

Niniejszy dokument nie stanowi doręczenia w trybie art. 15 zzs⁹ ust. 2 ustawy COVID-19 (Dz.U.2021, poz. 1842)

Sygn. akt I ACa 126/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 października 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Grzegorz Krężolek
-----------------	-----------------------

po rozpoznaniu w dniu 13 października 2022 r. w Krakowie na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa E. B. (1)

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 18 listopada 2020 r. sygn. akt I C 1163/19

oddala apelację.

SSA Grzegorz Krężolek

Sygn. akt: I ACa 126/21

UZASADNIENIE

E. B. (1) w ostatecznie określonym żądaniu pozwu skierowanego przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. wniosła o uchylenie uchwał:

- nr (...) w sprawie utworzenia funduszu remontowo-inwestycyjnego,
- nr (...) w sprawie montażu monitoringu – hale garażowe i teren zewnętrzny oraz
- nr (...) w sprawie montażu monitoringu – kondygnacje od (...)

Domagała się także obciążenia pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej kosztami procesu.

Uzasadniając żądanie podniosła, iż jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w K.. Zarząd i administrację we Wspólnocie wykonuje (...) spółka cywilna w K..

W dniu 4 czerwca 2019 r. spółka- zarządca poinformowała ją drogą mailową o podjęciu pierwszych dwóch uchwał.

Zdaniem E. B. (1) z treści pierwszej wynika, iż sposób gromadzenia środków na fundusz remontowo-inwestycyjny nie będzie zależał od udziału w nieruchomości wspólnej. W przypadku jednych właścicieli przekroczy on ich udział, a w przypadku innych będzie poniżej tego udziału .

W odniesieniu do drugiej dotyczącej kosztów montażu monitoringu odnosi się do odrębnej nieruchomości objętej (...) utworzonej dla lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalny oznaczonego nr (...).

Udział powódki w lokalu (...) wiąże się tylko z udziałem posiadanym w nim przez Wspólnotę Mieszkaniową , wynoszącym (...) części . W sytuacji gdy przepisy ustawy o własności lokali nakładają na właściciela obowiązek udziału w utrzymaniu nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do jego w niej udziału, uchwała nie uwzględnia tego nakładając na powódkę obowiązek finansowy w zakresie przekraczającym ten udział na korzyść tych osób , które mają własne udziały w prawie własności lokalu w którym ma być zakładany monitoring.

W odniesieniu do trzeciej z zaskarżonych uchwał E. B. (1) podniosła , iż obciążenie jej kosztami wykonania monitoringu na kondygnacjach(...)także jest niezgodny z prawem dlatego , że nałożony na nią zakres obowiązku ich pokrycia nie odpowiada udziałowi w nieruchomości wspólnej, obciążając ją ponad kwotę wynikającą z zastosowania kryterium , które wynika z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Odpowiadając na pozew strona pozwana domagała się oddalenia powództwa w całości oraz obciążenia powódki kosztami postępowania.

W swoim stanowisku argumentowała , że sposób rozliczania opłat na fundusz remontowy jest zgodny ze wskazaną wyżej normą . Są one naliczane od powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i usługowego.

Powódka nie dysponuje ani miejscem postojowym ani komórką lokatorską , zatem postanowienia pierwszej z kwestionowanych uchwał nr (...) nie mogą naruszać jej interesów.

Garaż i komórka lokatorska nie spełniają kryteriów zakwalifikowania ich jako odrębny lokal , stąd można co do nich ustalić opłaty jednostkowe. Jest to powszechną praktyką stosowaną przez wspólnoty mieszkaniowe.

Obowiązek ponoszenia przez właścicieli wydatków wiążących się z utrzymaniem części wspólnych nie oznacza konieczności określania ich w jednakowej dla każdego członka wspólnoty wysokości, od metra kwadratowego powierzchni lokalu.

W odniesieniu do uchwały nr(...) dotyczącej wyrażenia zgody na wykonanie monitoringu strona pozwana argumentowała , że nie można sztywno przyjąć regulacji dotyczącej partycypacji w kosztach jego wykonania, wynikającej z ustawy o własności lokali albowiem dotyczą one monitoringu powierzchni przeznaczonej na garaż. Treść uchwały wbrew stanowisku powódki nie narusza prawa .

