

Sygn. akt I ACa 777/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 września 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Grzegorz Krężolek
Sędziowie:	SSA Barbara Górczanowska SSA Władysław Pawlak (spr.)
Protokolant:	st. prot. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa M. K.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 26 marca 2013 r. sygn. akt I C 606/08

***oddala apelację i zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.***

Sygn. akt I ACa 777/13

## UZASADNIENIE

Powód M. K. domagał się uchylenia następujących uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K.: nr (...) w sprawie zatwierdzenia bilansu oraz zysków i strat za rok 2005; nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium zarządcy; nr (...) w sprawie przyjęcia planu finansowego na rok 2006; nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego oraz bilansu za rok 2006; (...) w sprawie udzielenia absolutorium zarządcy; (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2007; nr (...) w sprawie zatwierdzenia rachunku zysków i strat oraz bilansu za 2007; nr (...) o udzieleniu zarządcy absolutorium; nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego za rok 2008.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy uchylił uchwały o nr(...), a w pozostałym zakresie powództwo oddalił, zasądając od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 4 997 zł tytułem kosztów procesu. Ponadto nakazał pobrać od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 6 427,26 zł tytułem brakujących kosztów sądowych.

W uzasadnieniu ustalili m. in.: Powód jest członkiem pozwanej Wspólnoty i przysługuje mu udział w nieruchomości wspólnej w 184/10000 częściach. Skarżone uchwały zostały podjęte częściowo w trybie głosowania na zabranie, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Umowy sprzedaży wyodrębnionych lokali na rzecz członków pozwanej Wspólnoty, z deweloperem (...) sp. z o.o. w K. (obecnie (...) Deweloper sp. z o.o.) zawierały postanowienia zwalniające Dewelopera w okresie 3 pełnych lat obrotowych od powstania wspólnoty mieszkaniowej, z części kosztów obciążających członków pozwanej Wspólnoty jak: kosztów wywozu śmieci, utrzymania czystości, utrzymania i eksploatacji drogi dojazdowej, utrzymania zieleni, bieżących napraw oraz wpłat na fundusz remontowy, a także kosztów urządzeń i robót wykonywanych w przyszłości na życzenie mieszkańców. Deweloper – zgodnie z zapisami tych umów - miał natomiast uczestniczyć w pozostałych kosztach obciążających członków pozwanej Wspólnoty, wyłącznie w zakresie udokumentowanym fakturami wystawionymi Wspólnocie przez dostawców i usługodawców, przy czym Deweloper został zwolniony od uiszczania miesięcznych zaliczek na koszty zarządu, zaś zapłata przypadających na niego kosztów, miała następować na podstawie odrębnych not księgowych wystawionych przez zarządę.

W oparciu o powyższe umowy, zarząd nieruchomością pozwanej Wspólnoty został powierzony Biuru (...) s.c. M. D., W. S.. Poza tym kupujący wyrazili zgodę na ustanowienie na rzecz Dewelopera służebności polegających na umieszczeniu na frontowej ścianie budynku oraz na dachu jego tablic reklamowych oraz na wykonanie przez niego własnym staraniem i kosztem na nieruchomości wspólnej parkingu o nawierzchni żwirowej, którego nieodpłatnymi i wyłącznymi użytkownikami mieli być jego pracownicy, kooperanci i klienci.

Bilans pozwanej Wspólnoty za lata 2004-2005 oraz za 2006 zamknął się stratą. Przy rozliczaniu strat za te lata, Zarządca obciążył spółkę (...) niższą kwotą, aniżeli wynika to z posiadanych przez nią udziałów. Wskutek takiego działania, część strat przypadających na Dewelopera jako członka pozwanej Wspólnoty, pokryli pozostali jej członkowie (1 111,09 zł w 2006 r., 42,29 zł w 2007 r.) W 2005 r. członkowie pozwanej Wspólnoty nie byli obowiązani do uiszczania zaliczek na fundusz remontowy. Uchwały o wnoszeniu opłat na poczet przyszłych remontów, pozwana Wspólnota podjęła w dniu 23 lutego 2006 r., a kolejna w tej materii 5 marca 2007 r.

