

Sygn. akt VI ACa 1195/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 kwietnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Teresa Mróz (spr.)

Sędzia SA – Małgorzata Kuracka

Sędzia SO (del.) – Marcin Strobel

Protokolant: – sekr. sądowy Beata Pelikańska

po rozpoznaniu w dniu 4 kwietnia 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. K.

przeciwko Wspólnocie Lokalowej (...) w P.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 23 kwietnia 2013 r.

sygn. akt IV C 280/11

oddala apelację.

Sygn. akt VI A Ca 1195/13

UZASADNIENIE

Powód J. K. wniósł o uchylenie uchwały Wspólnoty Lokalowej (...) w P. oraz zasądzenie na jego rzecz od pozwanej kosztów postępowania.

Pozwana Wspólnota Lokalowa „ (...)” wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

Powód wskazał, że stosownie do art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z nieruchomością wspólną proporcjonalnie do ich udziałów, natomiast zaskarżona uchwała nakłada na każdego właściciela obowiązek zapłaty 80 zł miesięcznie na fundusz inwestycyjny bez względu na udział w nieruchomości wspólnej. Powód podniósł ponadto, że uchwała przedmiotowa podjęta została częściowo w trybie głosowania, a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów, natomiast powód nie został powiadomiony na piśmie o treści uchwały zgodnie z art. 23 ust. 3 ustawy o własności lokali.

Wyrokiem z dnia 23 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił uchwałę nr (...) Wspólnoty Lokalowej (...) w P. z dnia 27 stycznia 2011 r. oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda 200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Pozwana podkreśliła, że powód być może nie dotrzymał sześciotygodniowego terminu do zaskarżenia uchwały, ponieważ pozew datowany jest 10 lutego 2011 r., natomiast odpis księgi wieczystej dołączony do pozwu został wydany w dniu 24 lutego 2011 r. i wątpliwości wynikają z antydatowania pozwu, natomiast uchwała podjęta została na zebraniu w dniu 27 stycznia 2011 r. Zdaniem pozwanej zaskarżona uchwała nie narusza art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, ponieważ jej treść nie dotyczy zaliczek na utrzymanie nieruchomości, nie jest elementem funduszu remontowego, ani świadczenia na rzecz poszczególnych właścicieli, a jest to fundusz inwestycyjny. Wspólnota uznała zatem za słuszne rozliczenie tych kosztów według ilości lokali w kwocie po 80 zł. Odnośnie zarzutu powoda co do sposobu podjęcia uchwały, pozwana podniosła, że uchwała podjęta została na zebraniu wspólnoty. Fakt natomiast, że powód opuścił zebranie i nie głosował w sprawie uchwały nie oznacza, że uchwała podjęta została w trybie mieszanym i winna być doręczona powodowi na piśmie.

Orzeczenie powyższe zapadło na podstawie następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych sądu pierwszej instancji.

Powód na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej jest właścicielem lokalu nr (...) przy ulicy (...) w P.. W dniu 27 stycznia 2011 r. na zebraniu wspólnoty podjęta została uchwała w sprawie funduszu inwestycyjnego w kwocie 80 zł od lokalu. Za uchwałą głosowało 83,75066% udziałów. Udział powoda, który obecny był na zebraniu wynosi 1,541908%. Powód z zebrania wyszedł wcześniej i nie głosował w sprawie przedmiotowej uchwały.

Lokale wspólnoty wymagają remontu w postaci modernizacji kotłowni, zamontowania automatu otwierania bramy, ułożenia kostki w pasażu między lokalami. We wspólnocie jest jeden lokal mieszkalny, pozostałe lokale to lokale użytkowe. Powód jest właścicielem lokalu użytkowego o powierzchni 9,75 m². Obecnie wynajmuje ten lokal manikiurzystce pobierając czynsz w wysokości 300 zł miesięcznie. Czynsz do wspólnoty należny od lokalu powoda wynosi 180 zł miesięcznie.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest zasadne.

Sąd powołując się na treść art. 12 ust. 2 wskazał, że zasadą jest, że właściciele poszczególnych lokali partycypują w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do przysługujących im udziałów w tej nieruchomości.

Wyjątek wprowadzony w ustępie 3 tego artykułu wprowadzający odstępstwo od powyższej zasady dotyczy sytuacji, gdy koszty eksploatacji lokalu użytkowego są rzeczywiście większe i uzasadnia to obciążenie właściciela większymi kosztami. Innymi słowy zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej musi mieć związek z takim sposobem używania tych lokali, który powoduje zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości, musi być jednak proporcjonalne do owych wyższych kosztów.

Wobec powyższego nie jest uzasadnione ustalenie w drodze uchwały właścicieli, że wszyscy właściciele pokrywać będą zwiększone obciążenia, gdy tylko niektóre lokale są używane w sposób wpływający na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. W ocenie Sądu Okręgowego kwota wynikająca z zaskarżonej uchwały, choć ma być przeznaczona na remont kotłowni, zamontowanie automatu na bramie, ułożenie kostki w pasażu między lokalami, stanowi wydatek, o jakim mowa w art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Z tych względów Sąd uznał, że zaskarżona uchwała narusza art. 12 ust. 2 powyższej uchwały i jako taka podlega uchyleniu.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiódła powódka. Zaskarżając wyrok w całości zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie prawa procesowego:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów poprzez rozważenie zebranego materiału dowodowego w sposób jednostronny, co spowodowało dowolność w jego ocenie.

Powódka zarzuciła sądowi pierwszej instancji sprzeczność ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegające na przyjęciu, że zaskarżona uchwała została podjęta w sprawie funduszu inwestycyjnego wyłącznie w kwocie 80 zł od lokalu, podczas gdy faktycznie część składki na fundusz inwestycyjny (około 1/2) jest naliczana z metra kwadratowego, druga część w wersji zryczałtowanej od lokalu.

Ponadto powódka zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie prawa materialnego:

- art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali przez jego zastosowanie, podczas gdy w przedmiotowej sprawie inwestycje, jakie mają być poczynione z kwot uzyskanych z podjęcia uchwały nr (...) nie stanowią wydatków i ciężarów, o których mowa w tym przepisie,

- art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali poprzez jego niezastosowanie.

Ponadto powódka zarzuciła nierozpoznanie istoty sprawy.

W konkluzji apelacji powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozbawiona jest uzasadnionych podstaw prawnych i jako taka podlega oddaleniu.

W pierwszym rzędzie podkreślenia wymaga, że Sąd Okręgowy nie naruszył przepisu art. 233 § 1 k.p.c., jak również nie dopuścił się sprzeczności ustaleń faktycznych z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym.

Pozwana zdaje się zapomina, że w sprawie o uchylenie uchwały ocenie podlega treść uchwały, a ta w przedmiotowej sprawie jednoznacznie wskazuje, wbrew twierdzeniom pozwanej, że mniej więcej 1/2 składki inwestycyjnej naliczana jest z metra kwadratowego lokalu, a druga część w wersji zryczałtowanej od lokalu, że każdy lokal obciążony został jednakową kwotą 80 zł. Gdyby istotnie struktura „składki inwestycyjnej” była taka, jak twierdzi pozwana, nie byłoby możliwe, by każdy właściciel lokalu zobowiązany był uiszczać kwotę 80 zł. Kwota ta byłaby zróżnicowana już choćby ze względu na różnice w powierzchni poszczególnych lokali. Dlatego też bez znaczenia w tym względzie pozostają wyjaśnienia na okoliczności składników tej opłaty dołączone do pisma procesowego pozwanej z dnia 16 maja 2012 r.

Pozwana zakwestionowała stanowisko Sądu Okręgowego, że kwota wskazana w zaskarżonej uchwale stanowi wydatek, o jakim mowa w art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali. Należy w tym miejscu odwołać się do art. 14 powyższej ustawy, z którego wynika, że do kosztów zarządu nieruchomością wspólną należą w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawy energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Te rodzaje kosztów zostały w art. 14 u.w.l. wymienione jedynie przykładowo. Natomiast do obowiązków właścicieli lokali należy, zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l., ponoszenie wszelkich wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zatem do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczane będą także wydatki na inne cele, które nie zostały wymienione w art. 14 u.w.l., jeśli są one związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego cele, na które miała być przeznaczona kwota ustalona zaskarżoną uchwałą, bez względu na nazwanie jej składką inwestycyjną, stanowią wydatki na utrzymanie nieruchomości wspólnej. Pozwana nałożenie na właścicieli lokali obowiązku uiszczenia 80 zł od lokalu argumentowała między innymi koniecznością modernizacji kotłowni. Wydatki z tym związane niewątpliwie wiążą się z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Artykuł 12 ust. 2 ustawy o własności lokali 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 znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Ustawodawca upoważnił wspólnotę do zwiększenia, uchwałą właścicieli, obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej w sytuacji, gdy uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej musi zatem mieć związek z takim sposobem używania tych lokali, który powoduje zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości, a także musi być proporcjonalne do tych wyższych kosztów. Nie można zatem uchwałą właścicieli lokali ustalić, że wszyscy właściciele lokali użytkowych mają pokrywać zwiększone obciążenia, gdy tylko niektóre lokale są używane w sposób wpływający na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Nie można też zwiększyć obciążeń właścicieli lokali użytkowych nadmiernie, bez żadnego związku z wpływem używania ich lokali na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Nie można także zwiększyć obciążeń właścicieli lokali bez powodu, tylko dlatego że w nieruchomości są lokale użytkowe, mimo że w porównaniu z lokalami mieszkalnymi w żaden sposób nie wpływają one na wzrost kosztów utrzymania wspólnej nieruchomości.

Jakkolwiek wysokość zaliczki może być ustalona różnie dla różnych właścicieli - w wyniku zwiększonego obciążenia właścicieli lokali użytkowych kosztami zarządu nieruchomości wspólnej na podstawie art. 12 ust. 3 u.w.l. lub z innych przyczyn i nie musi też być proporcjonalna do powierzchni posiadanych przez nich lokali, to jednak ustalanie zaliczek na wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej zawsze winno następować proporcjonalnie do przysługującego właścicielom udziału w nieruchomości wspólnej.

Innymi słowy jeśli nie dochodzi do zróżnicowania obciążeń właścicieli poszczególnych lokali np. ze względu na zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej, to zaliczki opłacane przez poszczególnych właścicieli powinny być proporcjonalne do ułamka ich udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej. Zwiększenie obciążenia właściciela lokalu użytkowego z tytułu wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej może zatem wynikać jedynie z wyższych kosztów utrzymania takiego lokalu.

W tych okolicznościach nie jest zasadny zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy prawa materialnego tj. art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Pozwana zarzuciła sądowi pierwszej instancji naruszenie art. 12 ust. 3 wyżej wskazanej ustawy poprzez jego niezastosowanie.

W tym miejscu należy podkreślić, że w uzasadnieniu apelacji pozwana wskazała, że nałożenie na właścicieli lokali użytkowych obowiązku uiszczania kwoty 80 zł wynika ze specyfiki nieruchomości, jednakowej w przypadku wszystkich lokali użytkowych wzmóżonej uciążliwości związanej korzystaniem z nich i jednakowym bez względu na powierzchnię lokali ich wpływem na nieruchomość wspólną.

Przede wszystkim pozwana po raz pierwszy w apelacji odwołuje się do określonych w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, kryteriów oceny wpływu korzystania z lokali użytkowych na koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a ponadto pozwana w toku postępowania nie wykazała, że w toku podejmowania zaskarżonej uchwały tymi kryteriami kierowała się.

Wobec powyższego również i ten zarzut okazał się bezskuteczny.

Mając na uwadze wyżej podniesione argumenty, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku.