

Sygn. akt I ACa 846/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 czerwca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Zbigniew Merchel (spr.)
Sędziowie:	SA Andrzej Lewandowski SO del. Karolina Sarzyńska
Protokolant:	stażysta Lazar Nota

po rozpoznaniu w dniu 21 czerwca 2018 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa M. O. i O. O.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Osiedle (...) przy ul. (...) w G.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 14 czerwca 2017 r. sygn. akt XV C 101/17

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedle (...) przy ul. (...) w G. na rzecz powodów M. O. i O. O. kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów za postępowanie apelacyjne.

SSO del. Karolina Sarzyńska SSA Zbigniew Merchel SSA Andrzej Lewandowski

I ACa 846/17

## UZASADNIENIE

Powodowie M. O. i O. O. wnieśli pozew o uchylenie w całości uchwały nr 12/2016 z dnia 23 grudnia 2016 roku Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedle (...) przy ulicy (...) w G., podjętej przez właścicieli lokali w drodze indywidualnego zbierania głosów, a także o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego powiększonych o koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictw.

Powodowie wskazali, że zapis uchwały „Sposób rozliczania kosztów ww. usług ochrony pozostaje niezmienny, tj. koszty będą dzielone na ilość lokali.” brzmi stosunkowo niejasno i biorąc pod uwagę jego literalną treść można mieć wątpliwość, w jakich częściach właściciele lokali mają ponosić koszty ochrony nieruchomości wspólnej. Wskazali, że zapis ten przewidując ponoszenie tych kosztów przez właścicieli w częściach równych („od lokalu”), jest sprzeczny z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, który to przepis przewiduje, że wydatki na nieruchomość wspólną właściciele lokali ponoszą odpowiednio do ich udziałów w nieruchomości wspólnej i jedyny wyjątek od tej zasady przewidziany jest w ust. 3 art. 12 wskazanej ustawy, który w niniejszej sprawie nie ma zastosowania, bowiem dotyczy lokali użytkowych. Przedmiotowa uchwała jest zatem niezgodna z obowiązującymi przepisami prawa i narusza ich interes, przewidując obciążenie ich kosztami związanymi z ochroną nieruchomości wspólnej w stopniu większym, niż wynika to z ich udziałów w tej nieruchomości. Ponadto wskazali, że domagają się uchylenia uchwały w całości, a nie tylko w części (pkt 2), bowiem brak jest podstaw do przyjęcia, że bez kwestionowanego postanowienia uchwała w takim kształcie w ogóle zostałaby podjęta.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów powstępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że pozwana Wspólnota podjęła uchwałę nr 12/2016 w sprawie udzielenia pełnomocnictwa członkom zarządu Wspólnoty do zawarcia aneksu do umowy z firmą (...) sp. z o.o. Potrzeba zawarcia aneksu wynikała ze zmiany stawki opłaty za ochronę w związku z podniesieniem wysokości minimalnego wynagrodzenia. Ponadto wskazano, że powodowie nie wykazali w jaki sposób ich interes naruszony jest przez treść postanowień § 1 pkt. 1 Uchwały. Pozwana Wspólnota podkreśliła, że główny przedmiot uchwały został już wykonany, tj. upoważniony członek Zarządu Wspólnoty zawarł aneks z firmą (...) sp. z o.o..

Wyrokiem z dnia 14 czerwca 2017r. Sąd Okręgowy w Gdańsku uchylił punkt 2 § 1 uchwały nr 12/2016 z dnia 23 grudnia 2016r. podjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową Osiedle (...) przy ul. (...) w G., oddalił powództwo w pozostałym zakresie i zniósł koszty procesu pomiędzy stronami.

### ***Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:***

Powodowie O. O. i M. O. są na zasadach wspólności ustawowej właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w G., o powierzchni 54,80 m<sup>2</sup>. Z własnością lokalu związany jest udział we współwłasności nieruchomości wspólnej w wysokości (...). Powodowie, jako właściciele lokalu nr (...), są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedle (...) przy ulicy (...) w G.. W dniu 13 stycznia 2017 roku powodowie zostali zawiadomieni drogą elektroniczną, że właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową Osiedle (...) przy ulicy (...) w G., w drodze indywidualnego zbierania głosów, podjęli m.in. uchwałę nr 12/2016 w sprawie udzielenia pełnomocnictwa Członkom Zarządu Wspólnoty do zawarcia aneksu do umowy z firmą (...) Sp. z o.o.

Punkt 1 §1 uchwały brzmiał: „1. Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedle (...) przy ul. (...) w G. (dalej: Wspólnota) udzielają pełnomocnictwa Członkom Zarządu Wspólnoty do zawarcia aneksu do umowy z (...) Ochrona Sp. z o.o. z dniem 01.01.2017r. zmieniającego stawkę za usługę świadczoną przez Spółkę z 10,46 zł brutto na 19,99 zł brutto za jedną roboczogodzinę pracy agenta ochrony przy rezygnacji z drugiego agenta ochrony w godzinach od 18:00 do 6:00.”.

