

Sygn. akt I ACa 117/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 grudnia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Kowacz-Braun
Sędziowie:	SSA Grzegorz Krężolek (spr.) SSA Paweł Czepiel
Protokolant:	st. sekr. sądowy Paulina Klaja

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2019 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa M. S. (1) i M. S. (2)

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 27 września 2018 r. sygn. akt I C 853/18

1. zmienia zaskarżony wyrok nadając mu treść:

„I. uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w K. numer (...) z dnia 15 stycznia 2018 roku,

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 577 zł (pięćset siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów procesu.”;

2. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 470 zł (czteryście siedemdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Paweł Czepiel SSA Anna Kowacz-Braun SSA Grzegorz Krężolek

Sygn. akt: I ACa 117/19

UZASADNIENIE

Powodowie M. S. (1) i M. S. (2) ,w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. domagali się uchYLENIA uchwały nr (...) w sprawie ustalenia wysokości i sposobu naliczania opłat za korzystanie z wind osobowych przez członków wspólnoty.

Wnieśli także o obciążenie strony pozwanej kosztami procesu.

Uzasadniając żądanie wskazali , iż są współwłaścicielami na prawach ustawowej wspólnoty majątkowej małżeńskiej , lokali mieszkalnych nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w K.. W konsekwencji są członkami strony pozwanej , powołanej dla budynków wielomieszkaniowych, oznaczonych nr (...), położonych na tej nieruchomości.

W drodze głosowania na piśmie właściciele lokali podjęli kwestionowaną uchwałę nr (...)

Zgodnie z jej treścią , opłata za windy będzie stanowić koszty wspólne wszystkich właścicieli Lokali ze zróżnicowanym sposobem ich naliczenia pomiędzy nimi .

Lokale z klatką schodową z windą będą ponosiły 50% kosztów utrzymania i eksploatacji wind. Natomiast lokale z klatkami schodowymi bez windy będą ponosiły 50% kosztów utrzymania i eksploatacji wind we Wspólnocie – co będzie stanowiło podział kosztów na wszystkie lokale nie posiadające dostępu do windy bezpośrednio z korytarzy.

Uchwała ta uchyliła uchwałę nr(...), która poprzednio regulowała kwestię ponoszenia tych kosztów w ten sposób, że właściciele wszystkich lokali partycypowali w nich według tych samych zasad, tj. proporcjonalnie do udziałów we własności nieruchomości wspólnej.

Zdaniem powodów uchwała nr (...) narusza przepisy powszechnie obowiązującego prawa, gdyż w niedopuszczalny sposób różnicuje poziom opłat ponoszonych przez właścicieli lokali mieszkalnych, uzależniając je od tego, czy dany lokal znajduje się w klatce schodowej z windą, czy też bez niej. Tym samym powinna zostać uchylona w całości.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i obciążenie powodów kosztami postępowania

W swoim stanowisku procesowym przyznając okoliczności faktyczne związane z podjęciem zaskarżonej uchwały, sposobem głosowania nad nią , przyjęciem jej większością głosów , oraz treścią podnosiła , iż nie narusza ona przepisów prawa.

Jej zdaniem rozdzielanie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej z uwzględnieniem kryterium wielkości poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej, nie wyłącza jednocześnie uprawnień do ustalenia ich wysokości przy uwzględnieniu wydatków związanych z utrzymaniem lokali, w tych które mają możliwość korzystania z windy.

Wspólnota wskazała na art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali, z którego wynika obowiązek właścicieli lokali ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali, poprzez m.in. uczestniczenie w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, nie prowadzi automatycznie do ustalenia skali tych obciążeń w jednakowej wysokości dla wszystkich lokali.

Równość uprawnień i obowiązków wynikająca z ustawy o własności lokali nie może być, zdaniem strony pozwanej, rozumiana jako tożsama z obciążaniem wszystkich zobowiązanych obowiązkiem uiszczenia opłat w jednakowej wysokości, w oderwaniu od faktycznych wydatków związanych z utrzymaniem poszczególnych lokali.

