

Sygn. akt I ACa 482/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Beata Wojtasiak
Sędziowie	:	SA Jadwiga Chojnowska (spr.) SO del. Janusz Wszyński
Protokolant	:	Diana Dajnowicz

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. L. oraz W. D. (1)**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w K.**

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 26 kwietnia 2013 r. sygn. akt I C 591/12

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) **w pkt. I w ten sposób, że oddala powództwo o uchylenie uchwały numer (...) i uchwały numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. oraz umarza postępowanie w zakresie żądania uchylenia uchwały numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K.;**

b) **w pkt. II w ten sposób, że obniża zasądzoną kwotę 600 złotych do kwoty 200 (dwieście) złotych;**

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od powodów na rzecz pozwanej 400 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

UZASADNIENIE

M. L. i W. D. (1) w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. wnieśli o uchylenie trzech uchwał: uchwały nr (...) z dnia 10 września 2012 r. w sprawie zaciągnięcia kredytu bankowego, uchwały nr (...) z dnia 10 września 2012 r. dotyczącej zmiany stawki opłat na fundusz remontowy oraz uchwały nr (...) z dnia 3 września 2012 r. w sprawie wykonania robót remontowych w budynku. Podali, że w dniach od 4 do 14 września 2012 r. przeprowadzone zostało głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów nad uchwałą nr (...) w sprawie zaciągnięcia kredytu bankowego na wykonanie prac remontowych w budynku w kwocie 190.000 zł oraz nad uchwałą nr (...) w sprawie zmiany stawki opłat na fundusz remontowy. W ocenie powodów uchwały te naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i godzą w ich interesy.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa. Podnosiła, że tylko powodowie sprzeciwili się podjętym uchwałom, zaś nabywając lokale w tak starym budynku winni się liczyć z koniecznością ponoszenia kosztów remontów części wspólnych nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 26 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie uchylił uchwały nr (...) z dnia 10 września 2012 r. oraz uchwałę nr (...) z dnia 4 września 2012 r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. oraz zasądził od pozwanej na rzecz M. L. i W. D. (2) kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd ten ustalił, że M. L. wraz z małżonką D. L. są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku położonym przy ul. (...) w K. o powierzchni 50,95 m² oraz udziału wynoszącego 9/100 wspólnych części budynku i urządzeń niesłużących wyłącznie do użytku poszczególnych lokali, a także współużytkownikiem wieczystym udziału wynoszącego 9/100 działki gruntu nr (...), na której znajduje się przedmiotowy budynek. Na remont lokalu powód w dniu 30 października 2006 r. zaciągnął kredyt hipoteczny w kwocie 29.606,63 zł, którego spłata została rozłożona na 120 miesięcznych rat. M. L. pozostaje w zatrudnieniu i zarabia 1.500 zł brutto, natomiast jego żona jest osobą bezrobotną, bez prawa do zasiłku.

W. D. (1) wraz z małżonką H. D. są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 49,75 m² znajdującego się w budynku przy ul. (...) w K. wraz z udziałem wynoszącym 8/100 w częściach wspólnych budynku oraz posiadają taki sam udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem. Powód od 1 kwietnia 2010 r. jest zatrudniony na podstawie umowy o pracę w charakterze kierowcy mechanika, jednakże od maja 2012 r. przebywa na zwolnieniu lekarskim. Jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym na rzecz dwójki dzieci w wysokości 250 zł miesięczne na każde.

W drodze indywidualnego zbierania głosów w okresie od 24 lipca 2012 r. do 24 sierpnia 2012 r. pozwana podjęła uchwałę nr (...) w przedmiocie wykonania robót remontowych w budynku polegających na zlikwidowaniu wejść do piwnic od strony podwórza przez ich zamurowanie. Za uchwałą tą głosowało 9 właścicieli posiadających 74,27 udziałów, przeciw było 2 właścicieli (powodowie) posiadający 17,11 udziałów. Jeden właściciel posiadający 8,62 udziałów nie głosował. Powodowie powyższą uchwałą otrzymali w dniu 3 września 2012 r.

