

Sygn. akt VI A Ca 1048/12

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 16 stycznia 2013 r.**

**Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:**

**Przewodniczący - Sędzia SA – Aldona Wapińska**

**Sędzia SA – Ewa Zalewska**

**Sędzia SA – Małgorzata Kuracka (spr.)**

**Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Kędzierska**

**po rozpoznaniu w dniu 16 stycznia 2013 r. w Warszawie**

**na rozprawie**

**sprawy z powództwa miasta (...) W.**

**przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w W.**

**o uchylenie uchwały**

**na skutek apelacji pozwanej**

**od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie**

**z dnia 31 stycznia 2012 r., sygn. akt IV C 798/11**

**zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym i trzecim w ten sposób, że oddala powództwo o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 29 marca 2011r. Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w W. w części dotyczącej jej § 1 ust. 1a i § 1 ust. 4a i uchyla punkt trzeci wyroku.**

**Sygn. akt VI ACa 1048/12**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 31 stycznia 2012 r. wydanym w sprawie z powództwa Miasta (...) W. Zakładu (...) przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w W. o uchylenie uchwały wspólnoty, Sąd Okręgowy w Warszawie w punkcie 1. uchylił uchwałę nr (...) z dnia 29 marca 2011 roku Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w W. w zaskarżonej części, tj. jej § 1 ust. 1a i § 1 ust. 4a; w punkcie 2. wobec częściowego cofnięcia powództwa umorzył postępowanie w pozostałej części, a w punkcie 3. orzekł o kosztach procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło na podstawie następujących ustaleń faktycznych i rozważań.

Na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. w dniu 29 marca 2011 r. podjęto uchwałę Nr (...), zgodnie z którą między innymi zmodyfikowano treść wcześniej obowiązujących uchwał tej wspólnoty tj. uchwały Nr (...) i Nr (...).

Zmiana uchwały Nr (...) polegała na dodaniu na końcu jej § 2 ust. 1 słów „i planem gospodarczym”.

Natomiast w uchwale Nr (...) w dotychczas obowiązującym § 6 ust. 5 zmieniono wysokość odsetek od zadłużenia z 0,05% na 0,1% za każdy dzień, przyjmując, że do naliczania odsetek każdy miesiąc ma 30 dni.

Mając na względzie powyższe ustalenia faktyczne, Sąd I instancji uznając, że zaskarżona uchwała Wspólnoty Nr (...) w kwestionowanym zakresie wprowadza postanowienia niezgodne z art. 22 ust.2 i ust. 3 pkt 2, oraz art. 15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, uwzględnił powództwo. Natomiast w zakresie w jakim powód cofnął powództwo Sąd I instancji postępowanie umorzył.

Odnosząc się do zmiany uchwały Nr (...), poprzez dodanie słów „i planem gospodarczym”, Sąd Okręgowy wskazał, że ustawa o własności lokali zaliczyła czynności przyjęcia rocznego planu gospodarczego wspólnoty do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, stąd też do ich podjęcia przez zarząd konieczna jest uchwała właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową. Wyłączną kompetencję do wszystkich czynności łączących się rocznym planem gospodarczym ma zatem jedynie wspólnota w formie podejmowanych uchwał.

Tymczasem zdaniem Sądu Okręgowego, kwestionowana zmiana w zasadzie wyposażyła zarząd w szerokie kompetencje stwarzające możliwość dokonywania zmian w przyjętym i uchwalonym rocznym planie gospodarczym, co pozostaje w sprzeczności z bezwzględnie obowiązującym przepisem art.22 ust.2 i ust. 3 pkt 2 ustawy o własności lokali.

Odnosząc się natomiast do zmiany uchwały Nr (...), w której dokonano zasadniczej zmiany sposobu naliczania odsetek od zadłużenia, Sąd Okręgowy wskazał na jej sprzeczność z art. 15 ustawy o własności lokali wprowadzającym wiążący wszystkich właścicieli lokali i każdą wspólnotę mieszkaniową termin i czas uiszczania bieżących opłat w formie zaliczek na przewidywane i ustalone z reguły przez wspólnotę w formie uchwały właścicieli lokali koszty zarządu.

