

Sygn. akt I ACa 331/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 października 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Zbigniew Stefan Cendrowski

Sędziowie: SA Bogdan Świerczakowski (spr.)

SO Jacek Sadowski (del.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Marta Rudnik

po rozpoznaniu w dniu 11 października 2012 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej(...) przy ul. (...) w W.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 29 listopada 2011 r.

sygn. akt II C 689/10

1. oddala apelację;

2. zasądza od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Zespołu (...)(...) przy ul. (...) w W. kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 331/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 29 listopada 2011 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie zasądził od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Zespołu (...) przy ul. (...) w W. kwotę 148.742,56 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 marca 2010 roku do dnia zapłaty, oddalił dalej idące powództwo i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 11.055 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło na podstawie następujących ustaleń faktycznych:

(...) z o.o. z siedzibą w W. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej Zespołu (...) - U R. ul. (...) w W. i na dzień 31 grudnia 2008 r. była właścicielem wszystkich niewyodrębnionych samodzielnych lokali w nieruchomości wspólnej, a także przynależnych do tych lokali miejsc parkingowych. Udział pozwanej w nieruchomości wspólnej na dzień 31 grudnia 2008r. wynosił 0,219764.

Pozwana uiszczała zaliczki na koszty zarządu oraz fundusz remontowy w 2008r. Suma wpłat pozwanej z tytułu zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną wyniosła 110.354,20 zł zaś na fundusz remontowy – 27380,28 zł.

Wydatki poniesione przez Wspólnotę Mieszkaniową Zespołu (...) - U R. ul. (...) w W. w 2008 r. wyniosły 1.037.513,64 zł z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz 266.053,09 zł z tytułu naliczeń na fundusz remontowy.

Zgodnie z przypadającym na pozwaną udziałem w nieruchomości wspólnej pozwana powinna ona uiścić ogółem kwotę 286.477,04 zł. Pismem z dnia 24 marca 2010 r., doręczonym pozwanej 25 marca 2010 r., została ona wezwana do zapłaty kwoty wynikającej z rozliczenia roku 2008 różnicy w wysokości 148.742,56 zł w terminie do dnia 29 marca 2010 r. (k- 60 odpis pisma).

Uchwałą nr (...) z dnia 27 marca 2008 r. w sprawie przyjęcia planu gospodarczego wspólnoty mieszkaniowej za rok 2008 określono wysokość zaliczek na koszty zarządu w 2008 r. w wysokości 4,63 zł/m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, użytkowego, komórki lokatorskiej i innych pomieszczeń przynależnych do lokali; 55,59 zł za jedno miejsce postojowe oraz w kwocie 1,2 zł za 1 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń lub powierzchni przynależnych na fundusz remontowy. Prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie z 1 kwietnia 2009 r. uchwała ta została uchylona.

Wysokość zaliczek na rok 2007 we Wspólnocie Mieszkaniowej Zespołu (...) ul. (...) w W. określiła uchwała(...) z dnia 17 kwietnia 2007 r. Zgodnie z tą uchwałą na koszty zarządu nieruchomością wspólną zaliczka wynosiła 4,47 zł za m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, użytkowego, komórki lokatorskiej i innych pomieszczeń przynależnych do lokali i 53,67 zł za jedno miejsce postojowe w garażu oraz 1,2 zł za 1 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń lub powierzchni przynależnych na fundusz remontowy.

Oceniając roszczenie Sąd Okręgowy przede wszystkim zaakcentował fakt, że powódka domaga się zasądzenia od pozwanej spółki, po dokonaniu rozliczenia roku obrachunkowego, dopłaty różnicy za 2008 r. pomiędzy rzeczywistymi wydatkami poniesionymi przez wspólnotę a sumą zaliczek uiszczonych przez pozwaną. Podstawą roszczenia zgłoszonego przez powódkę jest zatem art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (j.t.Dz. U z 2000 Nr 80 poz. 903 ze zm.), który 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 właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdujących pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Zgodnie z art. 15 § 1 u.w.l. na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat. Wpłacając zaliczki na pokrycie kosztów zarządu w formie bieżących opłat w łącznej kwocie wskazanej w pozwie, pozwana nie pokryła części tej kosztów odpowiadającej jej udziałowi w nieruchomości wspólnej. W świetle sprawozdania finansowego za rok 2008 pozostała do zapłaty kwota dochodzona pozwem, stanowiąca różnicę pomiędzy kwotą należną z tego tytułu a wpłaconymi zaliczkami. Na powstanie opisanej wierzytelności nie ma wpływu uchylenie uchwały dotyczącej wysokości zaliczek. Decydujące znaczenie ma rozliczenie rzeczywistych kosztów obciążających poszczególnych członków wspólnoty mieszkaniowej, których ustalenie nie wymaga osobnej uchwały. Dochodzenie od członka wspólnoty rzeczywistych kosztów zarządu nieruchomością wspólną należy do spraw związanych ze zwykłym zarządem nieruchomością wspólną (Roman Dziczek „Własność lokali”, Lexis Nexis, wydanie 4 z 2008, str. 161-162). Po zakończeniu roku 2008 i uchyleniu uchwały 2/2008 w październiku 2009 r. bezprzedmiotowe było podejmowanie uchwały określającej wysokość zaliczek na rok poprzedni.

Powódka przedłożyła sprawozdanie finansowe za 2008 r., zaś w toku procesu nie zostało wykazane, że jest ono nieprawidłowe bądź nie zostało przyjęte przez powódkę. Pozwana nie kwestionowała ani tego sprawozdania, ani wskazanej przez powódkę wysokości kwot uiszczonych przez pozwaną w formie zaliczek za 2008 rok.

Dlatego w ocenie Sądu Okręgowego sprawozdanie stanowi podstawę do rozliczenia rzeczywistych kosztów zarządzania nieruchomością wspólną i daje podstawę do stwierdzenia, że pozwana powinna uiścić na rzecz powódki kwotę dochodzoną pozwem.

Ubocznie Sąd I instancji wskazał, że uchwały (...) miało miejsce w 2009 r. Wprawdzie skutkiem uchylenia uchwały jest utrata przez nią mocy od daty jej uchwalenia, to jednak pomimo zaskarżenia, nie doszło do wstrzymania jej wykonania i członkowie wspólnoty uiszczali zaliczki na rok 2008 zgodnie z wysokością w niej określoną. Gdyby Sąd wstrzymał wykonanie uchwały(...) wówczas zaliczki byłyby uiszczane w wysokości obowiązującej w 2007 r. (uchwała (...)), a wtedy suma uiszczonych zaliczek byłaby mniejsza i po rozliczeniu 2008 r. różnica pomiędzy rzeczywistymi kosztami a uiszczonymi zaliczkami byłaby większa.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo jedynie w zakresie żądania odsetek ustawowych od dnia 26 marca 2010 r., biorąc pod uwagę termin zapłaty wskazany w wezwaniu powódki. O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 par. 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 100 k.p.c., bowiem strona powodowa uległa jedynie w nieznaczącej części.

Pozwana wniosła apelację. Zawarła w niej wniosek o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów. Zarzuciła naruszenie prawa materialnego:

1. art. 12 ust. 2 w zw. z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez jego błędne zastosowanie w niniejszej sprawie skutkujące uznaniem, iż rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w sytuacji kiedy brak jest ważnej uchwały właścicieli lokali w tej sprawie, stanowi czynność zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, a tym samym nie wymaga uchwały właścicieli lokali,

2. art. 22 ust. 3 pkt 3 ustawy o własności lokali poprzez jego niezastosowanie w sprawie.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Nie można się zgodzić ze skarżącą, że warunkiem sine qua non dokonania rozliczenia rzeczywistych kosztów zarządu nieruchomością wspólną jest w każdym wypadku istnienie obowiązującej uchwały określającej wysokość zaliczek na pokrycie tych kosztów. Ma rację powódka, wskazując na brak normatywnych podstaw do formułowania tak stanowczego poglądu i jednocześnie niepowiązanie przez ustawodawcę obligatoryjnego dokonywania przez zarząd rozliczeń i przedstawiania w każdym roku sprawozdania (art. 30 ust. 2 pkt 3 u.w.l.), z którąkolwiek z uchwał wymienionych w art. 22 ust. 3 pkt 2 i 3 u.w.l. (odpowiedź na apelację – k.175).

W sprawie chodzi o nietypową sytuację, w której doszło do uchylenia przez sąd uchwały dotyczącej wysokości zaliczek na rok 2008 (nr (...)), co miało miejsce już w roku następnym. Należy zaznaczyć, że wyrok w tamtej sprawie uprawomocnił się dnia 6 października 2009 r. (tego dnia została oddalona apelacja), a więc ponad pół roku po podjęciu przez właścicieli nieruchomości uchwały o przyjęciu sprawozdania z działalności zarządu wspólnoty w roku 2008 oraz udzieleniu mu absolutorium i zarazem po przyjęciu sprawozdania finansowego wspólnoty za rok 2008 (k.121-124).

Przyjęcie rocznego planu gospodarczego i ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu to działania zorientowane na przyszłość, mające regulować kwestię bieżących wpłat właścicieli lokali (uiszczanych z góry do 10 dnia każdego miesiąca zgodnie z art. 15 ust. 1 u.w.l.), z założenia podlegających weryfikacji po zakończeniu kolejnych rocznych okresów rozliczeniowych. Ostateczne rozliczenie, bez względu na wysokość zaliczek, winno zawsze uwzględniać reguły wynikające z art. 12 ust. 2 u.w.l., jedynie w przypadku uchwalenia zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych, odpowiednio zmodyfikowane (ust. 3). Z art. 12 ust. 2 u.w.l. wynika bezwzględnie obowiązująca zasada, że właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do swych udziałów. Jak to zaakcentował Sąd Apelacyjny w motywach rozstrzygnięcia zapadłego w sprawie I ACa 680/09,

taki sposób ustalenia wysokości kosztów nie może być zmieniony ani w drodze umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, ani w drodze uchwały wspólnoty mieszkaniowej (k.164 akt dołączonych). Uchwała nr 2/2008 została uchylona właśnie dlatego, że nie respektowała wskazanej reguły, co wiązało się m.in. z nieusprawiedliwionym uprzywilejowaniem pozwanej w tej sprawie spółki (...), ze względu na pominięcie w wyliczeniach tych lokali do niej należących, które zlokalizowane są w części biurowej.

Pozwana nie odnosiła się w postępowaniu pierwszoinstancyjnym do prawidłowości wyliczenia nieuiszczonych kosztów zarządu i wysokości kwot jakie powinna wpłacić na fundusz remontowy ze względu na korekty uwzględniające nie tylko ostateczny wynik finansowy za rok 2008 ale i przywracające właściwe, odpowiadające wysokości udziałów proporcje w partycypowaniu w wydatkach i ciężarach przez poszczególnych właścicieli lokali. Takie stanowisko procesowe, przy zastosowaniu art. 230 k.p.c. dawało podstawy do przyjęcia, że wyliczenia są prawidłowe i uwzględniają dane ze sprawozdania finansowego oraz rozliczenia kosztów (k.122-124). Zawarte w uzasadnieniu apelacji, zarzuty odnoszące się do sposobu ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w budynku przy ul (...) w roku 2009 (k.154-155, 157-158), nie dość, że w świetle art. 381 k.p.c. spóźnione, to zostały sformułowane na takim poziomie ogólności, że w istocie uniemożliwiają rzeczową analizę. Nie mogły być więc skuteczne.

Przeciwko przyjęciu, że doszło do naruszenia do art. 22 ust. 3 pkt 2 i 3 u.w.l. przemawia również fakt, że podstaw faktyczna roszczenia ani wyrok, nie obejmują materii tam uregulowanej (ani ujętej w § 11 statutu – k.86). Podstawę żądania i rozstrzygnięcia uwzględniającego powództwo stanowi wskazany już art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Z przedstawionych względów, przyjmując za swoje ustalenia Sądu Okręgowego i dzieląc ocenę prawną zaprezentowaną w motywach zaskarżonego orzeczenia, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację, orzekając o kosztach na zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 k.p.c.), z uwzględnieniem wynagrodzenia adwokata reprezentującego powódkę w stawce minimalnej.