W dniach od 4 do 14 września 2012 r., również w drodze indywidualnego zbierania głosów, zostały podjęte kolejne dwie uchwały: uchwała nr (...) w sprawie zaciągnięcia kredytu w kwocie 190.000 zł na sfinansowanie robót remontowych budynku, w tym opracowanie niezbędnej dokumentacji w zakresie izolacji pionowej ścian fundamentowych budynku wraz z odprowadzeniem wód opadowych, remontu klatek schodowych, wymiany okien na klatkach schodowych, wymiany drzwi wejściowych do budynku, wymiany okienek piwnicznych od strony frontu budynku oraz uchwałę nr (...) dotyczącą podwyższenia stawki opłaty na fundusz remontowy do 3,95 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Za uchwałami tymi głosowało 9 właścicieli posiadających 74,27 udziałów, przeciwko było 2 właścicieli (powodowie) posiadający 17,11 udziałów. Jeden właściciel posiadający 8,62 udziałów nie głosował. Powyższe uchwały powodowie otrzymali w dniu 10 września 2012 r.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd doszedł do przekonania, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Na wstępie wskazał, iż powodowie skarżąc uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. dochowali ustawowo określonego terminu wniesienia powództwa. Jak wynika z przedłożonego do akt sprawy zawiadomienia uchwały były podejmowane w drodze indywidualnego zbierania głosów i zostały doręczone powodom w dniu 3 września 2012 r. (uchwały nr (...)) oraz w dniu 10 września 2012 r. (uchwała nr (...)). Biorąc pod uwagę fakt, że powództwo zostało wniesione w dniu 19 września 2012 r. uznał, że zachowany został ustawowy 6 tygodniowy termin do zaskarżenia przedmiotowych uchwał.

Podkreślił, że podstawą roszczenia zgłoszonego przez powodów jest przepis art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Uchwała narusza interesy właściciela lokalu jeżeli jest dla niego niekorzystna, krzywdząca lub narusza jego prawa.

W ocenie Sądu zaskarżone uchwały, a w szczególności uchwała nr (...)dotycząca zaciągnięcia kredytu bankowego, narusza standardy prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, warunkujące ochronę istotnych interesów nie tylko skarżących, ale i wszystkich właścicieli. Zauważył, że Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w K. liczy zaledwie dwunastu właścicieli, natomiast zaciągnięcie kredytu w kwocie 190.000 zł wraz z jego obsługą i odsetkami spowoduje przeciętne obciążenia każdego z właścicieli kwotą ponad 20.000 zł na okres co najmniej 20 lat. Planowany zakres robót w postaci izolacji pionowej ścian fundamentowych budynku wraz z odprowadzeniem wód opadowych, remontu klatek schodowych, wymiany okien na klatkach schodowych, wymiany drzwi wejściowych do budynku, wymiany okienek piwnicznych od strony frontu budynku jest wprawdzie dość duży i niewątpliwie konieczny, ale w ocenie Sądu nie musi być wykonany jednorazowo. Zdaniem Sądu wykonanie tych prac można rozłożyć na kilka lat, bez konieczności zaciągania tak wysokiego kredytu i przy znacznie mniejszym obciążeniu właścicieli. Sąd I instancji zauważył też, że zaciągnięcie tak wysokiego kredytu wiąże się ze znacznym obciążeniem właścicieli, co wpłynie na wzrost kosztów utrzymania lokali, średnio o 200 zł. Zaskarżona uchwała nr (...) przewiduje bowiem podwyższenie stawki opłat na fundusz remontowy do kwoty 3,95 zł za 1 m⁽²⁾, natomiast aktualna stawka wynosi 1,50 zł za 1 m⁽²⁾. Powyższa kwota obciąża budżet domowy nie tylko powodów, których sytuacja materialna jest trudna, ale też i pozostałych właścicieli.

Odnosząc się natomiast do zaskarżonej uchwały nr (...), dotyczącej likwidacji drzwi do piwnic wskazał, że zamknięcie przedmiotowych drzwi spowoduje konieczność noszenia opału przez drzwi wejściowe do budynku. W ten sposób budynek zostanie pozbawiony również ewentualnej drogi ewakuacyjnej.

Z uwagi na fakt, że żadna ze stron nie wykazała stosownym dokumentem, iż budynek przy ul (...) w K. jest zabytkiem, Sąd nie oceniał konieczności zachowania drzwi do piwnic pod tym kątem.

W podsumowaniu stwierdził, że zaskarżone uchwały naruszały nie tylko interesy powodów, ale i zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, co prowadziło do ich uchylenia na podstawie art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali.

O kosztach procesu postanowił stosownie do treści art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana, która zarzuciła Sądowi I instancji:

1. naruszenie art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przez przyjęcie, że uchylone uchwały naruszają interesy powodów oraz zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, podczas gdy dotyczyły one sfinansowania remontu nieruchomości, którego zakres został uzgodniony przez wspólnotę prawomocną uchwałą nr (...), która jest zgodna z zasadami prawidłowej gospodarki i nie narusza interesu powodów;
2. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez niedokonanie wszechstronnej oceny zebranych w sprawie dowodów i błędne przyjęcie, że zaskarżone uchwały naruszały interesy powodów oraz zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Wnosiła o zmianę wyroku i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Zgodzić się należy ze skarżącą, iż Sąd Okręgowy w sposób niewłaściwy zastosował prawo materialne, w szczególności art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. W myśl tego przepisu podstawą do uchylenia uchwały jest wystąpienie jednej z następujących przesłanek: niezgodności z prawem, niezgodności z umową właścicieli lokali, naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszenie interesu właściciela lokalu. Żadna z wyżej wymienionych przesłanek nie została spełniona w stosunku do spornych uchwał.