Jak wskazał Sąd Okręgowy, przepis ten ma charakter bezwzględnie obowiązujący i zgodnie w nim, właściciele lokali uiszczają zaliczki na pokrycie kosztów zarządu w formie bieżących opłat, które są płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Nie jest zatem możliwa jakakolwiek modyfikacja i zmiana tych ustawowych terminów, niezależnie czy następuje to w sposób korzystniejszy dla członków wspólnoty czy dla wspólnoty.

Tymczasem treść kwestionowanej zmiany, w której przyjęto, że każdy miesiąc liczy 30 dni, nie znajdująca uzasadnienia w kalendarzowym rozkładzie roku, oznacza, że doszło do merytorycznej zmiany ustawowego sposobu, terminu i czasu uiszczania bieżących zaliczek w ramach kosztów zarządu, co zdaniem Sądu Okręgowego w oczywisty sposób pozostawało narusza z art. 15 ustawy o własności lokali.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana Wspólnota, która po sprecyzowaniu na rozprawie w dniu 16 stycznia 2013 r. zakresu zaskarżenia ostatecznie zaskarżyła przedmiotowe orzeczenie w części tj. w punkcie 1 i 3.

Skarżąca zarzuciła Sądowi I instancji:

- błędną interpretację skutków dodania w ust 1 par. 2 uchwały (...) słów „i planem gospodarczym”;
- przyjęcie bez żadnego dowodu, że dysponowanie kontem, tj. wykonywanie dyspozycji (np. wypłaty) z konta zgodnie z planem gospodarczym tj. do wysokości określonej w przyjętym planie gospodarczym jest czynnością przekraczającą czynność zarządu zwykłego;
- przyjęcie w uzasadnieniu wyroku założenia o wadliwości uchwały, że ust 5 § 1 przedmiotowej uchwały akceptuje zmianę planu gospodarczego bez określenia wysokości obciążenia ani wskazania, której zaliczki dotyczy;
- błędną interpretację skutków zapisu o przyjęciu do wyliczenia wysokości odsetek, że miesiąc ma 30 dni;
- wykroczenie poza wnioski powoda, co spowodowało uchylenie niekwestionowanego przez powoda zapisu o zmianie odsetek z „0,05%” na „0,1%”;

- błędną interpretację stanowiska strony pozwanej, która miałaby się zgodzić z ustalonym stanem faktycznym.

Podnosząc powyższe skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, a nadto o zasądzenie kosztów procesu.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.**

Apelacja okazała się zasadna. Sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny uznaje za własne. Nieprawidłowa okazała się natomiast ocena prawna Sądu Okręgowego odnośnie sprzeczności kwestionowanych przez powoda postanowień uchwały nr (...) z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali Dz. U. 2000 r. Nr 80 poz. 903 t.j.).

Zasadnie wskazuje skarżący, iż pkt 1 a) kwestionowanej uchwały Nr (...) z dnia 29 marca 2011 r. zmieniający treść § 2 ust. 1 uchwały Nr (...) z dnia 6 sierpnia 2010 r., poprzez dodanie słów „i planem gospodarczym”, w istocie nie stanowi naruszenia art. 22 ust 2 i ust 3 pkt 2 ustawy o własności lokali.

Po pierwsze wskazać należy, że przedmiotowa zmiana w żaden sposób nie pozbawia członków wspólnoty ich ustawowego prawa do przyjmowania rocznego planu gospodarczego i nie przekazuje tych kompetencji zarządowi, a dotyczy jedynie ustalenia niezbędnego zakresu w jakim zarząd wspólnoty będzie upoważniony do dysponowania jej kontem /rachunkiem bankowym/. Potwierdza to *expressis verbis* treść § 1 uchwały nr (...), zgodnie z którym po dokonaniu przedmiotowej zmiany wszelkie dyspozycje zarządu na koncie wspólnoty, obok warunków określonych w § 2 ust 2, 3 i 4 uchwały, będą musiały być również zgodne z corocznie uchwalonym przez członków wspólnoty planem gospodarczym. Chodzi więc o uściślenie, innymi słowy o bardziej precyzyjne określenie granic dokonywanych dyspozycji, nie zaś o „przyznanie” nowych kompetencji zarządowi czy nawet rozszerzenie dotychczasowych uprawnień.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, za nieuzasadnione należało więc uznać stanowisko Sądu I instancji, że w wyniku kwestionowanej zmiany „zarząd został wyposażony w szerokie kompetencje stwarzające możliwość dokonywania zmian w przyjętym i uchwalonym rocznym planie gospodarczym” /k. 80 uzasadnienie/. Przyjęcie corocznego planu gospodarczego wspólnoty w dalszym ciągu następować będzie bowiem jedynie w drodze uchwały członków wspólnoty, a zatem zgodnie z art. 22 ust 2 w zw. z art.22 ust 3 pkt 2 ustawy.

Ponadto podkreślić trzeba, że w wyniku uzupełnienia treści § 2 ust 1 uchwały nr (...) właściciele wspólnoty, upoważniając jej zarząd do dysponowania w niezbędnym zakresie kontem wspólnoty, obok już wcześniej określonych zasad wymienionych w ust. 2, 3 i 4 tej uchwały, także z uwzględnieniem zasad wskazanych planem gospodarczym, *de facto* wprowadzają dodatkowe kryterium oceny prawidłowości podejmowanych przez zarząd działań w tym zakresie. Tym samym wbrew twierdzeniom powoda wprowadzenie kwestionowanego zapisu oznacza dodatkowe związanie zarządu przy dokonywaniu dyspozycji na rachunku bankowym wspólnoty, akceptowanym corocznie przez członków wspólnoty planem gospodarczym i pozwoli ograniczyć kwotę jednorazowej operacji na koncie lub ograniczyć sumę kilku operacji z danej pozycji planu gospodarczego do wysokości określonej w tym planie.

Wprowadzenie powyższego zapisu, w ocenie Sądu Apelacyjnego nie stanowi również „obejścia” przepisu art. 22 ust 2 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Wskazać bowiem należy, że pomimo dokonanej zmiany, zarząd będzie w dalszym ciągu upoważniony jedynie do dokonywania czynności określonych wcześniej uchwalonym przez członków wspólnoty planem gospodarczym /a zatem uchwałą członków wspólnoty/. Nawet zatem w przypadku wykonania przez zarząd dyspozycji na rachunku bankowym w znacznej wysokości wskazującej, iż mogłaby ona zostać uznana za czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, wobec obowiązku jej zgodności z planem gospodarczym /musi być w tym

planie przewidziana/, spełniony zostanie warunek, o którym mowa w art. 22 ust 2 ustawy o własności lokali. Ponadto obowiązują nadal dalsze dyspozycje § 2 uchwały nr (...).

Natomiast na dokonanie przez zarząd czynności do których wymagana jest forma szczególna, w dalszym ciągu niezbędne będzie podjęcie stosownej uchwały wspólnoty w tym przedmiocie. Jeszcze raz należy bowiem podkreślić, że zmieniony w treści § 2 ust 1 uchwały (...) dotyczy wyłącznie zakresu dyspozycji dokonywanych na rachunku bankowym wspólnoty.

Błędnie przyjął również Sąd Okręgowy, iż uchwała (...) z dnia 29 marca 2011 r. w jej § 1 ust 4a tj. w części w jakiej zmienia uchwałę (...), odnośnie wysokości odsetek oraz sposobu ich naliczania, stanowi naruszenie bezwzględnie obowiązującej normy art. 15 ust 1 ustawy o własności lokali.

Zauważyć trzeba, że chociaż w treści w/w przepisu ustawodawca wprowadził wiążący zarówno właścicieli lokali jak i wspólnoty mieszkaniowe termin uiszczania bieżących opłat /zaliczek na poczet przewidywanych, ustalonych - z reguły uchwałą właścicieli lokali - kosztów zarządu/, to w ocenie Sądu Apelacyjnego powyższy przepis nie znajduje zastosowania odnośnie sankcji, które może podejmować wspólnota mieszkaniowa za opóźnienie w uiszczaniu przez jej członków przedmiotowych opłat /zaliczek/. Za bezpodstawne uznać zatem należy stanowisko Sądu I instancji, który powołując się na bezwzględnie obowiązującą normę art. 15 ust 1 ustawy o własności lokali, zgodnie z którą nie jest możliwa modyfikacja terminów ustawowych dla członków wspólnoty do uiszczania zaliczek, rozciąga jej zastosowanie również na odsetki za opóźnienie w uiszczaniu tychże zaliczek.

