

Sygn. akt I ACa 413/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lipca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Marzena Konsek – Bitkowska (spr.)

Sędzia SA Maciej Dobrzyński

Sędzia SA Przemysław Kurzawa

Protokolant ref. staż. Julia Murawska

po rozpoznaniu w dniu 23 lipca 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa(...) W.

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

w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 13 grudnia 2012 r., sygn. akt II C 435/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddala powództwo i zasądza od (...) W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwotę 197 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. zasądza od(...) W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwotę 335 zł (trzysta trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 23 kwietnia 2012 r. powód(...) W. domagał się uchylenia zaskarżonej uchwały nr(...) z dnia 14 marca 2012 r. podjętej przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w W. oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest członkiem pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, zaś podjęta uchwała dotyczy udziału w kosztach zarządzenia nieruchomością wspólną przez członków wspólnoty i jest niezgodna z prawem oraz narusza podstawowe zasady zarządzania nieruchomością.

W odpowiedzi na pozew z dnia 5 czerwca 2012 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów postępowania na swoją rzecz. W uzasadnieniu podniosła, że zaskarżona uchwała nie jest niezgodna z prawem, w tym z art. 15 ustawy o własności lokali, gdyż nie ma podstaw do przyjęcia, że jedyną prawnie dopuszczalną formą pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną jest zaliczka. W sytuacji, gdy poniesione koszty zarządu są

wyższe niż ustalone zaliczki, właściciele lokali są obowiązani pokryć niedobór przez podwyższenie zaliczek w kolejnym roku lub ustalenie jednorazowej wpłaty.

Wyrokiem z dnia 13 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie uchylił uchwałę nr(...)z dnia 14 marca 2012 r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 380 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

Właściciele lokali, będący członkami Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. podjęli w dniu 14 marca 2012 r. uchwałę nr(...), według której zobowiązali się do jednorazowej wpłaty kwoty 2 zł/m^(2) do dnia 30 kwietnia 2012 r. Jednocześnie właściciele zobowiązali zarząd wspólnoty do pisemnego poinformowania o wysokości i sposobie uiszczenia wpłaty oraz upoważnili go do naliczenia odsetek z tytułu nieterminowych wpłat wynikających z tej uchwały.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest zasadne w świetle podstaw określonych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. W jego ocenie, przepis art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali jest przepisem bezwzględnie obowiązującym, gdyż nie przewiduje możliwości odmiennego określenia kwestii pokrycia kosztów zarządu nieruchomością wspólną, niż przez wpłatę zaliczek. Zatem nie istnieje prawna możliwość pozyskiwania środków na fundusz remontowy w taki sposób, jak zdecydowali o tym właściciele, podejmując uchwałę nr (...) skoro świadczenie wynikające z zaskarżonej uchwały nie jest zaliczką (świadczeniem okresowym).

Od wyroku tego apelację złożyła strona pozwana, zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie przepisów art. 15 ust. 1 oraz art. 12 i 13 ustawy o własności lokali. Podniosła także zarzut błędnych ustaleń faktycznych co do oceny sytuacji finansowej pozwanej Wspólnoty. W konkluzji wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu w obu instancjach.

W uzasadnieniu apelacji skarżąca podniosła, że uchylenie zaskarżonej uchwały godzi w podmiotowość właścicieli lokali, wyrażającą się w ich ustawowych prawach i obowiązkach do samodzielnego zarządzania nieruchomością wspólną, a zaskarżony wyrok stanowi nadmierną ingerencję Sądu w demokratyczne zasady funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej. Apelująca podniosła również, że Sąd I instancji nie rozważył należycie celowości zaskarżonej uchwały ani wysokości zobowiązań finansowych obciążających Wspólnotę z tytułu konieczności dokonania zabezpieczeń przeciwpożarowych, zgodnie z nakazem właściwych organów Straży Pożarnej.

Powód domagał się oddalenia apelacji i zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania przed Sądem II instancji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Podniesiony w apelacji zarzut błędnych ustaleń dowodowych w zakresie sytuacji finansowej pozwanej był chybiony z tego względu, że Sąd I instancji nie poczynił w tym zakresie żadnych ustaleń. Sąd Apelacyjny dostrzegł potrzebę uzupełnienia w pierwszej kolejności stanu faktycznego ustalonego przez Sąd I instancji o poniższe fakty, istotne dla oceny powództwa:

Zasada pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną funkcjonuje w pozwanej Wspólnocie. Właściciele są zobowiązani do wpłacania zaliczek na poczet kosztów zarządu. Uchwała nr(...) nie likwidowała zasady pokrywania kosztów przez wnoszenie zaliczek, lecz nakładała na właścicieli jednorazową dodatkową opłatę. Uchwała ta została podjęta w celu zapewnienia pozwanej częściowego finansowania prac w budynku wspólnoty, które zostały nakazane decyzją Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej z dnia 8 sierpnia 2011 r. Inicjatywa podjęcia tej uchwały wynikała z faktu, że na rachunkach większości właścicieli lokali, przeznaczonych do rozliczenia mediów, zaistniały nadwyżki. Podejmując zaskarżoną uchwałę Wspólnota dążyła do zapewnienia środków potrzebnych na realizację

nakazanych jej prac, a przy tym stwarzała podstawę umożliwiającą za zgodą właścicieli przeksięgowanie nadwyżek z tytułu zaliczek na fundusz remontowy.

Okoliczności powyższe, przedstawione wiarygodnie przez pozwaną w pismach procesowych, nie zostały nigdy zaprzeczone przez stronę powodową, zatem w świetle stanowisk stron i przedstawionego materiału dowodowego, należało uznać je za fakty bezsporne.

Nie pozostaje bez znaczenia dla oceny powództwa fakt, że powód nie negował konieczności wykonania w budynku Wspólnoty robót wskazanych w decyzji Komendanta Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej z dnia 8 sierpnia 2011 r. (odpis k. 32 i n.), nie kwestionował też twierdzeń pozwanej, że to właśnie konieczność poniesienia kosztów nakazanych prac spowodowała podjęcie zaskarżonej uchwały.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, skarżąca trafnie zarzuciła wyrokowi Sądu Okręgowego naruszenie art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz. U. 2000, Nr 80, poz. 903, dalej powoływana jako u.w.l.). Zgodnie z tym przepisem na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do 10. dnia każdego miesiąca. Sąd Okręgowy bez dostatecznych podstaw przyjął, że przepis ten określa jedyną dopuszczalną formę pokrywania przez właścicieli opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, uznając tym samym za niedopuszczalne podejmowanie uchwał nakładających na członków wspólnoty jakichkolwiek opłat jednorazowych. Wniosek taki nie wynika jednak z brzmienia powołanego przepisu ani z innych przepisów ustawy o własności lokali. Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego także cel regulacji nie wspiera dokonanej przez ten Sąd wykładni.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 powołanej ustawy właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach, według zaś art. 13 ust. 1 ustawy właściciel lokalu obowiązany jest m. in. do uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Z kolei art. 14 ustawy określa, że koszty zarządu nieruchomością wspólną obejmują w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz wynagrodzenie członków zarządu i zarządcy. Zatem to powyższe przepisy wyznaczają zakres świadczeń, do jakich zobowiązani są właściciele lokali. Art. 15 ust. 1 u.w.l. jest natomiast przepisem, który określa formę ponoszenia ustalonych kosztów. Przepis ten nie ma charakteru gwarancyjnego dla właścicieli lokali, lecz chroni interesy wspólnoty mieszkaniowej. Celem tego przepisu, nakładającego na właścicieli obowiązek okresowego, zaliczkowego wnoszenia opłat na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, jest zapewnienie właściwego i stabilnego finansowania wspólnoty mieszkaniowej przez zapewnienie jej środków na bieżące funkcjonowanie i systematyczne regulowanie generowanych kosztów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2008 r., V CSK 133/08). Nie pozbawia to jednak właścicieli prawa podjęcia dodatkowej uchwały, zobowiązującej ich do dokonania wpłaty, np. na fundusz remontowy lub inny cel pozostający w związku z zarządzaniem nieruchomością wspólną, ponad wnoszone comiesięcznie zaliczki. Ostatecznie bowiem to członkowie wspólnoty mieszkaniowej – właściciele poszczególnych lokali pozostają zobowiązani do pokrycia kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Przyjęcie, że może to się odbywać tylko w sposób przewidziany w art. 15 ust. 1 ustawy mogłoby prowadzić niejednokrotnie do sytuacji, w której członkowie wspólnoty nie mogliby w najbardziej dla siebie dogodny sposób podejmować decyzji o regulowaniu własnych zobowiązań. Tym samym byłiby niekiedy zmuszani do podjęcia decyzji nieefektywnych gospodarczo, np. o szybkim zaciągnięciu pożyczki bankowej. W tym zakresie nie można odmówić słuszności wywiodom apelacji, zmierzającym do wykazania, że przyjęta przez Sąd Okręgowy wykładnia art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali prowadziła do rozwiązań nieefektywnych gospodarczo dla samych właścicieli lokali. Wbrew stanowisku Sądu I instancji, z faktu, że przepis art. 15 ust. 1 u.w.l. ustanawia obowiązek właścicieli wnoszenia opłat w określonej formie, nie wypływa zakaz podejmowania przez tychże właścicieli uchwał, mocą których nakładają oni na siebie dodatkowy obowiązek jednorazowej wpłaty na określony cel. Brak jest przekonujących argumentów natury językowej i systemowej za tak restryktywną wykładnią przepisów ustawy o własności lokali, jakiej dokonał Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, zaś względy natury funkcjonalnej, wbrew zawartym tam wywiodom, przemawiają za przyjęciem poglądu odwrotnego. Wskazany przepis

odczytać należy jedynie w ten sposób, że członkowie wspólnoty mieszkaniowej nie mogą uchylić się od zaliczkowego i okresowego finansowania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Przepis ten nie ogranicza ich w możliwości podjęcia uchwały o nałożeniu dodatkowego obciążenia, także w formie jednorazowej, mającego na celu sfinansowanie a podjęta w tym przedmiocie uchwała może być badana jedynie pod kątem zgodności z zasadami prawidłowego zarządu i interesami właścicieli.

Podobny pogląd prawny do przyjętego przez Sąd Apelacyjny w niniejszej sprawie był już prezentowany w orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego. W wyroku z dnia 25 października 2012 r. Sąd Apelacyjny w Szczecinie przyjął, że system opłat zaliczkowych nie jest jedynym sposobem na pokrywanie przez członków wspólnoty wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a koszty ubezpieczenia budynku, wchodzące w skład takich wydatków, mogą być finansowe ze środków pozyskanych z jednorazowej wpłaty (wyrok SA w Szczecinie z dnia 25 października 2012 r., sygn. I ACa 520/12, Lex nr 1237870). Z kolei w wyroku z dnia 26 stycznia 2011, sygn. II CSK 358/10 Sąd Najwyższy stwierdził, że dopuszczalne jest przeznaczenie – na podstawie uchwały właścicieli lokali – nadwyżki środków pieniężnych z tytułu uiszczonych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej.

Reasumując Sąd Apelacyjny zważył, że zaskarżona uchwała nie jest w żadnym razie sprzeczna z przepisami ustawy o własności lokali lub innymi bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, a może podlegać ocenie jedynie pod kątem naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub innego naruszenia interesów właściciela, który wytoczył powództwo o jej uchylenie. Zauważyć zatem trzeba, że powód w tym względzie nie zgłaszał żadnych twierdzeń. Nie podnosił zarzutu sprzeczności uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością ani nie wskazywał, by uchwała ta w inny sposób naruszała jego interesy.

W konsekwencji błędnej wykładni przepisu art. 15 ust. 1 ustawy Sąd Okręgowy naruszył również przepis art. 25 ust. 1 ustawy uznając, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z prawem. Zaskarżony wyrok należało zatem zmienić i powództwo o uchylenie uchwały oddalić jako niezasadne.

O powyższym Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

Konsekwencją uwzględnienia apelacji i zmiany zaskarżonego wyroku Sądu I instancji, było nałożenie na powoda obowiązku zwrotu kosztów postępowania przed Sądami obu instancji. Na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Sąd zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 180 zł, ustaloną na podstawie § 11 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz zasad ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, kwotę oraz kwotę 17 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa tytułem kosztów zastępstwa procesowego w I instancji, zaś tytułem kosztów postępowania odwoławczego zasądził kwotę 335 zł, na którą złożyły się: opłata od apelacji w kwocie 200 zł oraz koszty zastępstwa procesowego, w wysokości $\frac{3}{4}$ kosztów należnych za I instancję, tj. w kwocie 135 zł, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2 ww. Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r.