Wysokość przypadających i nie pobranych od Dewelopera zaliczek na fundusz remontowy za lata 2006-2007 wynosi 1 473,34 zł. Gdyby został on obciążony zaliczkami eksploatacyjnymi i remontowymi, tak jak pozostali członkowie pozwanej Wspólnoty, to zmianie uległaby wysokość przychodów Wspólnoty, a tym samym wysokość jej wyników finansowych w spornym okresie. Mianowicie wysokość przychodów Wspólnoty za lata 2005-2007 byłaby wyższa odpowiednio o 6 434,19 zł w 2005 r., 2 238,53 zł w 2006 r. i 1 579,22 zł w 2007 r., tj. łącznie o 10 251,94 zł. Wyższy poziom przychodów implikowałby osiągnięcie zysku w 2005 r. i 2006 r., co spowodowałoby brak obciążeń z tytułu rozliczania strat dla pozostałych członków pozwanej Wspólnoty. Ostateczna wartość dodatkowych należności, które powinny obciążać Dewelopera w spornym okresie, uwzględniająca rozliczenie strat poniesionych przez Wspólnotę, dokonane w 2006 i 2007 r. i rozliczenie mediów, wynosi 9 879,39 zł.

W dniu 17 maja 2005 r. Deweloper przelał na rachunek pozwanej Wspólnoty kwotę 18 674,54 zł, stanowiącą różnicę pomiędzy wpłaconymi przez jej członków na jego rachunek ryczałtowymi zaliczkami a poniesionymi przez Wspólnotę kosztami. Kwota wpłat nie znajdująca pokrycia w wydatkach poniesionych przez Dewelopera za Wspólnotę, została rozliczona na poszczególnych jej członków w kwietniu 2005 r.

Strona pozwana nie podjęła uchwały w przedmiocie regulaminu rozliczania mediów, ale w 2004 r., zatwierdzony został dokument o nazwie „(...)”, w którym określono zasady podziału kosztów z tytułu mediów. Zarządca w spornym okresie dokonywał rozliczeń z tego tytułu według zasad przyjętych w tym dokumencie, ale zastrzeżenie budzi bardzo wysokie zużycie ciepła w okresie od października 2004 r. do czerwca 2005 r., co sugeruje, że taki poziom zużycia mógł wynikać z rozliczenia kosztów, które powstały jeszcze przed ukonstytuowaniem się Wspólnoty.

Dokonując ustaleń faktycznych w kwestiach rozliczeń obciążających członków pozwanej Wspólnoty, Sąd Okręgowy oparł się na opinii biegłego D. C.. Nie podzielił natomiast wniosków opinii biegłego S. B., ze względu na jej fragmentaryczność oraz brak przekonywującego ustosunkowania się przez biegłego do zarzutów stron.

W rozważaniach prawnych, Sąd pierwszej instancji po przytoczeniu przepisów art. 25 ust. 1 i 1a oraz art. 12 ust. 2 w zw. z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (zwana dalej (...)), wyjaśnił, że zawarte w umowach sprzedaży wyodrębnionych lokali na rzecz członków pozwanej Wspólnoty postanowienia dotyczące zwolnienia sprzedawcy - Dewelopera w okresie 3 lat obrotowych od powstania Wspólnoty, z części kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłat na fundusz remontowy są sprzeczne z prawem, a przez to nieważne. Okoliczność tą winien mieć na uwadze Zarządca, gdyż jest podmiotem profesjonalnie trudniącym się czynnościami związanymi z zarządem nieruchomości. W istocie bowiem, rozliczanie przez Zarządcę kosztów dotyczących nieruchomości wspólnej przy uwzględnieniu spornych zapisów było działaniem na korzyść tylko jednego z członków pozwanej Wspólnoty. Z tej tylko przyczyny zasługiwało na uwzględnienie powództwo o uchylenie uchwał w przedmiocie udzielenia zarządcy absolutorium. Ponadto taki sposób rozliczania kosztami funkcjonowania wspólnoty miał wpływ na wyniki finansowe, a zatem nie mogą się ostać uchwały zatwierdzające bilanse za sporne lata wraz z rachunkiem zysków i strat, gdyż nie odzwierciedlają kreowanego przez ustawę stanu rzeczy tj. takiego, jaki istniałby, gdyby rozliczenia były dokonywane zgodnie z powołanymi przepisami. Kwestionowane uchwały nr (...) naruszają też zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i interesy powoda, a w odniesieniu do uchwały nr (...) dodatkowo wskutek nieprawidłowego rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej w okresie 2004-2005.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. w zw. ze stosownymi przepisami rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu ( j.t. Dz. U. z 2013, poz. 461, zwane dalej „rozp.”).

W apelacji strona pozwana zaskarżając powyższy wyrok w zakresie, w jakim zostało uwzględnione powództwo oraz odnośnie kosztów procesu i kosztów sądowych, wniósł o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości z zasądzeniem na jego rzecz od strony pozwanej kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie jego uchylenia i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Zarzuciła naruszenie: art. 25 § 1 UWL przez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że uchylone uchwały, naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz że naruszają interesy powoda, a nadto, że uchwały nr (...) są sprzeczne z prawem; art. 29 w zw. z art. 30 UWL, poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, iż zarządca w sposób nieprawidłowy wykonywał swoje obowiązki względem właścicieli; art. 58 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na uznaniu, iż klauzule zawarte w umowach sprzedaży lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...) w K., dotyczące zwolnień spółki (...) od kosztów obciążających członków Wspólnoty przez okres 3 lat obrotowych od jej powstania są nieważne; art. 100 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na obciążeniu pozwanego całością kosztów postępowania, pomimo częściowego tylko uwzględnienia żądań pozwu; art. 321 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na orzeczeniu ponad żądanie pozwu w zakresie kosztów zastępstwa procesowego.

W odpowiedzi na apelację, powód wniósł o jej oddalenie z zasądzeniem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd drugiej instancji przyjmuje za własne, poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne wraz z dokonaną przez ten Sąd oceną zgromadzonego materiału dowodowego. Strona pozwana nie podniosła zarzutów skierowanych przeciwko podstawie faktycznej rozstrzygnięcia, co powoduje związanie Sądu drugiej instancji takimi ustaleniami faktycznymi. Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego. Wiąza go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego (por. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego wpisana do księgi zasad prawnych, z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55).

Wbrew stanowisku strony pozwanej, Sąd pierwszej instancji uwzględniając powództwo w zakresie uchwał nr (...)nie dopuścił się naruszeń prawa materialnego.

Prawidłowo Sąd Okręgowy uznał sporne zapisy umów sprzedaży lokali zwalniające Dewelopera a zarazem członka pozwanej Wspólnoty od uczestnictwa w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej za nieważne. Zauważyć bowiem trzeba, że kupujący występowali w ramach tych umów jako konsumenci w rozumieniu art. 22<sup>1</sup> k.c. w stosunku do sprzedawcy - Dewelopera. Tego typu zastrzeżenie jako zwiększające obowiązki kupującego i jednocześnie zwiększające uprawnienia sprzedawcy kosztem kupujących, należy zakwalifikować jako niedozwolone postanowienie umowne w znaczeniu o jakim mowa w art. 385<sup>3</sup> k.c., tym bardziej, że nie było obiektywnych okoliczności uzasadniających takie zróżnicowanie praw i obowiązków sprzedawcy w stosunku do kupujących. Powoływanie się przez stronę pozwaną na to, iż Deweloper nie korzystał z lokali, których był właścicielem, nie mogło doprowadzić do modyfikacji zasad określonych w art. 12 ust. 2 UWL. Wobec tego w tym zakresie sporne postanowienia były sprzeczne z przepisem art. 353<sup>1</sup> k.c., bowiem tego rodzaju preferowanie jednej strony stosunku prawnego niewątpliwie sprzeciwiało się naturze stosunku prawnego oraz zasadom współzycia społecznego.

Jeśli zatem kwestionowane przez powoda zapisy były nieważne ( art. 353<sup>1</sup> k.c. w zw. z art. 58 § 1 i 3 k.c.), to winny być traktowane tak jakby ich nie było. To z kolei implikuje konstatacje, iż Zarządca dokonując rozliczeń związanych z ponoszeniem przez członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowe kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, nie powinien był uwzględniać korzystnych dla Dewelopera jako członka tej Wspólnoty postanowień umów sprzedaży wyodrębnionych lokali.

Przepis art. 12 ust. 2 UWL określający proporcje w jakich członkowie wspólnoty mieszkaniowej ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej ma charakter bezwzględnie obowiązujący. Jedynie w wypadku określonym w jego ust. 3, może nastąpić zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych. UWL nie daje natomiast podstaw do zwolnień członka wspólnoty od ponoszenia kosztów funkcjonowania nieruchomości wspólnej.

Dokonywanie rozliczeń przez Zarządcę zgodnie z umową właścicieli, która jest jednak sprzeczna z prawem, nie może sanować jego działań, bowiem ustawa w zakresie w jakim zawiera przepisy bezwzględnie obowiązujące stoi ponad umową. Zgodność rozliczeń z umową, nie oznacza też, że jest to zgodne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, jak również nie wyłącza możliwości naruszenia interesów skarżącego członka Wspólnoty (art. 25 ust. 1 UWL).

Sąd Okręgowy trafnie przyjął, że skarżone uchwały, co do których uwzględnił powództwo naruszają ustawę, zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz interes powoda , który jako członek pozwanej Wspólnoty wskutek takich działań Zarządcy był obowiązany do ponoszenia większych obciążeń w stosunku do swojego udziału w nieruchomości wspólnej wskutek preferencji zastosowanych wobec Dewelopera. Okoliczność, że powód może wystąpić z powództwem odszkodowawczym nie pozbawia go uprawnienia do zaskarżania uchwał, które są sprzeczne z przepisami prawa, naruszają zasady prawidłowego zarządu oraz naruszają jego interesy.

Rozliczając koszty procesu, Sąd Okręgowy nie naruszył przepisu art. 100 zd. 2 k.p.c.( jak również nie wyszedł ponad żądanie – art. 321 k.p.c. , skoro pełnomocnik powoda zażądał 6 - krotnej stawki minimalnej k. 841), a orzekając o kosztach sądowych nie uchybił przepisom art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 100 zd. 2 k.p.c.

Nadmienić trzeba, że strona pozwana nie została obciążona wszystkimi kosztami procesu, bowiem powód poniósł koszty zaliczki na opinię biegłego w kwocie 1 500 zł. (k. 458)

Prawidłowo Sąd Okręgowy uznał, iż względy słuszności uzasadniały obciążenie strony pozwanej kosztami procesu obejmujące opłaty sądowe od pozwu i apelacji oraz koszty zastępstwa procesowego, przy czym zważywszy na długotrwałość procesu, ilość uchwał stanowiących jego przedmiot oraz zakres przeprowadzonego postępowania dowodowego i stopień jego skomplikowania w tym koszty postępowania apelacyjnego zakończonego wyrokiem

kasatoryjnym, trafnym było podwyższenie minimalnej stawki taryfowej. Sąd pierwszej instancje należycie umotywował swoje stanowisko w tej materii, powołując też konkretne przepisy rozp.

Mając na względzie ciężar gatunkowy uchwał co do których powództwo zostało uwzględnione, a co do których powództwo Sąd Okręgowy oddalił nie celowym byłoby rozliczenie kosztów procesu w proporcji uchwał uchylonych (6) w stosunku do tych, które się ostały (3).

W tym stanie rzeczy, Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 385 k.p.c., a o kosztach postępowania apelacyjnego w oparciu o przepisy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Na zasądzone koszty składa się wynagrodzenie za zastępstwo procesowe ustalone według minimalnej stawki taryfowej (§ 5 w zw. z § 11 ust. 1 pkt. 1 i § 13 ust. 2 pkt. 2 rozp.). W ocenie Sądu drugiej instancji, skoro już Sąd pierwszej instancji podwyższał stawkę minimalną za dotychczasowe postępowanie ( w tym także poprzednie odwoławcze), to nie było uzasadnionych przyczyn, aby za niniejsze postępowanie apelacyjne zwiększyć minimalną stawkę taryfową.