Na gruncie sprawy niniejszej za uchwałami nr (...) głosowała większość właścicieli w trybie głosów zbieranych indywidualnie, co wynikało z dokumentacji znajdującej się w aktach sprawy. Powodowie nie wykazali przy tym, aby w procedowaniu nad tymi uchwałami miały miejsce takie uchybienia, których wyeliminowanie spowodowałoby, że przedmiotowe uchwały nie zapadłyby, gdyż większość właścicieli głosowałaby przeciwko nim.

W ocenie Sądu Apelacyjnego powodowie nie wykazali również, by treść tych uchwał naruszała w jakikolwiek sposób zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub interesy ich oraz pozostałych właścicieli lokali.

Sądy rozpoznające sprawę w ramach wskazanej podstawy zaskarżenia uchwały powinny każdorazowo wyważyć interesy wspólnoty i skarżącego uchwałę właściciela, badając uzasadnienie decyzji oraz jej cel przez pryzmat celowości, gospodarności oraz rzetelności. Motywy rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego wskazują, iż Sąd ten uchylił się od powyższego obowiązku. Ograniczył się bowiem do bliżej nieuzasadnionego stwierdzenia, że zaskarżone uchwały, a w szczególności uchwała nr (...) dotycząca zaciągnięcia kredytu bankowego narusza standardy prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, warunkujące ochronę istotnych interesów nie tylko skarżących, ale i wszystkich właścicieli. Równocześnie wskazać wypada, że zgodnie z art. 6 k.c., który wyznacza ogólną regułę dowodową prawa materialnego, ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Przy czym poprzez fakty, w rozumieniu tego przepisu, należy rozumieć wszystkie okoliczności faktyczne, istotne z punktu widzenia danego przepisu prawa materialnego, z którego strona wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne. Tymczasem z materiału dowodowego zebranego w sprawie nie wynika, aby powodowie wykazali, iż istnieją bardziej korzystne z punktu widzenia racjonalności metody na pozyskanie środków na sfinansowanie remontu budynku aniżeli skorzystanie z kredytu bankowego. Co więcej, z twierdzeń samych powodów, zawartych w pozwie, wynika, że również oni nie kwestionowali konieczności wykonania remontu nieruchomości, a uzasadniając swoje stanowisko wskazywali wyłącznie, iż zaciągnięcie kredytu na sfinansowanie remontu obciąży w sposób nadmierny ich budżet domowy.

Jakkolwiek uchwała nr (...) dotycząca zaciągnięcia kredytu w kwocie 190.000 zł na sfinansowanie robót remontowych budynku położonego w K. przy ul. (...) może naruszać ich subiektywny interes, to nie jest to takie naruszenie, które uzasadniałoby uchylenie uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu tego przepisu stanowi bowiem kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współzycia społecznego (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 325/09, LEX nr 602266).

Słusznie Sąd Okręgowy zauważył, że budynek położony w K. przy ul. (...) wymaga remontu. Zakres koniecznego remontu nieruchomości został ustalony przez Wspólnotę w uchwale nr (...) z dnia 30 kwietnia 2012 r., przy czym uchwała ta nie została zaskarżona przez żadnego z jej członków, a zatem jest już prawomocna i powinna być realizowana przez pozwaną. Podkreślić należy, że żaden z członków Wspólnoty, liczącej 12 lokali, nie kwestionował konieczności wykonania remontu budynku, który nie był remontowany od wielu lat i pozostaje w bardzo złym stanie technicznym. Skoro zaś powodowie zakupili lokale w przedmiotowym budynku i w nim zamieszkują, to powinni się liczyć z koniecznością nakładów na jego remonty, które są niezbędne w przypadku budynku liczącego przeszło 80 lat.

Nie można przy tym zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, że wykonanie robót remontowych etapami wiązałoby się z mniejszymi nakładami i wydatkowaniem mniejszej ilości środków. Taki sposób prowadzenia robót budowlanych podnosi koszty remontu, poza tym nie jest możliwe technologiczne oddzielenie pewnych robót np. wykonanie ocieplenia i elewacji. Ponadto przy dokonywaniu oceny - pod kątem stawianych przez powodów zarzutów, że uchwała nr (...) narusza interesy powodów, a także zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną - należało mieć w polu widzenia poprzedzającą ją uchwałę nr(...) w sprawie robót budowlanych w budynku, która jest prawomocna i winna być de facto realizowana.

Dlatego też podzielić należało stanowisko skarżącej, iż w celu realizacji swoich zadań, związanych z koniecznością przeprowadzenia remontu obejmującego między innymi docieplenie i wykonanie elewacji, remonty klatek schodowych, wymianę drzwi oraz okien na klatkach schodowych musi skorzystać z kredytu bankowego, albowiem środki, którymi dysponuje z funduszu remontowego są niewystarczające na jego przeprowadzenie. Natomiast oczekiwanie w dłuższej perspektywie czasu na zgromadzenie środków w celu przeprowadzenia remontu w istocie doprowadziłoby do dalszej degradacji budynku i w rezultacie wpłynęłoby na zwiększenie tychże kosztów.

Jeżeli chodzi o uchwałę nr (...) w przedmiocie wykonania robót remontowych w budynku polegających na zlikwidowaniu wejść do piwnic od strony podwórza przez ich zamurowanie, to Sąd Okręgowy również w sposób całkowicie nieuprawniony przyjął, że podjęta uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością. Zauważyć bowiem należy, że piwnice mają dwa wejścia, jedno od podwórza a drugie od frontu, zaś schody zewnętrzne prowadzące od podwórza do piwnicy są w bardzo złym stanie technicznym i wymagają remontu. Aby uniknąć konieczności przeprowadzenia remontu schodów, co wiązałoby się z dodatkowymi wydatkami, celowym i zrozumiałym jest zlikwidowanie wejścia do piwnic od strony podwórza przez ich zamurowanie, skoro mieszkańcy mogą korzystać z drugiego wejścia do piwnicy tj. od frontu.

W tym stanie rzeczy, Sąd Apelacyjny przyjął, iż powodowie nie wykazali, że kwestionowane uchwały nie były zgodne z prawem i zasadami prawidłowej gospodarki i prawidłowego zarządu rzeczą wspólną. W efekcie brak było podstaw określonych w art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali uzasadniających uchylenie zaskarżonych uchwał.

Jeśli zaś chodzi o uchwałę nr (...) w przedmiocie zmiany stawki opłat na fundusz remontowy do 3,95 zł za $1\text{m}^{(2)}$ powierzchni użytkowej lokalu to uchylenie zaskarżonej uchwały stało się bezprzedmiotowe, albowiem Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w K. w dniu 17 września 2012 r., podjęła uchwałę nr (...) (k. 164), w której zmieniła stawkę na fundusz remontowy ustalając, że wynosi ona 1,50 zł/ $\text{m}^{(2)}$ powierzchni użytkowej lokalu, a więc na dotychczasowym poziomie. Uchwała nr (...) została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów w okresie od 17 września 2012 r. do 28 września 2012 r. W dacie wnoszenia pozwu treść jej nie była jeszcze znana powodom. Do akt została dołączona dopiero wraz ze złożoną apelacją. W takiej sytuacji orzekanie merytoryczne co do tej uchwały było bezprzedmiotowe, gdyż stawka opłaty na fundusz remontowy w wysokości 3,95 zł za $1\text{m}^{(2)}$ nie była stawką, która to wiązałaby członków Wspólnoty przez jakikolwiek okres. Uchwała nr (...) obowiązuje bowiem od 1 września 2012 r. Należało zatem umorzyć postępowanie co do uchwały nr (...) (art. 355 § 1 k.p.c.).

Z uwagi na to, że po wniesieniu pozwu o uchylenie uchwały nr (...) pozwana podjęła uchwałę ustalającą opłatę na fundusz remontowy w wysokości 1,50 zł/ m^2 powierzchni użytkowej lokalu (a więc przywracającą dotychczasową stawkę) zachodziły podstawy do zasądzenia od Wspólnoty na rzecz powodów kwoty 200 zł tytułem zwrotu opłaty od pozwu o uchylenie tej uchwały.

W zaistniałych warunkach podniesione przez stronę pozwaną zarzuty apelacyjne okazały się trafne i skutkowały zmianą wyroku przez oddalenie roszczenia w odniesieniu do uchwał nr (...) i nr (...) (art. 386 § 1 k.p.c.) oraz umorzeniem postępowania w stosunku do żądania uchylenia uchwały nr (...) (art. 386 § 3 k.p.c.).

O kosztach procesu w instancji odwoławczej orzeczono na zasadzie art. 100 zd. 1 k.p.c. Nakazano powodom zwrócić uiszczoną przez pozwaną opłatę od apelacji w zakresie uchwał nr (...) - zaskarżony wyrok w stosunku do nich został zmieniony i powództwo oddalono, zaś z uwagi na złożenie dokumentu w postaci uchwały nr (...) dopiero na etapie postępowania apelacyjnego uznano, że powodowie nie mają obowiązku zwracać uiszczonej opłaty od apelacji wobec zaskarżenia uchwały nr (...), a więc kwoty 200 zł.