Argumentowała , że oczywistym jest, że lokale, które pozbawione zostały dostępu do windy nie powinny być obciążane opłatami w takiej wysokości, jak lokale przy których winda została zamontowana. Oznacza to, że zróżnicowanie wysokości obciążeń w konkretnej sytuacji może dopiero świadczyć o zadośćuczynieniu zasadzie równości uprawnień i obowiązków.

Wyrokiem z dnia 27 września 2018r, Sąd Okręgowy w Krakowie :

- oddalił powództwo [pkt] oraz

- obciążył powodów solidarnym obowiązkiem zwrotu na rzecz strony pozwanej kosztów procesu w kwocie 377 złotych [pkt II sentencji wyroku]

Sąd Okręgowy ustalił następujące fakty istotne dla rozstrzygnięcia:

M. i M. S. (2) są właścicielami, na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej, lokali mieszkalnych nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w K.. Z prawem własności tych lokali związany jest udział we współwłasności niewydzielonych części wspólnych budynku [nieruchomości wspólnej].

Zarząd nieruchomością, w ramach umowy o (...) przy ul. (...) w K. z dnia 10 sierpnia 2017 r., sprawuje (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - spółka komandytowa w K..

W dniu 16 kwietnia 2018 r. powodowie zostali powiadomieni o podjęciu przez Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości w której znajdują się ich mieszkania m.in. uchwały nr(...) w sprawie ustalania wysokości i sposobu naliczania opłat za korzystanie z wind osobowych.

Zgodnie z niej treścią opłata za windy będzie stanowić koszty wspólne wszystkich właścicieli lokali, z podziałem ich naliczania w następujący sposób :

- lokale z klatką schodową z windą będą ponosiły 50% kosztów ich utrzymania i eksploatacji, natomiast

- lokale z klatkami schodowymi bez windy będą ponosiły 50% kosztów utrzymania i eksploatacji wind na Wspólnocie – co będzie stanowiło podział kosztów na wszystkie pozostałe lokale nie posiadające dostępu do windy bezpośrednio z korytarzy.

Lokale te pokrywać będą łącznie 50% tych kosztów.

Uchwała ta została podjęta większością głosów w stosunku 50,35% do 13,08% udziałów w nieruchomości wspólnej i uchylila wcześniej obowiązującą uchwałę nr (...) dotyczącą tej samej kwestii.

Pismem z dnia 2 maja 2018 r. powodowie zostali zawiadomieni o wielkości miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, która obowiązuje od 1 maja 2018 r. aż do odwołania. Zawierała ona zmiany stawek wynikającą z treści kwestionowanej uchwały nr (...)

W ramach oceny oprawnej roszczenia małżonków S., Sąd Okręgowy uznał je za nieuzasadnione.

W pierwszej kolejności powołał się na treść mającego w sprawie zastosowanie przepisu art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, wskazując przesłanki normatywne w oparciu o które każdy z członków Wspólnoty Mieszkaniowej może domagać się uchylenia podjętej przez nią uchwały.

Uznając, że powodowie spełnili wymagania formalne aby skutecznie zgłosić takie roszczenia, ocenił, iż jest ono merytorycznie nieusprawiedliwione dlatego, że uchwała nr (...) nie narusza, wbrew ich stanowisku, przepisów prawa.

Odwołując się do art. 12 ust. 3 oraz 13 ust 1 ustawy oraz orzeczeń Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 1997r, sygn.. II CKN 226/97 oraz wybranych orzeczeń Sądów Apelacyjnych w Szczecinie i Lublinie uznał, że takie zróżnicowanie, obciążeń finansowych, które wynika z zaskarżonej uchwały, między właścicielami lokali, niezależne od udziałów w nieruchomości wspólnej jest możliwe i nie sprzeciwia się temu norma art. 12 ust. 2 ustawy.

Wskazał, że wskazane w tym przepisie kryterium udziału w ponoszeniu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej nie wyklucza zróżnicowania pomiędzy członkami Wspólnoty, w odniesieniu do kosztów utrzymania poszczególnych lokali do których zaliczyć należy także ten ich element, który związany jest z utrzymaniem wind.

