

**Sygn. akt IA Ca 663/12**

**Sygn. akt IA Ca 663/12**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 16 listopada 2012 r.**

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Edyta Mroczek

Sędziowie: SA Roman Dziczek (spr.)

SO (del.) Paulina Aslanowicz

Protokolant: sekr. sąd. Monika Likos

po rozpoznaniu w dniu 16 listopada 2012 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa R. L.

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

w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 23 lutego 2012 r., sygn. akt XXIV C 496/11

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddala i zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 180 (sto osiemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania;**

**2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 335 (trzysta trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I ACa 663/12

## UZASADNIENIE

Powódka – R. L. wniosła o uchylenie uchwały nr 4/2011 z dnia 29 kwietnia 2011 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. (dalej – „Wspólnota Mieszkaniowa”) w części, tj. w zakresie punktu 2 i 4 dotyczących planowanych wydatków w ramach rocznego planu wydatków z funduszu remontowego – modernizacyjnego na rok 2011, a dotyczących wydatków na zakup doposażenia wodomierzy w system zdalnego odczytu – w kwocie 82 000 zł oraz wydatków na odśnieżanie – w kwocie 30 000 zł. Te pierwsze, jej zdaniem, podwyższały wartość i użyteczność poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych i nie mogły obciążać funduszu na remonty i konserwację nieruchomości wspólnej; te drugie zaś nie mieściły się w ramach celowych funduszu służącego remontom i modernizacji nieruchomości wspólnej.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu. Wskazała, że planowane (zaskarżone) wydatki mieszczą się w kosztach zarządu nieruchomości wspólną, a skoro ustawa o własności

lokali (dalej – „u.w.l.”) nie normuje szczegółowo zasad tworzenia funduszy odrębnych, sposób pokrywania tych wydatków określa dana wspólnota mieszkaniowa odwołując się do zasad prawidłowego zarządzania. Podkreśliła, że planowane wydatki w części zaskarżonej niewątpliwie dotyczą nieruchomości wspólnej – jej utrzymania (odśnieżanie) i modernizacji - doposażenie wodomierzy w system zdalnego odczytu. Podjęta uchwała nie narusza prawa i nie krzywdzi powódki, ponieważ odnosi się do środków wspólnych zgromadzonych według zasad wynikających z art. 12 u.w.l., a wydatki na planowane prace dotyczą wszystkich, także powódki, jako właściciela (współwłaściciela) czterech miejsc garażowych w lokalu garażowym.

Wyrokiem z dnia 23 lutego 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił powództwo i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd ten ustalił, że powódka jest współwłaścicielem lokalu garażowego w udziale 4/418 położonym w budynku przy ul. (...) w W., z którym związane jest posiadanie 4 miejsc garażowych w tym lokalu, nie jest natomiast właścicielem żadnego lokalu mieszkalnego w tym budynku.

W dniu 29 kwietnia 2011 r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia planu wydatków z funduszu remontowo – modernizacyjnego na rok 2011 i ustalenia wysokości zaliczek. Przewidziano w niej m.in. wydatki na wyposażenie wodomierzy w system zdalnego odczytu w kwocie łącznej 82 000 zł oraz wydatki na odśnieżanie w kwocie 30 000 zł

Za uchwałą opowiedziało się większość właścicieli lokali reprezentująca 50,87% udziałów w nieruchomości wspólnej.

Powódka zaskarżyła (w części) tę uchwałę w przepisany terminie 6 tygodni od daty doręczenia uchwały.

Wprowadzany system zdalnego odczytu wskaźników liczników umożliwia jednolite i precyzyjne odczytanie wskazań liczników zarówno w lokalach, jak i częściach wspólnych, bez konieczności osobistego dokonywania odczytów. Zgodnie zaś z wcześniejszą uchwałą nr 6/2007 instalacja wodociągowa od pierwszego zaworu na wodomierzu głównym do wodomierza w lokalu stanowi część wspólną nieruchomości.

Sąd ustalił także, że w lokalu garażowym znajdują się cztery wodomierze dostępne do odczytu, w całym natomiast budynku znajdują się 374 lokale mieszkalne i każdy z nich jest wyposażony przeciętnie w 4 liczniki.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy, przywołując art. 12 i art. 14 u.w.l. przyznał rację pozwanej, że ustawa o własności lokali nie nakłada na wspólnotę mieszkaniową obowiązku utworzenia (wyodrębnienia) funduszu na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Jednak Wspólnota Mieszkaniowa utworzyła fundusz remontowo – modernizacyjny, na którym – stosownie do jego nazwy – są gromadzone środki na remonty i modernizację nieruchomości.

W ocenie Sadu, skoro utworzono ten fundusz, to nieuzasadnione jest gromadzenie na nim środków na bieżące koszty zarządu nieruchomością wspólną, np. na odśnieżanie. Ten ostatni wydatek nie należy do kategorii remontów i modernizacji, a zatem powinien być w kalkulowany w zaliczkę na bieżące koszty utrzymania. Zatem w tej części uchwała naruszała wyżej wskazane przepisy ustawy o własności lokali.

Z kolei ta część zaskarżonej uchwały, która odnosiła się do wyposażenia wodomierzy w system zdalnego odczytu naruszała, zdaniem Sądu, interes powódki.

Sąd pierwszej instancji odwołał się do uchwały nr 6 z 2007 i wskazał, że jakkolwiek doposażenie wodomierzy odnosi się do części wspólnej nieruchomości (instalacji wodociągowej) i wydatki takie mogą być zaliczone do kosztów zarządu nieruchomością wspólną o charakterze inwestycyjnym, taka modernizacja nie może jednak odbywać się z pokrzywdzeniem właścicieli lokali niemieszkalnych, do których zalicza się lokal garażowy.

Lokal garażowy jest wyposażony w 4 wodomierze, natomiast lokale mieszkalne są także wyposażone przeciętnie w cztery wodomierze. Zatem koszty przypadające na powódkę, jako współwłaściciela lokal garażowego są

nieproporcjonalnie wysokie w stosunku do udziałów przypadających im w nieruchomości wspólnej i do korzyści, które odniosłaby w przypadku zainstalowania systemu. Powódka, jak stwierdził Sąd, zostałaby obciążona kosztami doposażenia wodomierzy w lokalach mieszkalnych ponad miarę, nie otrzymując w zamian żadnej korzyści. Wydatek ten bowiem podwyższa standard lokali mieszkalnych, a nie lokali użytkowych.

Od tego orzeczenia w całości apelację wniosła pozwana zarzucając Sądowi pierwszej instancji: naruszenie prawa materialnego – art. 12 i art. 14 u.w.l. poprzez ich błędną wykładnię, a w konsekwencji także art. 25 ust. 1 u.w.l. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie – w zakresie rozstrzygnięcia o pkt 4 załącznika nr 2 zaskarżonej uchwały; błędną ocenę materiału dowodowego oraz naruszenie art. 12 ust. 2 i 3 i art. 13 w zw. z art. 25 ust. 1 u.w.l. w zakresie rozstrzygnięcia o pkt 2 załącznika nr 2 do uchwały i wadliwe uznanie, że obowiązujące przepisy pozwalają na różnicowanie brew zapisom ustawy o własności lokali; w konsekwencji tego ostatecznego zarzuciła Sądowi wadliwe przyjęcie, że naruszony został interes powódki.

Wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja jest uzasadniona.

Sąd pierwszej wadliwie ocenił, że zaskarżona uchwała w części dotyczącej planowanych wydatków na odśnieżanie narusza art. 12 i art. 14 ustawy o własności lokali, a w konsekwencji tego, że zachodziły podstawy z art. 25 ust. 1 u.w.l. do jej uchylenia (w tej części) wobec naruszenia prawa.

Z kolei w zakresie rozstrzygnięcia odnoszącego się do tej części uchwały, która przewiduje wydatek 82 000 zł na doposażenie wodomierzy w system zdalnego odczytu wadliwie ustalił i ocenił, że uchwała naruszała usprawiedliwiony interes powódki, co w konsekwencji także miałyby naruszać art. 25 ust. 1 u.w.l.

Nie było przedmiotem kontrowersji w sprawie, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie wprowadziła mocą umowy właścicieli (por. art. 18 ust. 1 u.w.l.) szczególnej regulacji odnoszącej się do funduszu remontowo – modernizacyjnego, wymagającej szczególnej postaci zmiany (por. art. 18 ust. 2a u.w.l.). Zatem uchwała (wcześniejsza) o powołaniu takiego funduszu była uprawnionym aktem właścicieli w zakresie odnoszącym się zarządu nieruchomości wspólną, mocą którego poza zaliczkami na bieżące utrzymanie nieruchomości wspólnej, właściciele dokonywali wpłat na utrzymanie nieruchomości o charakterze celowym, pozostającym jednak nadal w dyspozycji i zarządzie członków Wspólnoty. Cel i zakres wykorzystania środków takiego „funduszu” mógł być zmienioną mocą uchwały właścicieli lokali.

Wbrew odmiennej ocenie Sądu Okręgowego, Wspólnota Mieszkaniowa nie była związana swoją wcześniejszą uchwałą co do potencjalnego sposobu rozdysponowania środkami na potrzeby nieruchomości wspólnej. Nawet jeśli nazwa funduszu wskazywała na pierwotnie inny cel (w czasie jego tworzenia), ostatecznie jednak właściciele nie zostali ograniczeni przez ustawodawcę w zakresie swobody dysponowania środkami powierzonymi wspólnocie do gospodarowania. Można jedynie dodać, że uchwała taka nie powinna naruszać zasad prawidłowego zarządzania, ani nie powinna krzywdzić poszczególnych właścicieli.

W judykaturze trafnie zwrócono uwagę, że wspólnota mieszkaniowa jest uprawniona do podejmowania decyzji o przeznaczeniu części uzyskanego majątku na określony uchwałą właścicieli cel, jeśli jest związany z zarządzaniem nieruchomością wspólną i utrzymywaniem jej w należyтым stanie (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 2 października 2009 r., I ACa 514/09, LEX nr 551995, OSA 2012/1/78-85). Przesądzone bowiem w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r. III CZP 65/07 (OSNC 2008/7-8/69), że wspólnota mieszkaniowa posiada zdolność prawną ograniczoną do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (administrowaniem) nieruchomością wspólną i w ramach tej zdolności może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku. Do majątku wspólnoty mieszkaniowej wchodzi przede wszystkim uiszczane przez właścicieli zaliczki w

formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 13 ust. 1 w związku z art. 15 ust. 1 i art. 14 u.w.l.) oraz pożytki i dochody z nieruchomości wspólnej.

Utworzenie przez wspólnotę mieszkaniową funduszu remontowo – modernizacyjnego nie oznacza, że środki te są całkowicie „unieruchomione” na cele wynikające z nazwy funduszu i nie mogą być przeznaczone na inny cel, mieszczący się w dyspozycji art. 14 i art. 12 (związany z zarządzaniem i utrzymaniem nieruchomości wspólnej). Granicami dyspozycji może być zasadniczo prawidłowe zarządzanie oraz zakaz pokrzywdzenia członka wspólnoty.

Powódka nie wykazała, aby stworzenie w rocznym planie gospodarczym „poduszki finansowej” ze środków funduszu na dofinansowanie odśnieżania, naruszało zasady prawidłowego zarządzania. Taki zarzut, o ile miałby okazać się skuteczny, musiałoby się wiązać z pozbawieniem Wspólnoty (i nieruchomości wspólnej) koniecznych środków na pilne remonty lub konieczną modernizację. Tak nie było, a w każdym razie brak w tym zakresie skutecznego dowodzenia. Już tylko na marginesie zauważyć należy, że Sąd Apelacyjny nie dopatruje się także pokrzywdzenia powódki lub innych właścicieli, którzy tym samym nie musieli wygospodarować w danym roku ewentualnych, zwiększonych zaliczek na bieżące utrzymanie.

Reasumując: wywodzenie ograniczenia Wspólnoty Mieszkaniowej co do sposobu dysponowania środkami wspólnymi na wspólne cele, niewynikającymi z umowy (której w sprawie brak), nie ma oparcia w powołanych przez Sąd pierwszej instancji przepisach ustawy o własności lokali, a ostatecznie nie może stanowić podstawy uchylenia zaskarżonej uchwały w tej części, na podstawie art. 25 ust. 1 in principio u.w.l.

Przechodząc do rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego, które odnosiło się do przeznaczenia części środków zgromadzonych na funduszu remontowo – modernizacyjnym na doposażenie wodomierzy w system zdalnego odczytu podzielić należy na wstępie pogląd tego Sądu o przypisaniu sieci wodociągowej w budynku, w granicach przez niego wskazanych, do nieruchomości wspólnej; to ustalenie pozostawało w zgodzie z art. 3 ust. 2 u.w.l.

Zgodnie z tym przepisem, nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Jak stwierdził zaś Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 2 grudnia 1998 r. (ICKN 903/97 , OSNC 1999/6/113) „Współwłasność taką stanowią np. służące do wspólnego użytku właścicieli lokali klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze o specjalnym przeznaczeniu, jak pralnie, suszarnie, przechowalnie wózków dziecięcych, itp.”, ale także instalacja wodna i ciepłownicza w budynku (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97, OSNC 1998, nr 1, poz. 4 oraz uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2006 r., III CZP 28/06, OSNC 2007/3/40).

W realiach niniejszej sprawy dopuszczalne było postawienie granicy pomiędzy wspólną siecią wodociągową, a przynależnościami do lokalu - na wodomierzu w lokalu. Wszak te ostatnie urządzenia w istocie nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, ale są elementem systemu zarządzania i rozliczania dostawy wody do poszczególnych lokali i nieruchomości wspólnej; są więc częścią składową nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 3 ust. 2 u.w.l.

Nieusprawiedliwione było natomiast stanowisko Sądu Okręgowego, że uchwała w tej części krzywdzi powódkę.

Jak podkreśla się w doktrynie, a stanowisko takie akceptuje także judykatura, uchwały dotyczące nieruchomości wspólnej muszą godzić interesy ogółu z interesami poszczególnych właścicieli, a ochrona w formie prawa zaskarżenia uchwały do sądu została ustanowiona w interesie nie tylko konkretnego właściciela, lecz zawsze musi być odnoszona także do interesów wspólnoty mieszkaniowej, tj. praw wszystkich właścicieli lokali.

W sprawie niniejszej, zarzut pokrzywdzenia powódki został wywiedziony podwójnie w sposób nieuprawniony.

Po pierwsze dlatego, że Sąd Okręgowy bez dogłębnej analizy uznał, że z samego faktu, iż na każdy lokal mieszkalny przypadają przeciętnie 4 wodomierze, a na cały lokal garażowy przypadają również 4 wodomierze, wynika niewspółmierność korzyści, na korzyść właścicieli tych pierwszych. Taka teza jest nieuprawniona.

Powyższa okoliczność faktyczna wskazuje, wbrew ocenie Sądu, że wszyscy właściciele lokali korzystają podobnie, albowiem na każdy lokal przypada zbliżona liczba wodomierzy. Z tym, że „duży” lokal garażowy, z samego faktu dużej powierzchni, nie skutkuje powstaniem uszczerbku dla właścicieli miejsc parkingowych, ponieważ właściciele miejsc parkingowych w tym garażu, mają niewielki w nim udział (powódka, dysponująca czterema miejscami, ma udział 4/418 w lokalu garażowym – k. 5-6 odpis kw lokalu garażowego), a dopiero iloraz tego udziału w udziale przypadającym na rzecz lokalu garażowego w nieruchomości wspólnej, przekłada się na udział końcowy powódki w nieruchomości wspólnej, który wyznacza jej udział (obciążenie) w kosztach zarządzania i utrzymania nieruchomości wspólnej, w tym w wykreowaniu funduszu remontowo – modernizacyjnego (art. 12 ust. 2 zd. 2 u.w.l.). Ta reguła ustawowa, z natury swej najbardziej sprawiedliwa, nie krzywdzi właściciela (współwłaściciela) lokalu garażowego. Łączy się z tym trafne przyjęcie domniemania, że jeżeli dany podmiot korzysta ze swego prawa (lub je wykonuje), czyni to moralnie, a więc zgodnie z zasadami współzycia społecznego oraz ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa (wyroki SN z dnia 19 grudnia 2006 r., V CSK 327/06, Lex nr 276335 i z dnia 7 grudnia 1965 r., III CR 278/65, OSNC 1965, nr 7-8, poz. 130).

Niezrozumiałe w tym kontekście były dywagacje Sądu pierwszej instancji w końcowej części uzasadnienia, połączone z przywołaniem art. 13 ust. 1, art. 4 i art. 12 ust. 2 i 3, albowiem ustawowe dopuszczenie możliwości zwiększenia udziałów w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, na podstawie art. 12 ust. 3 u.w.l., ponad poziom wynikający z reguły, o której mowa w art. 12 ust. 2 u.w.l. musiałby zwiększyć finansowe obciążenia współwłaścicieli miejsc parkingowych, co przecież nie miało w sprawie miejsca, czego powódka nie podnosiła i czego się nie domagała, a nadto argumentacja ta pozostawała w sprzeczności z przyjętą przez Sąd oceną.

Po drugie, czego w swych ustaleniach w ogóle nie wziął pod uwagę Sąd Okręgowy, właściciele miejsc parkingowych, w ramach swojego niewielkiego udziału w opłatach na koszty zarządzania nieruchomością wspólną (por. § 2 zaskarżonej uchwały oraz uwagi czynione wyżej), w tym w kreowaniu funduszu remontowo – modernizacyjnego, korzystają m.in. wyłącznie z systemu przeciwpożarowego i oświetlenia garażu (k. 46 – twierdzenia pozwanego, niezaprzeczone przez powódkę) i są to znaczne koszty. Ta ostatnia okoliczność wskazuje, że pojęcie korzyści wynika w dużej mierze z charakteru budynku wielolokalowego i usytuowania w nim poszczególnych urządzeń wspólnych.

Jakkolwiek więc charakter przedmiotowej inwestycji i rozkład wodomierzy (i ich doposażenia) został powiązany z lokalami (mieszkalnymi i użytkowymi, w tym z lokalem garażowym) i pomieszczonymi w nich wodomierzami, jednak wszystko to dotyczyło elementów nieruchomości wspólnej – wspólnej sieci wodociągowej, a sposób obciążenia kosztami nie naruszył reguły ustawowej (art. 12 ust. 2 zd. 2 u.w.l.); nie można więc było przyjąć - i powódka tego rzeczowo nie wykazała – zaistnienia rzeczywistego jej pokrzywdzenia.

Nie zachodziły więc podstawy do uchylenia zaskarżonej uchwały także w tej części, na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l.

Z tych wszystkich względów, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 i art. 99 k.p.c., a w postępowaniu apelacyjnym nadto na podstawie art. 391 k.p.c., stosownie do wyniku sprawy. Objęły one opłatę od apelacji oraz koszty zastępstwa procesowego w obu instancjach w stawce minimalnej przewidzianej przez stosowne rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości.