostać wymieniony w umowach sprzedaży lokali jako element budynku. Natomiast jest on posadowiony na wspólnym gruncie i pełni taką samą rolę jak polbruk ułożony celem utwardzenia dojścia do klatek schodowych czy też dojazd do garaży i ze względu na trwałe połączenie z gruntem stanowi jego część składową w rozumieniu art. 48 k.c. Z istoty rzeczy musi być on podwyższony, gdyż wejścia do lokali użytkowych nie znajdują się na poziomie gruntu, jednak nie zmienia to faktu, że pełni on rolę dojścia do wejść do lokali użytkowych, bez którego korzystanie z tych lokali byłoby praktycznie niemożliwym. Tak jednak jak dojście do klatek czy dojazd do garaży stanowi część wspólną nieruchomości tak też dojście do lokali użytkowych stanowi taką część i nie można jej kwalifikować jako urządzenia służącego wyłącznie właścicielom lokali użytkowych. Idąc bowiem za tokiem rozumowania pozwanej wejście do klatek schodowych służyłoby wyłącznie właścicielom mieszkań w konkretnej klatce, a dojazd do garaży wyłącznie właścicielom garaży i wyłącznie te osoby powinny ponosić koszty remontu dojść i dojazdów. Nie sposób zgodzić się także z apelującą, że pasaż stanowi dojście do dodatkowych wejść do lokali użytkowych. Materiał zdjęciowy zaofiarowany przez samą pozwaną wskazuje jednocześnie, że prowadzi on do głównych wejść do tych lokali, a wejścia od strony klatek schodowych są wejściami na zaplecze tych lokali i to oddzielnymi od ogólnodostępnego chodnika ogrodzeniem. Słusznie także sąd okręgowy zwrócił uwagę, że konstrukcja spornego pasaży umożliwia wszystkim współwłaścicielom dojście do budynku także od strony lokali użytkowych, co już samo w sobie wyklucza traktowanie go jako urządzenia służącego wyłącznie właścicielom lokali użytkowych. Na ten fakt nie ma wpływu czy istotnie inni właściciele lokali korzystają z tej możliwości czy też nie. Skoro bowiem jest on ogólnodostępny dla wszystkich właścicieli lokali brak jest podstaw do przyjęcia, że wyłącznie właściciele lokali użytkowych mogą z niego korzystać, a więc że wyłącznie oni powinni partycypować w kosztach jego należytego utrzymania w tym kosztach remontu. Sąd Apelacyjny w tym względzie podziela stanowisko Sądu Apelacyjnego w Warszawie wyrażone w uzasadnieniu wyroku z dnia 16 stycznia 2016 r. sygn.. akt: I ACa 763/13, zgodnie z którym przepis art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokalu (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) odwołuje się do kryterium funkcjonalnego, wskazując, że nieruchomością wspólną są te części nieruchomości, które „nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali”. Nie chodzi tu przy tym o „użytek” w wąskim tego pojęcia znaczeniu, sprowadzający się do możliwości korzystania z danej części budynku czy gruntu, powiązanej z jej dostępnością. Pojęcie „użytku” w rozumieniu art. 3 ust. 2 ma szerszy zakres, który musi być odnoszony właśnie do funkcji, jaką pełni dana część nieruchomości wspólnej. W konsekwencji, każda część, której znaczenie (funkcja) wykracza poza sferę odrębnego lokalu, powinna być uznawana za należącą do nieruchomości wspólnej.

Brak jest także podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 25 ust. 1 o.w.l. Podjęta przez pozwana i zaskarżona w niniejszej sprawie uchwała ewidentnie różnicuje obowiązki właścicieli lokali dotyczące utrzymania nieruchomości wspólnej w zależności od rodzaju lokalu stanowiącego ich przedmiot własności we wspólnocie, nakładając na właścicieli lokali użytkowych nadmierne obciążenia w stosunku do właścicieli lokali mieszkalnych i garaży w żaden sposób nie powiązane ze zwiększeniem kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej poprzez prowadzenie działalności w lokalach użytkowych. Takie działanie ewidentnie narusza interesy właścicieli lokali użytkowych, co już jest wystarczającą przesłanką do uchylenia uchwały.

Marginalnie jedynie należy zauważyć, że powodowie nabyli lokal w 2008 r., gdy pasaż pieszy już istniał. Do roku 2015 pozwana nie kwestionowała faktu, że jest on częścią wspólną nieruchomości i dokonywała jego bieżących napraw. Dopiero, gdy ciąg pieszy zaczął wymagać gruntownego remontu, co oczywiście wiąże się z wydatkami, podjęła próbę zakwalifikowania go jako urządzenia służącego wyłącznie właścicielom lokali użytkowych. Ta okoliczność dodatkowo wskazuje, że rzeczywistym celem podjętej uchwały jest przerzucenie pełnych kosztów remontu tego pasażu na właścicieli lokali użytkowych, przy jednoczesnym pozostawieniu ich partycypacji w kosztach remontów pozostałych części wspólnych, z których ci właściciele całkowicie nie korzystają, jak chociażby z klatek schodowych, do których ich lokale nie mają dostępu.

Biorąc powyższe pod uwagę na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak w punkcie pierwszym sentencji. Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego znajduje oparcie w art. 98 k.p.c., statuującego odpowiedzialność strony w zakresie zwrotu kosztów postępowania wg zasady odpowiedzialności za wynik sprawy. Na zasądzone koszty składa się wynagrodzenie pełnomocnika powodów w stawce minimalnej.

SSA D. Jezierska SSA E. Buczkowska-Żuk SSA A. Sołtyka