Nierówny do nich dostęp przez z preferencją dla tych, które z tymi urządzeniami sąsiadują daje podstawę do takiego różnicowania, którego wyrazem jest treść zaskarżonej uchwały.

Zatem, w ocenie Sądu I instancji, nie narusza ona przepisów prawa, a w szczególności art. 12 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994r o własności lokali, co, nietrafnie, podnosili powodowie.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach procesu była norma art 98 §1 i 3 kpc

W apelacji od tego orzeczenia powodowie domagali się jego zmiany poprzez uwzględnienie powództwa w całości obraz obciążenie strony przeciwnej kosztami postępowania za obydwie instancje .

Skarżący potwierdzając, iż ustalenia faktyczne zostały poczynione przez Sąd Okręgowy prawidłowo, środek odwoławczy oprali na zarzutach naruszenia prawa materialnego w postaci niewłaściwego zastosowania prawa materialnego a to :

a/ art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali, wobec niepoprawnego przyjęcia, że wbrew tej normie, mającej charakter bezwzględnie obowiązujący, Sąd I instancji sformułował wniosek prawny zgodnie z którym możliwym jest takie obciążenie właścicieli lokali mieszkalnych kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej według innego kryterium aniżeli ich udziały w tej nieruchomości oraz

b/ art. 12 ust. 3 tej ustawy, którego następstwem było przyjęcie, że uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej, oparta na tym innym kryterium, może nakładać obciążenia finansowe służące pokryciu kosztów zarządu takiej nieruchomości, na właścicieli lokali innych aniżeli lokale użytkowe.

W motywach swojego stanowiska M. i M. S. (1) powtórzyli argumentację, która powoływali dla uzasadnienia żądania uchylecia uchwały nr(...)wskazujących na jej niezgodność z mającym charakter kogencyjny przepisem art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali akcentując, że w utrwalonym orzecznictwie sądowym oraz zgodnych stanowiskach przedstawicieli doktryny, w odniesieniu do właścicieli lokali mieszkalnych, tylko udział w nieruchomości wspólnej może być wyznacznikiem obciążeń członka Wspólnoty Mieszkaniowej w zakresie kosztów przeznaczonych na jej utrzymanie, który wyznacza także ich udział w korzyściach, które ta nieruchomość przynosi.

Odpowiadając na apelację strona pozwana domagała się jej oddalenia jako pozbawionej uzasadnionych podstaw oraz obciążenia skarżących kosztami postępowania apelacyjnego.

W motywach odpowiedzi w pełni zaaprobowwała tak ustalenia jak i stanowisko prawne Sądu Okręgowego, na podstawie którego uznał żądanie powodów za nieusprawiedliwione.

Rozpoznając apelację, Sąd Apelacyjny rozważył :

Środek odwoławczy powodów jest zasadny, prowadząc do wydania przez Sąd II instancji rozstrzygnięcia reformatoryjnego o treści wskazanej w punkcie 1 I- II wyroku Sądu Apelacyjnego.

W środku odwoławczym skarżący jednoznacznie wskazali, że nie formułują żadnych zarzutów w odniesieniu do faktów, które ustalił w sprawie Sąd I instancji, uznając je za doniosłe dla rozstrzygnięcia.

Wobec ich braku, Sąd II instancji przyjmuje te ustalenia za własne.

Spór stron ma charakter ściśle prawny, dotycząc tego, jak należy oceniać charakter normy art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali, a wobec tego, czy przepis ten pozwala na różnicowanie skali partycypacji właścicieli lokali mieszkalnych, tworzących Wspólnotę Mieszkaniową w kosztach zarządu nieruchomością wspólną [kosztach jej utrzymania], przy sięgnięciu do innego kryterium rozmiaru tego obowiązku, aniżeli ich udział w niej.

Do takiego bowiem zróżnicowania , ze względu na kryterium położenia windy w stosunku do lokali mieszkalnych członków pozwanej Wspólnoty, prowadzi bowiem zaskarżona uchwała.