Punkt 2 §1 uchwał brzmiał: „Sposób rozliczenia kosztów ww. usług ochrony pozostaje niezmienny tj. koszty będą dzielone na ilość lokali”.

Zawarte w przedmiotowej uchwale zdanie: „koszty będą dzielone na ilość lokali.” oznacza, że opłaty za ochronę nieruchomości będą ponosić wszyscy właściciele lokali po równo, niezależnie od wysokości posiadanego udziału w nieruchomości wspólnej i na takich zasadach koszty były faktycznie rozliczane pomiędzy członkami Wspólnoty Mieszkaniowej.

Uchwała została podjęta większością głosów, liczonych według zasady większości udziałów w nieruchomości wspólnej.

***W oparciu o takie ustalenia Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Ustalając stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd oparł się na załączonych do akt sprawy dokumentach, których autentyczność i prawdziwość nie była kwestionowana w toku procesu przez strony, ich prawdziwość i rzetelność nie budziła również wątpliwości Sądu, dlatego Sąd uznał je w całości za wiarygodne i uwzględnił dokonując ustaleń istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności faktycznych.

Sąd dał wiarę zeznaniom stron, gdyż są one zgodne z przedłożonymi dokumentami i pozostawały zgodne w zakresie dokonanych ustaleń faktycznych. Podkreślił, że rozbieżności w zeznaniach stron wynikały zaś z odmiennej interpretacji przepisów prawa i treści podejmowanych uchwał, które dotyczyły sposobu rozliczenia kosztów nieruchomości wspólnej.

Sąd I instancji wskazał, że powodowie wywodzili swoje roszczenie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. 2015 roku, poz. 1892), powołując się na naruszenie przepisów prawa (art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, który przewiduje partycypowanie w kosztach stosownie do wielkości posiadanego udziału w nieruchomości wspólnej) oraz na fakt, że narusza ona ich interesy.

Zdaniem sądu I instancji uchwała Wspólnoty (...) dotyczyła upoważnienia zarządu do zawarcia umowy z agencją ochroniarską, na zmienionych warunkach w zakresie stawki i liczby osób wykonujących czynności w ramach ochrony, a w § 1 pkt. 2 dotyczyła sposobu rozliczania kosztów związanych z ochroną nieruchomości wspólnej i rozliczenie kosztów miało pozostać na dotychczasowych zasadach, tj. koszty miały być dzielone według ilości lokali. Dokonując oceny tej uchwały Sąd Okręgowy wskazał, że stosownie do treści art. 12 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem (ust. 1). 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 (ust. 2). Uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali (ust. 3). W ocenie Sądu jest to jedyny przypadek, w którym możliwe jest wprowadzenie wyjątku od reguły wyrażonej w ust. 2 art. 12. Wskazuje na to konstrukcja przepisu. Skoro w ust. 3 przewidziano możliwość stworzenia reguły odmiennej, to w myśl racjonalnej techniki legislacyjnej, która zakłada, że nie kreuje się przepisów zbędnych, musi to oznaczać, że odstępstwa innego rodzaju są niedopuszczalne. Niewątpliwie obecna konstrukcja prawna rozdziału kosztów pełni dla właścicieli lokali rolę gwarancyjną przed ewentualnym niesłusznym obciążeniem częścią kosztów nieruchomości wspólnej. Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, właściciele obowiązani są partycypować w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, do których należą także koszty ochrony, w stosunku do wysokości posiadanych udziałów w tej nieruchomości. W związku z tym Sąd uznał, wbrew twierdzeniom strony pozwanej, że sposób rozliczenia kosztów przewidziany w zaskarżonej uchwale jest niezgodny z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali i w tym zakresie uchwała powinna ulec uchyleniu. Nawet jeżeli przedmiotowa uchwała tylko potwierdzała dotychczasowy sposób rozliczania tych kosztów, to nie stanowiło to przeszkody do jej uchylenia celem ustalenia prawidłowego sposobu rozliczenia. Przyjęty w uchwale sposób liczenia kosztów narusza ponadto interes powodów, jako właścicieli lokalu nr (...), z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...), gdyż nakłada na nich większe obciążenia finansowe, niż gdyby koszty były liczone z uwzględnieniem posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej.

Wobec powyższego Sąd, uznając, że zaskarżona uchwała nr 12/2016 Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedle (...) przy ulicy (...) w G. z dnia 23 grudnia 2016 roku w punkcie 2 § 1 jest sprzeczna z prawem, na mocy art. 25 ustawy o własności lokali uchylił ten punkt uchwały, o czym orzekł w punkcie 1 sentencji wyroku. W pozostałym zakresie Sąd oddalił powództwo, uznając, że strona powodowa nie wykazała, że zachodzą przesłanki do uchylenia uchwały w pozostałym zakresie, wynikające z art. 25 ustawy o własności lokali, o czym orzekł w punkcie 2 sentencji wyroku. W

punkcie 1 § 1 uchwały Członkowie Wspólnoty udzielili pełnomocnictwa Członkom Zarządu Wspólnoty do zawarcia aneksu do umowy z agencją ochroniarską, na zmienionych warunkach w zakresie stawki i liczby osób wykonujących czynności w ramach ochrony. Powodowie nie wykazali w żaden sposób, że członkowie Wspólnoty nie podjęliby takiej uchwały w przypadku, gdyby wiedzieli o zmianie sposobu rozliczania kosztów za ochronę. Powodowie wskazywali zaś, że zaskarżyli uchwałę przede wszystkim ze względu na sposób rozliczenia tych kosztów i wobec woli większości członków Wspólnoty nie kwestionują wysokości kosztów ochrony, a tym Sąd doszedł do przekonania, że treść pkt 1 § 1 przedmiotowej uchwały w żaden sposób nie narusza ich interesu powodów. Ponadto, treść tego postanowienia nie jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, ani też nie wykazano, by naruszała ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Z uwagi na częściowe uwzględnienie powództwa o kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie 3 na podstawie art. 100 k.p.c. znosząc je pomiędzy stronami.

Apelację od tego wyroku złożyła pozwana Wspólnota zaskarżając go w części, tj. w zakresie pkt 1 i 3 w/w wyroku.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucała apelująca naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r. poz. 1892 tj.) poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na błędnym przyjęciu, że wspólnota nie jest uprawniona do ustalenia innego sposobu ponoszenia kosztów ochrony fizycznej niż jest to określone w art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty wносиła skarżąca o zmianę zaskarżonego wyroku w części tj. w zakresie pkt 1 i 3 zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w tej części i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje.

Strona powodowa wносиła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów na swoją rzecz.

#### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje :**

Apelacja nie była zasadna.

Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy uznając, że z prawidłowo i niewadliwie ustalonego stanu faktycznego Sąd I instancji wyciągnął logiczne i trafne wnioski. Sąd Okręgowy dokonał poprawnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie i na tej podstawie w sposób prawidłowy ustalił stan faktyczny, zatem stanowiły one podstawę wyrokowania przez sąd odwoławczy, jako instancji merytorycznej.

W sprawie brak było zarzutów naruszenia prawa procesowego, a więc w takiej sytuacji zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego, sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji wziął pod uwagę, w granicach zaskarżenia, wszystkie naruszenia prawa materialnego popełnione przez sąd pierwszej instancji, niezależnie od tego, czy zostały wytknięte w apelacji (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2001 r., I CKN 179/99, OSNC 2002, nr 4, poz. 54 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2002 r., III CZP 62/02, OSNC 2004, nr 1, poz. 7).

Było poza sporem, że w sprawie mieliśmy do czynienia z nieruchomością objętą współwłasnością, co determinuje szereg uprawnień i obowiązków wszystkich właścicieli lokali. W niniejszej sprawie chodziło o zakres obowiązków. Prawidłowo wskazał sąd I instancji, że art. 12 ustawy o własności lokali określa tak zasady na jakich współwłaściciele mają prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem (ust. 1 stanowi, że 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 (stosownie do ich udziałów) właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach (ust. 2 art. 12 ustawy o własności lokali). Modyfikacja powyższych zasad partycypacji w przychodach i wydatkach (wg zasady w stosunku do udziału,

jaki posiadają we współwłasności) możliwa jest jedynie z sytuacji jaką daje § 3 art. 12 ustawy o własności lokali, tj. uchwałą zebrania członków wspólnoty mieszkaniowej można zwiększyć obciążenie właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Skoro w sprawie nie wykazano by istniały we wspólnocie takie lokale, a w szczególności by lokal powodów był lokalem użytkowym, nie możliwe było w drodze uchwały zmodyfikowanie ustawowych zasad partycypowania współwłaścicieli w ponoszeniu wydatków inaczej niż w stosunku do posiadanych udziałów, nawet gdyby większość współwłaścicieli opowiedziała się za takim rozwiązaniem. Uchwała w takich zakresie jest sprzeczna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa Niezasadnie strona pozwana powoływała się na poglądy wyrażone w orzecznictwie (wyroku Sądu Najwyższego – Izby Cywilnej z dnia 20.06.1997 r. (VI CKN 226/97), że możliwe jest dopuszczalne określania obciążeń w sposób inny niż wynikający z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali. Jak to już wskazał Sąd Apelacyjny, możliwe to jest w odniesieniu do właścicieli lokali użytkowych (zgodnie z art. 12 ust. 3 ustawy), a z takim nie mieliśmy do czynienia w sprawie.

Reasumując skoro powodowie wykazali, że zaskarżona uchwała, w zakresie kwestionowanym w apelacji, była niezgodna z przepisami prawa brak było podstaw do uwzględnienia apelacji. Stąd Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku w pkt I, stosując art. 385 § 1 k.p.c.

Orzeczenie o kosztach za II instancję zapadło na zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu. Pozwana przegrała to postępowanie apelacyjne, a więc winna zwrócić stronie powodowej poniesione przez nią koszty postępowania apelacyjnego i dlatego powinny zwrócić powodom koszty zastępstwa procesowego należne tej stronie w kwocie 135 zł zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 i 15 oraz 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2018r., poz. 265).

SSA Andrzej Lewandowski SSA Zbigniew Merchel SSO Karolina Sarzyńska