Wspólnotę należy potraktować jako współwłaściciela nieruchomości garażowej, który zgodnie ze swoim wewnętrznym trybem podjął decyzję o modyfikacji zasady ogólnej płynącej z art. 207 k.c. i przystał na opisany w uchwale podział kosztów.

Pozwana podniosła również , iż zainstalowane kamery będą obejmowały swoim zasięgiem wprawdzie także teren obcy, ale korzyści z niego odniosą także członkowie Wspólnoty.

W odniesieniu do uchwały nr (...) pozwana podniosła jedynie zarzut przekroczenia przez przeciwniczkę procesową ustawowego terminu do jej zaskarżenia. Na jego podstawie twierdziła , że jej zgodność z prawem w ogóle nie powinna być poddana przez Sąd I instancji merytorycznej ocenie.

Wyrokiem z dnia 18 listopada 2020r., Sąd Okręgowy w Krakowie :

-uchylił uchwałę nr (...) podjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul.(...)w K. w sprawie utworzenia funduszu remontowo-inwestycyjnego oraz zatwierdzenia miesięcznej opłaty na ten fundusz [pkt I],

-uchylił uchwałę nr (...) podjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w K. w sprawie montażu monitoringu – hale garażowe i teren zewnętrzny[pkt II],

- uchylił uchwałę nr (...) podjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...)w K. w sprawie montażu monitoringu – kondygnacje od (...) pkt III] oraz –

zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 600 złotych , tytułem zwrotu kosztów postępowania [pkt IV sentencji orzeczenia].

Sąd Okręgowy ustalił następujące fakty istotne dla rozstrzygnięcia :

W dniu 4 czerwca 2020 r. powódka została poinformowana przez podmiot sprawujący zarząd nieruchomością wspólną o podjętych uchwałach, w tym uchwale nr (...). Pozew o ich uchylenie powódka wniosła do Sądu w dniu 15 lipca 2020r.

Zgodnie z uchwałą nr(...) w sprawie utworzenia funduszu remontowo-inwestycyjnego oraz zatwierdzenia miesięcznej opłaty na ten cel , Wspólnota Mieszkaniowa podjęła decyzję w sprawie utworzenia funduszu remontowo-finansowego i zatwierdzenia miesięcznej opłaty na ten fundusz, począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po przegłosowaniu niniejszej uchwały, w następującej wysokości:

- 0,10 zł. za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i usługowego

- 1,00 zł. za sztukę miejsca postojowego w garażu wielkostatnowiskowym

- 0,50 zł. za sztukę schowka/komórki lokatorskiej (§ 1)

Środki zgromadzone na funduszu w danym roku, przechodzą na rok następny (§ 2)

O sposobie wykorzystania środków zgromadzonych na funduszu Wspólnota Mieszkaniowa zdecyduje odrębnymi uchwałami (§ 3)

Zgodnie z uchwałą nr (...) w sprawie montażu monitoringu – hale garażowe i teren zewnętrzny Wspólnota Mieszkaniowa (...)przy ul. (...) w K. zdecydowała o wykonaniu instalacji monitoringu na terenie Wspólnoty (§ 1 pkt 1)

Zasięgiem kamer objęte mają być hale garażowe na wszystkich trzech poziomach (...) wejścia do klatki schodowej z hal garażowych, teren zewnętrzny budynku w tym: plac zabaw, zlokalizowany za budynkiem, ciągi komunikacyjne wokół budynku, rowerownia, wiatła śmietnikowa (§ 1 pkt 2) Jak wynikało z uchwały koszt wykonania instalacji ma wynieść 51.396,47 zł. brutto.

Osobno skalkulowano koszt hal garażowych i wejść do klatki schodowej z garażu (35.423,57 zł. brutto) oraz terenu zewnętrznego z rowerownią i wiatłą śmietnikową (15.972,90 zł. brutto) (§ 1 pkt 3)

Instalacja monitoringu ma zostać wyposażona w kamery wysokiej rozdzielności (§ 1 pkt 4)

Na potrzeby pokrycia kosztów wykonania tych prac Wspólnota Mieszkaniowa zdecydowała o stworzeniu funduszu celowego oraz ustaliła miesięczną opłatę w wysokości 88,50 zł. od każdego mieszkania i lokalu użytkowego, płatną przez okres 3 miesięcy.

W uchwale określono łączny koszt wykonania monitoringu , obciążający każdy lokal kwotą po 265,50 zł.

Po wykonaniu monitoringu środki pozostałe po opłaceniu inwestycji (zgromadzone na funduszu celowym) mają być rozliczone i zwrócone właścicielom (§ 1 pkt 5)

Dostęp do wykonanego systemu miały posiadać upoważnione osoby tworzące zarząd Wspólnoty (§ 1 pkt 6)

W uchwale Wspólnota upoważnia zarząd do wyboru najkorzystniejszej oferty (§ 1 pkt 7)

Z dalszej części ustaleń wynika , że E. B. (1) w dniu 10 września 2019 r. została poinformowana o podjęciu, w drodze indywidualnego zbierania głosów, uchwały nr(...)w sprawie montażu monitoringu – kondygnacje od (...)

Zgodnie z treścią tej uchwały:

Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w K. podejmuje wykonanie instalacji monitoringu na terenie wspólnoty (§ 1 pkt 1)

Zasięgiem kamer objęte będą korytarze kondygnacji od(...) (§ 1 pkt 2)

Instalacja monitoringu wyposażona będzie w kamery wysokiej rozdzielczości (§ 1 pkt 3)

Koszt wykonania instalacji wyniesie około 36.858,86 zł. brutto (§ 1 pkt 4)

Na potrzeby pokrycia kosztów wykonania tych prac Wspólnota Mieszkaniowa tworzy fundusz celowy oraz zatwierdza miesięczną opłatę w wysokości 63,50 zł. od każdego mieszkania i lokalu użytkowego, płatną w trzech ratach w okresie 3 miesięcy. Łączny koszt wykonania monitoringu na każdy jeden lokal to 190,50 zł.

Po wykonaniu monitoringu środki pozostałe po opłaceniu inwestycji -zgromadzone na funduszu celowym- zostaną rozliczone i zwrócone właścicielom (§ 1 pkt 5)

Dostęp do systemu posiadać będą osoby upoważnione tworzące zarząd wspólnoty (§ 1 pkt 6)

W uchwale Wspólnota upoważnia zarząd do wyboru najkorzystniejszej oferty (§ 1 pkt 7)

Ponadto Sad ustalił , iż E. B. (1) jest właścicielem lokalu mieszkalnego przy ul. (...) nr (...)stanowiącego odrębną własność . Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 31,4300 m.kw. Udział w nieruchomości wspólnej związany z jego własnością wynosi 3143/1630565.

W budynku przy ul. (...) wyodrębniono lokal niemieszkalny (...), obejmujący miejsca postojowe – 276, komórki lokatorskie (schowki) – 27, wnęki garażowe – 8, pomieszczenia pomocnicze – 6, oraz komunikację.

Powierzchnia użytkowa lokalu (...)to 6153,8500 metra kwadratowego . Udział w nieruchomości wspólnej związany z własnością lokalu wynosi 615385/1630565.

W księdze wieczystej założonej dla tego lokalu mającego charakter niemieszkalny ujawnionych jest w dziale II 155 właścicieli w udziałach wskazanych w nim. Jest to m. in (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w K. mająca udział 75835/319115. Wspólnota Mieszkaniowa (...) jest wpisana jako dysponująca udziałem 12180/319115.

Pismo o uchylenie także tej uchwały w formie pisma procesowego rozszerzającego dotychczasowe żądanie pozwu powódka wniosła do Sądu w dniu 3 października 2019 r.

Ocenę prawną roszczenia powódki , które uznał za uzasadnione w całości , Sąd Okręgowy oparł na stwierdzeniach i wnioskach , które można podsumować w następujący sposób :

a/ powołując treść mających ego dla oceny żądań powódki zastosowanie art. 25 ust. 1 i art. 12 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. 2019 r. poz. 737). uznał , że wbrew zarzutowi strony pozwanej dochowała ustawowego terminu zaskarżenia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej do Sądu , także w odniesieniu tej oznaczonej nr(...), podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów albowiem o tym fakcie została poinformowana

piśmie z dnia 10 września 2019r , a żądanie kasatoryjne zgłosiła w piśmie procesowym rozszerzającym pierwotne żądanie pozwu z dnia 3 października 2019r.,

b/ co do uchwały nr (...)w sprawie utworzenia funduszu remontowo-inwestycyjnego , żądanie jej uchylenia jest usprawiedliwione dlatego, iż jest ona niezgodna z art. 12 ustawy o własności lokali.

Zgodnie z tą normą 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 .

Uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu ale jedynie właściciele lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

W doktrynie i orzecznictwie, jak argumentował Sąd , utrwalony jest pogląd, podzielany przez Sąd , zgodnie z którym właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do swych udziałów w nieruchomości wspólnej Odniesić to należy również do powinności partycypowania przez właścicieli w opłatach na fundusz remontowo-inwestycyjny.

Sama zasada ma charakter bezwzględny, jedyną zaś możliwością różnicowania opłat z tytułu utrzymania części wspólnych może być zwiększenie opłat pobieranych od właścicieli lokali użytkowych .

Uchwała właścicieli lokali, która wprowadza odmienną zasadę partycypacji w wydatkach i ciężarach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej jest sprzeczna z art. 12 ustawy.

Wskazał także , że praktyka ustalania wysokości zaliczek w odniesieniu do metra kwadratowego powierzchni lokalu może zostać uznana za prawidłową tylko wtedy ,gdy tak ujęte kwoty odpowiadają udziałom poszczególnych właścicieli w nieruchomości wspólnej Zastosowanie innych wskaźników albo podstaw ustalenia zaliczek prowadzić może do naruszenia ich interesów.

W zaskarżonej uchwale nr(...) ustalono wysokość opłat na fundusz w odniesieniu do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i użytkowego a nie w stosunku do udziału w nieruchomości wspólnej.

Ponadto ustalono w niej opłatę sztywną w wysokości 1 zł. od miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym i 0,50 zł. za sztukę schowka/komórki/. Taki sposób naliczania obciążenia finansowego członków Wspólnoty narusza tę ustawową regułę,

b/ wobec uchwały nr(...) w sprawie montażu monitoringu – hale garażowe i teren zewnętrzny, powódka zarzuciła, że dotyczy ona odrębnej nieruchomości objętej osobno założoną księgą wieczystą (...) oraz że wysokość opłat na pokrycie kosztów wykonania monitoringu nie odnosi się do wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Oba zarzuty Sąd Okręgowy ocenił jako zasadne , prowadzące do jej uchylenia.

Argumentował , iż uchwały właścicieli lokali dotyczyć mogą jedynie nieruchomości wspólnej i spraw z nią związanych, nie mogą ingerować w prawa osób trzecich, w tym w prawa odrębnej własności lokali znajdujących się w obrębie budynku Wspólnoty.

Uchwała wykraczająca poza granice zarządu nieruchomością wspólną, podlega więc uchyleniu na podstawie przepisu art. 25 ust. 1 u.w.l.

Dotyczy ona lokalu (...)w którym znajdują się miejsca postojowe, komórki lokatorskie – schowki. Lokal ma status odrębnej własności jest objęty odrębną księgą wieczystą Brak podstaw aby traktować go jako część wspólną nieruchomości zrównaną np. z klatką schodową. W księdze wieczystej obejmującej lokal (...), wpisana jest Wspólnota

Mieszkaniowa (...) w udziale 12180/319115 ale jest to wpis z którego wynika, że Wspólnota ma tytuł prawny właściciela.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 u.w.l. nieruchomości wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Skoro lokal (...) jest odrębny, brak podstaw do przyjęcia aby w lokalu tym istniały części wspólne.

W ocenie Sądu decyzje dotyczące tego lokalu podejmować powinni tylko jego właściciele - w liczbie, jak wynika z treści wpisów w księdze - 155 a nie Wspólnota Mieszkaniowa w której gestii pozostają części wspólne nieruchomości.

Sąd I instancji podniósł, iż E. B. (1) zakwestionowała sposób pokrycia kosztów wykonania monitoringu, nie sam fakt utworzenia funduszu celowego.

Polegał on na obciążeniu właściciela każdego mieszkania i lokalu użytkowego opłatą o tej samej wysokości 88,50 zł. miesięcznie przez kolejne trzy miesiące, tak że każdy właściciel obciążony zostanie opłatą w wysokości łącznej 265,50 zł. Jest to, zdaniem Sądu Okręgowego, rozwiązanie sprzeczne z art. 12 ustawy o własności lokali z tego samego powodu, który decyduje o niezgodności z prawem uchwały nr (...)

Dodatkowo z uwagi na konstrukcję uchwały nr(...), zasadność zarzutów co do tego że częściowo dotyczy lokalu niestanowiącego części wspólnej nieruchomości, sprzeczności z prawem ustalenia wysokości zaliczek, nie było możliwe częściowe uchylenie uchwały a wobec tego została uchylona w całości,

c/ zarzut, który powódka sformułowała wobec uchwały nr(...) odnosił się do obciążenia jej wskazaną w tym akcie kwotą na wykonanie monitoringu kondygnacji naziemnych budynku w sposób odbiegający od udziałów w nieruchomości wspólnej.

Jest on, zdaniem Sądu Okręgowego, także uzasadniony.

Wspólnota kosztami wykonania monitoringu obciążyła każdy lokal mieszkalny i użytkowy kwotą o wysokości stałej 190,50 zł., płatną w trzech miesięcznych ratach o wysokości 63,50 zł.

Takie unormowanie obowiązków właścicieli lokali, nie odnoszące się do wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej jest niezgodne z art. 12 u.w.l. i w okolicznościach sprawy jawi się też jako godzące w interesy powódki której udział w nieruchomości wspólnej wynosi 3142/1630565 a udziały innych właścicieli mogą być nie tylko mniejsze ale i większe.

Przy tym mimo, że powódka zaskarżyła jedynie zapis znajdujący się w § 1 ust. 5 uchwały uchylono ją w całości, ponieważ uchylenie zapisu dotyczącego sposobu finansowania monitoringu na kondygnacjach od (...) może spowodować inną ocenę podjętej uchwały, przy przyjęciu potencjalnie innego sposobie finansowania inwestycji i udziału w nim właścicieli lokali.

Obciążenie właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych kwotami o innej wysokości – ustalonej przy uwzględnieniu zasady wynikającej z art. 12 u.w.l. – może mieć wpływ na ich decyzje co do poparcia jej w nowym brzmieniu lub głosowania przeciwko jej uchwaleniu.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach procesu była norma art. 98 kpc i zasada odpowiedzialności za wynik sprawy w ramach zastosowania której E. B. (1), która wniosła opłatę od pozwu w łącznej kwocie 600 złotych, jest osobą wygrywającą spór.

W apelacji od tego orzeczenia, zaskarżając je w całości, strona pozwana domagała się wydania przez Sąd Apelacyjny wyroku reformatoryjnego, którym powództwo zostanie oddalone w całości, a powódka obciążona kosztami procesu i postępowania apelacyjnego.

Formułując jedynie zarzuty materialne , skarżąca wskazała , iż Sąd I instancji

a/ nieprawidłowo zastosował art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali uznając , że kwestionowane uchwały jako niezgodne z prawem i podlegają uchyleniu mimo , iż nie naruszały prawa , nie są także niezgodne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomości wspólną ani nie naruszają uzasadnionych interesów E. B. (1)jako członka Wspólnoty ,

b/ dokonał nieprawidłowej wykładni art. 12 tej ustawy uznając , że ustalenie wysokości opłat na fundusz remontowy, nie w odniesieniu do udziałów w nieruchomości wspólnej ale od powierzchni użytkowej lokalu jest niezgodne z tym przepisem mimo ,iż odwołanie się do kryterium zastosowanego w kwestionowanej uchwale(...) przynosi, w zakresie obciążenia finansowego członka Wspólnoty dokładnie taki sam wynik ,

c/ nieprawidłowo zastosował art. 12 ustawy w następstwie uznania , że przyjęte w nim kryterium ustalenia obciążenia finansowego ma zastosowanie także w przypadku podjęcia uchwały o utworzeniu funduszu celowego, którego dotyczyła uchwała nr(...) nie biorąc pod rozwagę , że środki zgromadzone w ten sposób nie posłużą utrzymaniu nieruchomości wspólnej,

d/ do oceny uchwały nr (...) nie zastosował art. 206 i 207 kc a art. 12 ustawy o własności lokali mimo , że hala garażowa ma status odrębnego lokalu niemieszkalnego dlatego wskazany przepis nie mógł służyć weryfikacji uchwały z punktu widzenia jej zgodności z prawem.

Powódka nie zajęła stanowiska wobec środka odwoławczego Wspólnoty Mieszkaniowej.

Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny rozważył :

Środek odwoławczy strony pozwanej nie jest uzasadniony i podlega oddaleniu.

W jego ramach nie zostały podniesione żadne zarzuty dotyczące sposobu przeprowadzenia przez Sąd Okręgowy oceny zgromadzonych dowodów ani dokonania ustaleń faktycznych na których oparte jest oceniane instancyjnie orzeczenie.

Dlatego , w warunkach związania Sądu II instancji zarzutami natury procesowej musi on uwzględniać także fakt zaniechania strony skarżącej w ich podnoszeniu.

Ma to tę konsekwencję , iż fakty ustalone przez Sąd Okręgowy Sąd Apelacyjny obowiązany jest je aprobować i przyjmując za własne, tym bardziej , że strona pozwana nie domagała się w środku odwoławczym ich uzupełnienia, nie formułując kolejnych wniosków dowodowych.

Dla porządku wskazując , że skarżąca nie podtrzymywała w apelacji sformułowanego w postępowaniu rozpoznawczym przed Sądem Okręgowym zarzutu nie dochowania przez powódkę ustawowego terminu zaskarżenia uchwały nr (...) dotyczącej zakresu ilościowego obciążenia jej kosztami wykonania monitoringu kondygnacji(...)budynku w którym znajduje się jej lokal mieszkalny ,

odeprzeć należy , jako nietrafne , podniesione przez Wspólnotę Mieszkaniową zarzuty materialne.

Nie można podzielić zarzutu nieprawidłowego zastosowania przez Sąd I instancji art. 12 ustawy o własności lokali dla oceny zgodności z prawem uchwały nr (...) dlatego , że na jej podstawie został utworzony fundusz celowy , środki z którego miały posłużyć sfinansowaniu wykonania monitoringu kondygnacji naziemnych(...)w budynku w którym znajdują się lokale członków Wspólnoty w tym E. B. (1), a udział finansowy każdego z nich został określony w jednolitej stawce od każdego lokalu zarówno mieszkalnego jak i użytkowego.

Fakt , że zgromadzone w ten sposób środki miały być zgromadzone na tzw. funduszu celowym , który należy rozumieć w ten sposób , że suma w ten sposób pozyskana ma posłużyć sfinansowaniu tylko tego zamierzenia inwestycyjnego

nie ma - wbrew stanowisku skarżącej – doniosłego znaczenia dla oceny zgodności tej uchwały ze wskazaną normą, regulującą zakres finansowego udziału właścicieli lokali w pokryciu związanych z nim kosztów.

Nie można uznać za usprawiedliwiony zasadniczego argumentu skarżącej, że powołanie uchwałą tak rozumianego funduszu wyłącza ją z oceny zgodności z art. 12 ustawy z punktu widzenia zachowania wymagań tego przepisu.

Dopuszczenie takiej możliwości powodowałoby nieuzasadnione ograniczenie zakresu zastosowania tej normy. Nie może przy tym budzić wątpliwości, że zamierzenie inwestycyjne w postaci założenia monitoringu obejmującego naziemne kondygnacje w szczególności wejścia, klatki schodowe i korytarze budynku, stanowiące element nieruchomości wspólnej, służy właśnie jej, ułatwiając zarząd, a nie poszczególnym lokalom, pozostając bez bezpośredniego wpływu na korzystanie z nich przez właścicieli.

Powołanie funduszu celowego nie zmienia zasadniczego, z rozważanego punktu widzenia, zagadnienia sposobu ukształtowania zaskarżoną uchwałą sposobu w jaki członkowie Wspólnoty / właściciele lokali / mają partycypować w zgromadzeniu środków służących sfinansowaniu wykonania tego elementu infrastruktury technicznej jakim jest system monitoringu wskazanych kondygnacji.

Przyjęta w ocenianej uchwale reguła tego udziału polegająca obciążeniu każdego z nich taką samą kwotą, ustalaną jako pochodna nie udziału w nieruchomości wspólnej ale samego faktu dysponowania prawem własności do lokalu mieszkalnego lub użytkowego w budynku przy ul. (...) trafnie, wbrew argumentom skarżącej została uznana przez Sąd za sprzeczną z art. 12, a w szczególności z regulacją ustępu 2 tej normy.

Wynikająca z tego przepisu zasada, iż właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do udziałów w niej ma charakter bezwzględny, a jedyne odstępstwo od niej może, po myśli ust. 3 art. 12 ustawy o własności lokali, dotyczyć jedynie właścicieli lokali użytkowych i to tylko wówczas jeżeli jest ono usprawiedliwione sposobem korzystania z nich, które zwiększa koszt utrzymania tej nieruchomości.

Powoływanie w tym miejscu ponownie podanych w motywach orzeczenia Sądu Okręgowego przykładów judykatów potwierdzających ukształtowane orzecznictwo, podzielane także przez Sąd II instancji w składzie rozpoznającym sprawę, wskazujące na właśnie taki charakter tej reguły, jest zbędne.

W postępowaniu pozwana Wspólnota nawet nie starała się zwalczać zarzutu E. B. (1) twierdzącej, że kryterium udziału w nieruchomości wspólnej dla wyznaczenia w kwestionowanej uchwale zakresu jej obowiązku finansowego dla zgromadzenia środków na mający być wykonany monitoring nie zostało zachowane. Strona pozwana nie podjęła idącej w tym kierunku jakikolwiek inicjatywy dowodowej.

Treść uchwały nr (...) jednocześnie dostatecznie przekonuje, że nie zostało ono zastosowane, skoro stawka finansowa w niej przyjęta w ustalonej kwocie jednostkowej była określona jednolicie w tej samej wysokości dla wszystkich właścicieli lokali i to niezależnie od ich charakteru, tylko jako pochodna faktu dysponowania tytułem prawnym do nich.

Niezasadny jest zarzut materialny, który strona skarżąca podniosła wobec tej części orzeczenia Sądu I instancji, którym uchylona została, jako niezgodna z prawem, uchwała nr(...)

Podobnie jak w przypadku uchwały zweryfikowanej uprzednio, w uchwale(...) Wspólnota zastosowała dla określenia wymiaru obowiązku finansowego nałożonego na członków na potrzeby wykonania monitoringu w pomieszczeniach garażowych, mającego obejmować także teren zewnętrzny wobec nieruchomości wspólnej, to samo kryterium - dysponowania tytułem właścicielskim do lokalu mieszkalnego lub użytkowego.

Już z tej przyczyny / która także wcześniej została objaśniona / uchwała jako niezgodna z art. 12 zasadnie została uchylona.

Trzeba także zwrócić uwagę , że pomieszczenia w których monitoring ma być wykonany ma - jak wynika z niekwestionowanych ustaleń- status odrębnego lokalu [oznaczonego literą(...)]o przeznaczeniu niemieszkalnym , w którym sama Wspólnota ma udział jako jej współwłaściciel wraz z ponad stu pięćdziesięcioma osobami mającymi taki sam jak ona status.

Skoro tak, to nie jest uprawnioną do podejmowania uchwał tego rodzaju jak uchwała nr (...) albowiem nie odnosi się ona do kwestii związanych z zarządem nieruchomością wspólną ale do przedmiotu współwłasności w znaczeniu prawno – rzeczowym.

Wobec tego uchwała jest również niezgodna z prawem [art. 22 ust. 3 ustawy] skoro dotyczy przedmiotu pozostającego poza kompetencjami uchwałodawczymi strony skarżącej.

Wskazany status strony pozwanej wobec odrębnego lokalu (...)determinuje to , że odniesieniu do czynności dotyczących zarządu nią powinny obowiązywać reguły właściwe dla zarządu przedmiotem objętym współwłasnością.

Nie zmieniają takiej oceny zawarte w apelacji twierdzenia zgodnie z którymi w pomieszczeniach garażowych znajdują się także elementy konstrukcji budynku oraz infrastruktury technicznej , które miałyby , zdaniem skarżącej nadawać lokalowi (...)cechy nieruchomości wspólnej. Decydujący jest bowiem status tych pomieszczeń jako odrębnego przedmiotu własności [współwłasności w częściach ułamkowych] co wynika z treści wpisów w odrębnie dla niego prowadzonej księdze wieczystej.

Nie można podzielić także tych argumentów apelacyjnych strony pozwanej , które powołała ona w ramach zarzutów materialnych na podstawie których kwestionuje orzeczenie Sądu Okręgowego w części dotyczącej uznania za niezgodną z prawem uchwały nr (...) , w sprawie m utworzenia funduszu remontowo - inwestycyjnego oraz zatwierdzenia miesięcznej opłaty na ten fundusz.

Jak wynika z motywów apelacji poświęconych polemice ze stanowiskiem Sądu Okręgowego w odniesieniu do tej uchwały, sprowadzają się one do tezy , że odwołanie się w niej jako kryterium ustalenia wysokości opłat na fundusz do metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i usługowego , w miejsce wymaganego ustawowo udziału obciążonego świadczeniem właściciela takiego lokalu w nieruchomości wspólnej, nie narusza prawa dlatego , że metraż lokalu i udział to , w związku z treścią art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali pojęcia / a w konsekwencji kryteria / tożsame .

Oto bowiem udział w nieruchomości wspólnej jest ilorazem powierzchni użytkowej konkretnego lokalu wraz z powierzchnią przynależnych do niego pomieszczeń i ogólnej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchniami pomieszczeń do nich przynależnych.

Taka teza nie znajduje uzasadnienia ani normatywnego ani też potwierdzenia w faktach ustalonych w postępowaniu.

Jak już wskazano wyżej , ustawodawca w normie art. 12 ustawy zdecydował się na to aby jedynym kryterium ustalenia rozmiaru obowiązków finansowych jakie spoczywają na właścicielach lokali w zakresie partycypacji w utrzymaniu nieruchomości wspólnej , jest ich udział w tej nieruchomości.

Gdyby uznawał , że rzeczywiście zachodzi tego rodzaju , jak wskazywana przez apelującą tożsamość kryteriów użyłby innego jego oznaczenia albo też obydwie /metraż lokalu i udział / wzajemnie zrównał , pozostawiając wybór odwołania się do jednego z nich podejmującym uchwałę taką jak uchwała nr (...)

Z punktu widzenia rozważanego zagadnienia bez znaczenia jest przy tym to , że w ustawie przewidziano odstępstwo od tej reguły w odniesieniu do właścicieli lokali użytkowych, pozwalające na zwiększenie obciążeń finansowych tej grupie członków Wspólnot Mieszkaniowych. Trzeba przy tym dostrzec , że także w stosunku do nich zasada z ust. 2 art. 12 ustawy także ma zastosowanie.

Za stanowiskiem zaprezentowanym przez Wspólnotę w apelacji nie przemawia także to, co wynika z ustalonych w sprawie okoliczności faktycznych.

Nawet gdyby teoretycznie założyć, że w odwołaniu do brzmienia art. 3 ust. 3 ustawy, taka tożsamość mogłaby mieć miejsce to pozwana musiałaby ją w procesie udowodnić tak w odniesieniu do sytuacji powódki ale także pozostałych członków Wspólnoty, których dotyczyła w zakresie obowiązków finansowych uchwała nr(...)

Brak jakiegokolwiek aktywności dowodowej strony pozwanej zmierzającej w tym kierunku tym bardziej czyniło jej argumenty pozbawionymi uzasadnienia.

Z podanych przyczyn w uznaniu apelacji za niezasadną, Sad Apelacyjny orzekł o jej oddaleniu, na podstawie art. 385 kpc.

Sąd II instancji nie rozstrzygał o kosztach postępowania apelacyjnego dlatego, że E. B. (1) nie domagała się ich wzajemnego ze stroną skarżącą rozliczenia.

SSA Grzegorz Krężolek