Nie ulega bowiem wątpliwości, że wspólnota może ustalać sposób obciążania osób zalegających z wpłatą zaliczek określonymi obowiązkami /opłaty za monity/ czy żądać odsetek za opóźnienie na zasadzie art. 359 § 1 k.c. w zw. z art. 359 § 2 a contrario w zw. z art. 481 § 1 k.c. Może też w ogóle zaniechać pobierania odsetek za opóźnienia w uiszczaniu bieżących opłat.

Zawsze musi to być jednak wynikiem odpowiedniej uchwały ogółu właścicieli, która nie może naruszać ani zasad prawidłowego zarządzania, ani interesów właścicieli lokali /art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali/. Dopiero natomiast w braku uchwały wspólnoty w przedmiocie naliczania odsetek /zarówno pozytywnej określającej stopę procentową i zasady ich naliczania, ani też negatywnej wykluczającej możliwość ich naliczania/, należą się odsetki ustawowe (art. 481 § 1 i 2 k.c.).

Innymi słowy szczególna regulacja terminów płatności znajdująca się w ustawie o własności lokali (art. 15 ust 1 ) wbrew stanowisku Sądu I instancji dotyczy wyłącznie uiszczania zaliczek w formie bieżących opłat przeznaczanych na pokrycie kosztów zarządu.

W tym kontekście wprowadzenie do uchwały Nr (...) postanowień zmieniających wysokość umownych odsetek z „0,05%” do „0,1%” za każdy dzień, a także kwestionowanego sposobu ich naliczania poprzez przyjęcie, że do ustalenia okresu zwłoki w spełnieniu obowiązku uiszczenia określonej zaliczki „każdy miesiąc ma 30 dni”, mających na celu ułatwienie obliczeń, uznać należało za niesprzeczne, a zatem za zgodne z treścią art. 15 ust 1 ustawy o własności lokali. W wyniku wprowadzonych zmian termin wpłaty wszystkich zaliczek – do 10-go dnia każdego miesiąca pozostał bowiem niezmienny. Zmieniła się jedynie wysokość odsetek za opóźnienie (zwłokę). Ponadto określony wyżej sposób liczenia odsetek umownych nie jest sprzeczny z żadnym przepisem k.c. zaś jedynie wpływa na ich umowną wysokość. Strona powodowa nie kwestionowała teź wysokości jako takiej zatem dalsze rozważania w tym zakresie są bezprzedmiotowe. Dla porządku wskazać jedynie należy, iż maksymalna wysokość odsetek wynikających z czynności prawnej nie może przekraczać czterokrotności wysokości stopu kredytu lombardowego NBP, zaś w przypadku przekroczenia – należą się tylko odsetki maksymalne (art. 359 § 2<sup>(1)</sup> i § 2<sup>(2)</sup> k.c.).

Powyższe prowadzi do konstatacji, że przedmiotowe zmiany wprowadzone uchwałą Nr (...) w części dotyczącej jej § 1 ust a i § 1 ust 4a należało uznać za zgodne z przepisami ustawy o własności lokali. Podkreślić przy tym należy, iż strona

powodowa powoływała się wyłącznie na niezgodność uchwały z omówionymi wyżej przepisami ustawy o własności lokali.

Uzasadniało to zmianę zaskarżonego wyroku Sądu I instancji w zaskarżonym zakresie i na podstawie art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali a contrario oddalenie powództwa, a w konsekwencji również uchylenie postanowienia zawartego w punkcie 3 wyroku w przedmiocie kosztów procesu przed I instancją.

Uwzględniając zatem apelację za uzasadnioną w całości, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji.