

Sygn. akt V ACa 509/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 marca 2023 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SA Ewa Kaniok

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 1 marca 2023 r.

sprawy z powództwa Ł. P.

przeciwko (...)

o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 9 października 2020 r. (...)

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa#Praga w Warszawie

z dnia 17 grudnia 2021 r., sygn. akt II C 110/21

orzeka

1. oddala apelację;
2. zasądza od Ł. P. na rzecz (...) kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Ewa Kaniok

Sygn. akt V ACa 509/22

UZASADNIENIE

Ł. P. w pozwie z dnia 13 listopada 2020 roku złożonym przeciwko (...), wniósł o uchylenie uchwały nr(...) z dnia 9 października 2020 roku w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2020 rok i ustalenia wysokości zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną i funduszu remontowego oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana zażądała oddalenia powództwa i zasądzenia od powoda kosztów postępowania według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 17 grudnia 2021 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie w punkcie pierwszym powództwo oddalił; w punkcie drugim zasądził od Ł. P. na rzecz (...) kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z ustaleń faktycznych jakie legły u podstaw tego rozstrzygnięcia wynika, że powód jest właścicielem lokalu nr (...) znajdującego się w W. przy ul. (...). W budynku znajduje się 150 lokali mieszkalnych i 6 lokali usługowych. Na części wspólnej nieruchomości znajdują się miejsca postojowe: naziemne i podziemne.

W piśmie z dnia 23 czerwca 2020 roku (...) poinformowała, iż w związku z epidemią COVID 19 Rada Mieszkańców Wspólnoty oraz administracja pojęły działania w celu zorganizowania zebrania Wspólnoty za pomocą systemu

teleinformatycznego. Spotkanie odbyło się na platformie D.. W załączniku znalazła się instrukcja obsługi platformy oraz link do platformy oraz sprawozdanie zarządu (...)za rok 2019.

Zaskarżona przez powoda uchwała nr (...)w sprawie: przyjęcia planu gospodarczego na 2020 rok i ustalenia wysokości zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną i funduszu remontowego została podjęta 9 października 2020 roku. Za jej przyjęciem opowiedziało się 52,81% udziałów, przeciw – 3,22% udziałów.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy wskazał, że zaskarżona uchwała potwierdzając udział każdego z właścicieli w kosztach zarządu nieruchomością wspólną stosowanie do przysługujących udziałów we współwłasności nie narusza interesu powoda.

Sąd przytoczył i wyjaśnił treść z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku) podając, że powód wytoczył powództwo w odpowiednim terminie oraz zarzucił uchwale naruszenie jego interesu.

Następnie Sąd wskazał na treść art. 12 ust. 1 i 2 UWL i podał, że w części wspólnej budynku został dokonany podział quo ad usum dotyczący prawa wyłącznego korzystania przez właścicieli lokali z balkonów, ogródków, loggii, tarasów, czy miejsc parkingowych znajdujących się w garażu podziemnym oraz naziemnym, z wyłączeniem innych właścicieli lokali.

Powód zobowiązał się nie zgłaszać zastrzeżeń w związku z dokonany podziałem oraz wyraził zgodę na ustalenie przez zbywcę lokalu sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej z innymi nabywcami lokali. Zobowiązał się również do pokrywania kosztów eksploatacji, w tym kosztów zarządu nieruchomością wspólną (akt notarialny §6 ust. 2,3; §7 ust. 2 – k. 21-22).

W niniejszym przypadku garaż, zarówno podziemny jak i naziemny stanowi część nieruchomości wspólnej, co za tym idzie współwłaścicielami pozostają właściciele lokali mieszkalnych oraz usługowych znajdujących się w danym budynku. W związku z tym traktowany jest on w taki sam sposób jak klatka schodowa, ściany czy dach. Niesie to za sobą zobowiązanie do pokrywania kosztów z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej, niezależnie do tego, czy jakiegokolwiek miejsce zostało przydzielone danemu współwłaścicielowi nieruchomości wspólnej.

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie jedyną możliwą do zaakceptowania zasadą, która ma zastosowanie przy rozliczeniach kosztów zarządu nieruchomością wspólną między współwłaścicielami jest zasada zawarta w art. 206 k.c., wg którego każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. W myśl art. 207 k.c. pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów. W takim samym zakresie właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną.

Biorąc pod uwagę powierzchnię oraz objętość pomieszczeń znajdujących się na nieruchomości wspólnej zarządzanej przez wspólnotę, trudno wyobrazić sobie sposób, w jaki można byłoby ustalić kwotę, która rzeczywiście wiąże się z danym miejscem postojowym przeznaczonym do korzystania przez danego posiadacza. Na koszty zarządzania nieruchomością wspólną składają się między innymi: koszty energii elektrycznej, ogrzewania, czy sprzątania. Mając powyższe na uwadze, oszacowanie kosztów przypadających na dany m² ale również na daną objętość (m³ ogrzanego powietrza), byłoby by trudne do zrealizowania w sposób prawidłowy i rzeczywiście odzwierciedlający zużycie energii przez konkretne miejsce postojowe.

Mając powyższe na uwadze, Sąd doszedł do wniosku, iż uchwała nr (...) roku nie narusza interesu powoda oraz innych właścicieli lokali znajdujących się przy ul. (...), dlatego oddalił powództwo w całości.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 §1 i 3 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w całości i zarzucił błędną interpretację i niewłaściwe zastosowanie przepisów ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny.

W konkluzji wniósł o zmianę wyroku w całości, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji, łączenie do postępowania przegłosowanej dnia 07.04.2022 uchwały nr (...)w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2021 rok i ustalenia wysokości zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną i funduszu remontowego, będącą kontynuacją planu gospodarczego z zaskarżanej uchwały, oraz zasądzenie kosztów postępowania w obu instancjach.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji w całości, oddalenie wniosku o włączenie do postępowania przegłosowanej uchwały numer (...) oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 383 k.p.c., w postępowaniu apelacyjnym nie można rozszerzyć żądania pozwu ani występować z nowymi roszczeniami, dlatego żądanie aby postępowaniem apelacyjnym objąć także uchwałę nr (...)z 7.04.2022r. 2021 w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2021 rok i ustalenia wysokości zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną i funduszu remontowego, jest niedopuszczalne i nie wywołuje skutków prawnych.

Apelacja w zakresie rozstrzygnięcia sądu I instancji dotyczącego uchwały nr(...)w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2020 rok i ustalenia wysokości zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną i funduszu remontowego z 9 października 2020 roku nie jest zasadna i uległa oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Ustalenia te nie są w apelacji kwestionowane, zatem należy uznać je za bezsporne.

Rozważania prawne sądu I instancji są prawidłowe. Zarzut dotyczący naruszenia przepisów prawa materialnego nie jest zasadny.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w części niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach, stosownie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Jedynym kryterium ustalenia rozmiaru obowiązków finansowych, jakie spoczywają na właścicielach lokali w zakresie partycypacji w utrzymaniu nieruchomości wspólnej, jest ich udział w tej nieruchomości. 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. Gdy chodzi o miejsca postojowe decydujący jest ich status. Gdy nie stanowią odrębnego przedmiotu własności lecz część nieruchomości wspólnej, wydatki i ciężary związane z ich utrzymaniem ponoszą współwłaściciele proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej.

Przepis art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali ma charakter dyspozytywny, a zatem dopuszczalne jest zawarcie między współwłaścicielami umowy o podziale nieruchomości wspólnej quoad usum, zmieniającej zasady korzystania z tej nieruchomości określone w art. 12 ust. 1 u.w.l. oraz zasady udziału w pożytkach i przychodach jak również w podziale wydatków i ciężarów. Podstawę prawną takiej umowy stanowią art. 206 k.c. i art. 207 k.c. w związku z art. 1 ust. 2 u.w.l. i może być ona zawarta w każdej wspólnotie mieszkaniowej, z tym że jedynie w odniesieniu do odrębnych pomieszczeń wspólnych, które dadzą się podzielić i z których korzystanie nie łączy się ściśle z korzystaniem z lokalu. Dopuszczalne jest w drodze umowy przekazanie nieruchomości wspólnej podzielonej quoad usum do korzystania tylko niektórym właścicielom lokali, z wyłączeniem od korzystania pozostałych, za ich zgodą. W uchwale z dnia 19 czerwca 2007 r., III CZP 59/07, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że określenie zasad korzystania przez właściciela lokalu

z części wspólnych budynku w zakresie przekraczającym jego udział w nieruchomości wspólnej może nastąpić w drodze umowy zawartej przez niego ze wspólnotą mieszkaniową. Powód przy nabyciu lokalu wyraził zgodę na zasady podziału nieruchomości wspólnej do korzystania, wynikające z umowy z dnia 25.03.2019 r. objętej aktem notarialnym nr 6278/2019 ustalającej, że prawo do wyłącznego korzystania z balkonów, ogródków, loggi i tarasów przysługuje każdoczesnym właścicielom lokali, do których one bezpośrednio przylegają a z miejsc parkingowych znajdujących się w garażu podziemnym a także z miejsc parkingowych naziemnych właścicielom lokali, którym te prawa zostaną przyznane przez Developera. (k.21v).

Zaskarżona uchwała obciążająca de facto kosztami utrzymania miejsc postojowych w garażu podziemnym i miejsc parkingowych naziemnych, wszystkich właścicieli lokali stosownie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej, zgodna jest z art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.).

Umowa o podziale nieruchomości wspólnej quoad usum zawiera jedynie uzgodnienie o wyłącznym korzystaniu z miejsc postojowych przez niektórych współwłaścicieli, tych którzy zawarli w tym przedmiocie stosowną umowę. Nie zawiera natomiast postanowień co do obowiązku ponoszenia wyłącznie przez tych właścicieli kosztów utrzymania miejsc postojowych oraz zasad ponoszenia tych kosztów. Wobec tego nie wywarła ona skutku w zakresie obowiązku ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z częścią nieruchomości wspólnej, w szczególności nie wprowadziła innego podziału tych ciężarów i wydatków niż wynika z art. 12 ust. 2 u.w.l.. Nie można w sposób dorozumiany doszukiwać się w umowie o podziale nieruchomości do użytkowania uregulowań stwierdzających, iż koszty utrzymania miejsc postojowych obciążają tylko tych współwłaścicieli, którzy z nich korzystają. Skoro takiego postanowienia umowa nie zawiera i nie można go z niej wyprowadzić w sposób dorozumiany, brak podstaw do uznania, że strony zmieniły zasady ponoszenia kosztów wynikające z art. 12 ust. 2 u.w.l., a tym samym brak podstaw do stwierdzenia, że zaskarżona uchwała pozwanej wspólnoty narusza umowę stron lub wskazany przepis.

Skutkiem umowy o podziale nieruchomości quoad usum jest podział pożytków i przychodów w taki sposób, że pożytki i przychody pobierają tylko ci współwłaściciele, którzy jako jedyni korzystają z określonej części nieruchomości, jednak z umowy tej nie wynika, w jakim zakresie w związku z tym ponoszą oni wydatki i ciężary związane z tą częścią rzeczy wspólnej.

Umowa o podziale nieruchomości quoad usum ma charakter obligacyjny. W orzecznictwie nie budzi wątpliwości, że współwłaściciel, który z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli korzysta z nieruchomości wspólnej, jest zobowiązany do rozliczenia uzyskanych z tego tytułu korzyści (uchwała SN z 10.05.2006 r., III CZP 9/06, OSNC 2007/3, poz. 37). Dla pozostałych współwłaścicieli powstaje zatem wobec współwłaścicieli, którzy korzystają z rzeczy wspólnej, ponad swój udział w nieruchomości wspólnej, roszczenie o zapłatę określonej kwoty tytułem części uzyskanych w ten sposób korzyści. Powyższe nie pozwala jednak na przyjęcie, że współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną według innych zasad niż określone w art. 12 ust. 2 u.w.l.

Jeśli przyjąć, że dokonując podziału quoad usum strony umówiły się również w sposób dorozumiany, że ciężary i wydatki dotyczące zajętej części rzeczy ponosi tylko ten, kto z niej korzysta z wyłączeniem innych, to jednak z umowy nie wynika jak te ciężary i wydatki mają być liczone (według jakiej zasady). Niedopuszczalne jest przyjęcie, że wspólnota w uchwale ustalającej podział kosztów i wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, obciążających poszczególnych właścicieli może te koszty rozliczyć według innej zasady niż wynikająca z art. 12 ust. 2 u.w.l. Spowodowałoby to konieczność obciążenia współwłaścicieli kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej według niejasnych kryteriów. Fakt, że część ze współwłaścicieli korzysta z nieruchomości wspólnej ponad swój udział winien prowadzić do domagania się przez wspólnotę zapłaty określonej kwoty tytułem części uzyskanych przez tych współwłaścicieli korzyści.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l., pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem a współwłaściciele ponoszą koszty utrzymania nieruchomości wspólnej jedynie w części niepokrytej ale w stosunku do swoich udziałów w nieruchomości wspólnej. Dotychczas pozwana wspólnota

nie wystąpiła przeciwko współwłaścicielom wyłącznie korzystającym z miejsc postojowych o zapłatę pożytków, ani nie otrzymała od nich takiej zapłaty, nie może więc odliczyć tych pożytków od kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. W tej sytuacji nie sposób przyjąć, że zaskarżona uchwała w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2020 rok i ustalenia wysokości zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną i funduszu remontowego z 9 października 2020 roku narusza interes powoda. Uzyskanie przez wspólnotę pożytków od współwłaścicieli wyłącznie korzystających z miejsc postojowych zobliguje ją do zarachowania tych pożytków na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i stosunkowego obniżenia kosztów obciążających współwłaścicieli tj. do weryfikacji dokonanych wpłat zaliczek przez właścicieli lokali.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia apelacji i z mocy art. 385 k.p.c. oddalił ją.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł zgodnie z art. 98 par. 1 i 3 k.p.c. obciążając nimi stronę, która przegrała spór.

SSA Ewa Kaniok