

Sygn. akt I ACa 133/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 czerwca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Dariusz Małkiński
Sędziowie	:	SA Elżbieta Bieńkowska (spr.) SA Jadwiga Chojnowska
Protokolant	:	Małgorzata Sakowicz - Pasko

po rozpoznaniu w dniu 7 czerwca 2018 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **G. K.**

przeciwko (...) **w B.**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 13 grudnia 2017 r. sygn. akt I C 689/17

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II w ten sposób, że zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od powódki na rzecz pozwanej 270 zł tytułem zwrotu kosztów w instancji odwoławczej.

(...)

Sygn. akt I A Ca 133/18

UZASADNIENIE

G. K. w pozwie skierowanym przeciwko (...) w B. wnosila o uchylenie uchwały nr(...)z dnia 22 marca 2017 r. w sprawie zatwierdzenia planu finansowo-gospodarczego oraz wysokości miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, mediów do lokali i stawki wpłat na fundusz remontowy.

(...)w B. w odpowiedzi na pozew wносиła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 13 grudnia 2017 r. Sąd Okręgowy w Białymstoku oddalił powództwo (pkt. I) i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 577 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 377 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (pkt. II).

Sąd ten ustalił, że powódka jest właścicielką lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w B., wchodzącego w skład pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Nieruchomość tworząca tę Wspólnotę stanowi działka o nr geodezyjnym (...)o łącznej powierzchni 3192 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku prowadzi księgę wieczystą (...). Na działce posadowiony jest budynek wielorodzinny o powierzchni użytkowej 3024,60 m⁽²⁾ składający się z 45 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 2613,50 m⁽²⁾ i 11 garaży o łącznej powierzchni użytkowej 177,70 m⁽²⁾. Wszystkie garaże są usytuowane w bryle budynku, poniżej parteru, nie posiadają wyodrębnionych ciągów jezdnych służących wyłącznie do dojazdu do nich, ani też innych urządzeń służących do wyłącznego użytku właścicieli garaży.

W dniu 22 marca 2017 r. pozwana podjęła uchwałę nr (...)w sprawie zatwierdzenia planu finansowo-gospodarczego oraz wysokości miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, mediów do lokali i stawki wpłat na fundusz remontowy, w ramach której ustalono wysokość zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, dotyczących:

1) lokali mieszkalnych (...) r.:

a) administrowanie/księgowość/sprzątanie - 0,89 zł/m²

b) energia elektryczna - części wspólne - 0,11 zł/m²

c) pozostałe koszty wspólne - 0,15 zł/m²

d) konserwacje i przeglądy - 0,05 zł/m²

e) ubezpieczenie - 0,05 zł/m²

f) fundusz remontowy - 0,65 zł/m²

2) garaży (...) r.:

a) administrowanie/księgowość/sprzątanie - 0,65 zł/m²

b) energia elektryczna - części wspólne - 0,11 zł/m²

c) pozostałe koszty wspólne - 0,15 zł/m²

d) ubezpieczenie - 0,05 zł/m²

e) fundusz remontowy - 0,65 zł/m².

W wyniku głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów, w dniu 29 marca 2017 r. powódka została zawiadomiona o podjęciu uchwały większością głosów właścicieli lokali liczoną według udziałów w nieruchomości wspólnej.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny sprawy Sąd wskazał na treść art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej: u.w.l.) i zaznaczył, że powódka stała na stanowisku, iż uchwała nr (...) zatwierdzająca wysokość zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w 2017 r. w zakresie stawek za garaże jest niezgodna z art. 12 u.w.l. Zdaniem powódki narusza ona ust. 2 powyższego przepisu, ponieważ stawki zaliczek ustalone za garaże są zaniżone, ustalono je bez żadnego uzasadnienia i są nieadekwatne do rzeczywiście ponoszonych kosztów związanych z administrowaniem/księgowością i sprzątaniem garaży. W konsekwencji pozostali członkowie Wspólnoty w nadmiernej wysokości ponoszą wydatki i ciężary związane z administrowaniem/księgowością i sprzątaniem garaży.

Sąd wskazał, że użyte w art. 12 ust 1 i 2 u.w.l. określenie "wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej" mieści w sobie wszelkie koszty, zarówno te o charakterze cywilnoprawnym (remonty, opłaty za dostarczone media, wywóz śmieci itp.), jak i publicznoprawnym (podatki). Z tego względu, a także z uwagi na to, że zwykle nieruchomość wspólna przynosi niewielki dochód lub zgoła żaden, art. 12 ust. 2 zd. 2 u.w.l. postanawia, że właściciele lokali ponoszą (stosunkowo, do wysokości ich udziałów) wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Sąd pierwszej instancji odwołał się do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 1997 r. (II CKN 226/97), zgodnie z którym wynikający z art. 12 ust. 2 w zw. z art. 13 ust. 1 u.w.l. obowiązek właścicieli lokali ponoszenia w określonym stosunku wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali nie oznacza konieczności określania skali tych obciążeń w jednakowej, dla wszystkich tożsamej kwotowo, wysokości za 1 m² powierzchni lokalu. Konsekwencją powyższego jest możliwość określenia w uchwale zaliczek w zróżnicowanej wysokości wobec poszczególnych kategorii zobowiązanych. Powyższy przepis - zdaniem Sądu Najwyższego - stanowi jedynie, że właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów w tej nieruchomości. Oznacza to, że przepis ten nie może być rozumiany jako będący podstawą do określenia w sposób jednakowy wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną w tym znaczeniu, że zaliczki te mają być ustalone w jednakowej dla wszystkich wysokości. Równość uprawnień i obowiązków, o której mowa w art. 4 u.w.l. nie może być rozumiana jako tożsama z obciążeniem wszystkich zobowiązanych obowiązkiem uiszczenia zaliczek w jednakowej kwotowo wysokości, a więc w oderwaniu od faktycznych, częstokroć nader zróżnicowanych, wydatków związanych z utrzymaniem poszczególnych kategorii lokali. Innymi słowy, to właśnie zróżnicowanie wysokości obciążeń w konkretnej sytuacji może dopiero świadczyć o zadośćuczynieniu zasadzie równości uprawnień i obowiązków. W art. 12 ust. 3 u.w.l. - jak kontynuował Sąd Najwyższy - znajduje się wyraźne upoważnienie dla właścicieli lokali do ustalenia w uchwale, że właściciele lokali użytkowych będą partycypować w pokrywaniu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w większym rozmiarze, niż to wynika z ich udziału w elementach wspólnych budynku, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Jest to jedyny przypadek, w którym możliwe jest wprowadzenie wyjątku od reguły wyrażonej w ust. 2, a więc zasady równości obciążeń.

Skoro więc - jak zauważył Sąd Okręgowy - zaliczki, o których mowa w art. 13 u.w.l. są sposobem pokrycia kosztów zarządu nieruchomością wspólną, to wynikająca z art. 12 ust. 3 tej ustawy możliwość zwiększenia obciążenia z tego tytułu w sytuacjach określonych tym przepisem przesądza zarazem o możliwości odpowiedniego zróżnicowania w uchwale wysokości zaliczki. W konsekwencji tego, wspólnota może podjąć uchwałę o zmniejszeniu wysokości zaliczek w celu zadośćuczynienia zasadzie równości praw i obowiązków właścicieli, jednakże jest to prawo właścicieli, a nie obowiązek.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd pierwszej instancji doszedł do przekonania, że podjęta uchwała jest zgodna z prawem i w żaden sposób nie prowadzi do pokrzywdzenia właścicieli lokali mieszkalnych, zaś zróżnicowanie stawek zaliczek, jakie chcą wносить właściciele lokali mieszkalnych i garaży wynika z różnego generowania kosztów tych dwóch grup. Zaznaczył przy tym, że jedyną różnicą w uchwalonych zaliczkach dla właścicieli lokali mieszkalnych i garaży jest wysokość stawki za administrowanie/księgowość/sprzątanie. Powyższe zróżnicowanie zostało zaś dokonane na podstawie analizy kosztów administratora Wspólnoty. Przy analizie wzięto pod uwagę fakt, że właściciele garaży nie korzystają z klatek schodowych, stąd koszt ich utrzymania w czystości jest mniejszy (środki czystości, narzędzia, itp.). Ponadto administrator nie rozlicza mediów (wody i centralnego ogrzewania) w garażach, w przeciwieństwie do lokali

mieszkalnych. Także w garażach nie wykonuje się przeglądów instalacji gazowej i pionów wentylacyjnych, które w lokalach mieszkalnych są obowiązkowe. Tym samym koszt za administrowanie/księgowość/sprzątanie garaży jest relatywnie niższy niż lokali mieszkalnych.

Zróznicowanie stawki wynika zatem - zdaniem Sądu - z oferty, jaką złożył Wspólnocie administrator nieruchomości, na podstawie której Wspólnota zawarła umowę, w której ustalono niższe stawki za administrowanie w zakresie garaży. Zaskarżona uchwała w części dotyczącej zaliczek za administrowanie jest więc zgodna z ofertą administratora. Tym samym wydatki na poczet administrowania nieruchomością wspólną są proporcjonalne do kosztów jakie ponosi Wspólnota na wynagrodzenie administratora.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, że w niniejszej sprawie powódka nie wykazała by zaskarżona uchwała była niezgodna z przepisami prawa. O kosztach procesu rozstrzygnął na podstawie art. 98 k.p.c. i § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r.

Apelację od tego wyroku wniosła powódka zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

1) naruszenie art. 12 ust. 2 i 3 u.w.l. poprzez jego błędną wykładnię, bowiem prawidłowa wykładnia tego przepisu sprzeciwia się przyjęciu, że dopuszczalnym jest, aby zaliczka na koszty utrzymania części wspólnej lokalu użytkowego ustalona była w kwocie niższej niż zaliczka na koszty utrzymania części wspólnej lokalu mieszkalnego; przepis ten stanowi, że uchwała właścicieli może jedynie ustalić zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali; stąd też, a contrario, jedyną możliwością różnicowania opłat z tytułu utrzymania części wspólnej nieruchomości, może być jedynie zwiększenie opłat pobieranych od właścicieli lokali użytkowych (w tym garaży);

2) naruszenie art. 25 u.w.l. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że zaskarżona uchwała nie jest niezgodna z przepisami prawa, nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością lub w inny sposób godzi w interesy powódki, podczas gdy zróznicowanie stawki za koszty zarządu w zakresie lokalu garażowego stanowi naruszenie zasad prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną, a podjęcie zaskarżonej uchwały odbyło się z naruszeniem zasady równości obciążeń, a więc w sposób naruszający interesy powódki i pozostałych członków Wspólnoty, poprzez obciążenie ich nadmiernymi kosztami związanymi z administrowaniem/księgowością i sprzątaniem garaży w sytuacji gdy irrelevantne dla oceny powództwa o uchylenie uchwały jest czy lokal garażowy generuje koszty utrzymania niższe niż lokal mieszkalny;

3) naruszenie art. 98 § 1 k.p.c. poprzez nieuzasadnione przyjęcie, że strona pozwana poniosła koszty obrony swoich praw w wysokości 200 zł, podczas gdy koszty w takiej wysokości (tj. opłata od pozwu) zostały poniesione przez stronę powodową, co skutkowało niezasadnym przyznaniem zwrotu kosztów procesu na rzecz strony pozwanej w wysokości 577 zł, w tym kwoty 377 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

4) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że zróznicowanie stawek zostało dokonane na podstawie analizy kosztów administratora Wspólnoty i złożonej przez niego oferty, w sytuacji gdy uchwała została podjęta zanim administrator rozpoczął współpracę z pozwaną, w sytuacji gdy okoliczność czy lokal garażowy generuje koszty utrzymania niższe niż lokal mieszkalny, jest irrelevantne dla oceny powództwa o uchylenie uchwały.

Wskazując na powyższe, powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania za obie instancje; ewentualnie - uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna tylko w części dotyczącej kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, z wyjątkiem ustalenia, że zaskarżona uchwała w części dotyczącej zróżnicowania zaliczek na administrowanie nieruchomością wspólną oparta została na przedłożonej do akt sprawy ofercie administratora. Oferta ta jest bowiem opatrzona datą 8 czerwca 2017 r. a kwestionowana uchwała Wspólnoty pochodzi z okresu wcześniejszego, tj. z dnia 22 marca 2017 r. - przez co nie mogła być rezultatem tej oferty. Tylko w tym zakresie ustalenia Sądu Okręgowego nie pokrywają się z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym, w pozostałym zaś są prawidłowe. W ocenie Sądu Apelacyjnego powyższy mankament nie ma jednak wpływu na treść wydanego rozstrzygnięcia, bowiem w ogólnym rozrachunku Sąd pierwszej instancji miał podstawy do przyjęcia, że wysokość i zróżnicowanie stawek za administrowanie nieruchomością wspólną było wynikiem ustaleń z administratorem. Z niekwestionowanych twierdzeń pozwanej oraz zeznań świadka B. S. wynikało, że umowa z poprzednim administratorem również przewidywała niższą - w stosunku do lokali mieszkalnych - stawkę za administrowanie, księgowość i sprzątanie garaży (wprawdzie wyższą od obecnej ale niższą w porównaniu ze stawką za lokale mieszkalne), zatem określone w uchwale z dnia 22 marca 2017 r. zróżnicowanie stawek za poszczególne kategorie lokali bynajmniej nie pojawiło się po raz pierwszy w w/w uchwale ale wynikało z kalkulacji poprzednio ponoszonych przez Wspólnotę kosztów.

Przechodząc do meritum Sąd Apelacyjny w całości podziela wykładnię art. 12 ust. 2 u.w.l. dokonaną przez Sąd Okręgowy i wysnute na tej podstawie wnioski, przez co nie ma obecnie potrzeby szerszego ustosunkowywania się do już omówionych kwestii. Podkreślić jedynie należy, że wykładnia Sądu pierwszej instancji nawiązuje do tej, którą zaprezentował Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 czerwca 1997 r., II CKN 226/97 i której prawidłowości strona skarżąca nie podważała przeciwstawiając jej stanowisko zawarte w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18 sierpnia 2011 r., I ACa 232/11. Zauważyć należy, że w/w wyroku Sąd Najwyższy wprost stwierdził, że art. 12 ust. 2 u.w.l. dopuszcza możliwość określenia w uchwale wspólnoty mieszkaniowej zaliczek w różnej wysokości dla właścicieli poszczególnych kategorii lokali.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego żaden przepis ustawy o własności lokali nie stanowi, że obciążenie kosztami zarządu nieruchomością wspólną (w tym zaliczkami na te koszty) musi być równe w odniesieniu do właścicieli różnych kategorii lokali (mieszkalnych i użytkowych). Wyrażona w art. 12 ust. 2 u.w.l. zasada równości odnosi się do proporcji w jakiej każdy właściciel uczestniczy w pożytkach, przychodach, wydatkach i ciężarach związanych z nieruchomością wspólną, tj. proporcjonalnie do swoich udziałów w tej nieruchomości. Natomiast art. 12 ust. 3 u.w.l. dopuszcza możliwość odstępstwa od tej zasady, poprzez zobligowanie właścicieli lokali użytkowych do zwiększonego (wykraczającego poza ich udział w elementach wspólnych nieruchomości) partycypowania w kosztach utrzymania tych lokali - jeżeli jest to uzasadnione sposobem korzystania z nich. Wbrew stanowisku skarżącej, wskazanego przepisu nie należy zatem interpretować jako jedynej podstawy różnicowania stawek za poszczególne kategorie lokali ale jako podstawę do zwiększenia (ponad proporcje wynikające z posiadanych udziałów) obciążeń właścicieli lokali użytkowych. Stąd też podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 12 ust. 2 i 3 u.w.l. i będący jego konsekwencją - zarzut naruszenia art. 25 u.w.l. są bezzasadne.

Apelacja powódki jest natomiast skuteczna w części dotyczącej rozliczenia kosztów procesu, bowiem słusznie podnosi ona, że kwota 200 zł tytułem opłaty od pozwu nie została uiszczona przez wygrywającą stronę pozwaną, zatem suma ta nie mogła zostać jej zwrócona na podstawie art. 98 k.p.c. Jedynym kosztem należnym Wspólnocie Mieszkaniowej jest wynagrodzenie jej pełnomocnika procesowego w kwocie 377 zł i taką też kwotę Sąd Apelacyjny zasądził na jej rzecz, korygując tym samym pkt. II wyroku.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w sentencji wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c.

O kosztach instancji odwoławczej rozstrzygnięto na zasadzie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. oraz w oparciu o § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 i w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

(...)