Odpowiedź na to pytanie decyduje także o ocenie czy jest ona zgodna z prawem , w tym w szczególności ze wskazaną normą ustawy o własności lokali.

Nie może budzić wątpliwości , iż określenie rozmiaru obowiązku finansowanego członka Wspólnoty wynikającego z jego partycypacją w kosztach zarządu nieruchomością wspólną jest materią którą - z woli ustawodawcy- ma określać uchwała członków Wspólnoty./ argument z art. 22 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali [jedn. tekst DzU z 2019 poz.737 /

Jej artykuł 12 ust. 2 zawiera uregulowane dotyczące zasad rozliczania pomiędzy członkami Wspólnoty Mieszkaniowej pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej jak również ponoszenia przez właścicieli lokali wydatków i ciężarów związanych z jej utrzymaniem.

Zgodnie z nim , jedynym kryterium według którego możliwym jest ustalenie proporcji tego udziału tak w pożytkach i dochodach z jak i obciążeniach w tym kosztach związanych z nią jest udział każdego właściciela lokalu / lokali / w nieruchomości wspólnej.

Norma ta ma charakter bezwzględnie obowiązujący i wykluczone jest różnicowanie sytuacji członków Wspólnoty w odwołaniu się do innych kryteriów , a uchwała , która dla takiego zróżnicowania byłaby podstawą , jako niezgodna z tym przepisem podlega , w razie jej zaskarżenia , uchyleniu , na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy.

Nie można jednak przepisu tego rozumieć jako stanowiącego podstawę do rozkładu tych ciężarów w takiej samej wysokości na wszystkich członków Wspólnoty np. według stawki odniesionej do parametru metra kwadratowego powierzchni lokalu, bez uwzględnienia faktu wzajemnego zróżnicowania kosztów związanych eksploatacją poszczególnych lokali , będących pochodnymi ich wzajemnych różnic , wynikających z ich , wzajemnie odmiennych , kategorii.

/ por. także aprobowane przez Sąd Apelacyjny w składzie rozstrzygającym sprawę, motywy wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 1997r , sygn.. II CKN 226/97 , powołanego za zbiorem Lex , które zostały , jak się wydaje, wadliwie odczytane przez Sąd I instancji , który do tego judykatu także odwoływał się w motywach zaskarżonego wyroku /.

Tak rozumiana jednolitość jest wykluczona tym bardziej sama ustawa pozwala na zróżnicowanie zakresu tej partycypacji ze względu na rodzaj lokalu , którego własność służy członkowi Wspólnoty.

Zgodnie z art. 12 ust. 3 ustawy, właściciele lokali użytkowych , na podstawie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej mogą być obciążeni w większym zakresie [aniżeli wynika to z proporcji określonej przez ich udział w nieruchomości wspólnej , które pozostaje nadal kryterium zasadniczym] tymi kosztami o ile uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali .

Zatem aby takie zwiększenie było usprawiedliwione , sposób tego korzystania , [a nie sam fakt dysponowania lokalem o takim przeznaczeniu] , musi pozostawać w adekwatnym związku przyczynowym z rzeczywistym zwiększeniem kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

Jego brak wyklucza legalność nałożenia takiego obowiązku na członka Wspólnoty. Opisany w zdaniu ostatnim art. 12 ust. 3 ustawy warunek tylko podkreśla wyjątkowość samego uregulowania.

Dla porządku należy odnotować , że powołując się na to odstępstwo od zasady ustalenia zakresu udziału członków Wspólnoty w takich kosztach, Sąd Najwyższy w judykacie z 16 września 2015 r , sygn.III CSK 446/ 14 , / powołanym za zbiorem Legalis/ potwierdził możliwość takiego ukształtowania, w drodze umowy pomiędzy Wspólnotą

reprezentowaną przez zarząd a jej członkiem , sposobu korzystania z części nieruchomości wspólnej , nie służącej potrzebom pozostałych , który uzasadnia również takie zwiększenie.

Wskazując na krytyczne stanowisko niektórych z przedstawicieli literatury przedmiotu wobec tego orzeczenia z uwagi na chybiony , ich zdaniem, i odosobniony w świetle ukształtowanego orzecznictwa pogląd o dyspozytywnym charakterze art. 12 ust. 2 ustawy, Sąd Apelacyjny uznaje , iż nie będzie zajmował stanowiska w tej kwestii tym bardziej , że jest to zbędne dla oceny roszczenia zgłoszonego w niniejszej sprawie .

Pamiętać bowiem należy , że ramach Wspólnoty Mieszkaniowej „(...) „ w K. nie doszło, jak w stanie faktycznym opisanym w judykacie SN do umownego podziału quoad usum części nieruchomości wspólnej.

Z okoliczności ustalonych w sprawie wynika , że wszystkie lokale w ramach Wspólnoty, których dotyczy uchwała nr (...)w tym te zlokalizowane bezpośrednio przy windach , mają charakter lokali mieszkalnych.

Skoro tak , to - de lege lata - brak jest dostatecznych podstaw normatywnych do tego, aby w drodze uchwały Wspólnoty różnicować obowiązki finansowe właścicieli lokali mieszkalnych związanych z pokrywaniem kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej , na podstawie innego kryterium aniżeli udział w niej .

Tym bardziej do tego , aby obowiązek ten , poza jego granice ustalone na jego podstawie, zwiększać ze względu sposób korzystania z takiego lokalu warunkowanego m. in. dostępnymi udogodnieniami o ogólnym, pomiędzy członkami Wspólnoty , dostępie.

Już tylko na marginesie należy zauważyć , że strona pozwana nie starała się nawet dowodzić ,że podjęta uchwała ma uzasadnienie ekonomiczne w postaci rzeczywistego podwyższenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej przez to , iż niektóre z lokali mieszkalnych są umiejscowione bliżej , a pozostałe dalej od szybów dźwigów osobowych, w warunkach gdy , co było poza sporem, wszyscy członkowie Wspólnoty mogą - na równych prawach- z tych dźwigów korzystać.

Z podanych przyczyn uznać należało ,że wprowadzone zaskarżoną uchwałą zróżnicowanie w zakresie obowiązków finansowych członków pozwanej Wspólnoty - właścicieli lokali mieszkalnych jest niezgodne z art. 12 ust. 2 w zw z art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali. Wobec tego małżonkowie S. zasadnie domagali się jej uchylecia na podstawie art. 25 ust. 1 zd. pierwsze ustawy.

Dlatego, w podzieleniu wniosków apelacji , Sąd Apelacyjny orzekł jak w pkt 1 I-II sentencji wyroku , na podstawie art. 386 §1 kpc w zw z art. 12 ust. 1 i 2 oraz 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994r o własności lokali [jedn. tekst DzU z 2019r porz. 737 .

Przerywając strona pozwana , w oparciu o art 98 §1 i 3 oraz 99 kpc , była zobowiązana zwrócić powodom celowo poniesione koszty procesu. Na ich kwotę złożyła się opłata od pozwu [200 zł] , opłata skarbową od pełnomocnictwa [17 zł] oraz wynagrodzenie zastępującego ich radcy prawnego , ustalone na podstawie § 8 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia MS w sprawie opłat za czynności radców prawnych z 22 października 2015 [jedn. tekst DzU z 2018 poz. 265] / 360 zł /

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd II instancji oprął na art. 98 §1 i 3 oraz 99 kpc w zw z art. 108 §1 i 391 §1 kpc i wynikającej z niej dla wzajemnego rozliczenia stron z tego tytułu , zasadzie odpowiedzialności za wynik sprawy.

Na kwotę należną powodom od strony przeciwnej złożyły się : opłata od apelacji [200 zł] oraz wynagrodzenie radcy prawnego , którego wysokość wynika z §8 ust. 1 pkt 1 w zw z §10 ust. 1 pkt 2 wskazanego wyżej Rozporządzenia.

SSA Grzegorz Krężolek SSA Anna Kowacz - Braun SSA Paweł Czepiel