

Sygn. akt VI ACa 217/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 września 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Ksenia Sobolewska - Filcek

Sędziowie: SA Krzysztof Tucharz (spr.)

SA Jacek Sadowski

Protokolant: prot. sąd. Patryk Pałka

po rozpoznaniu w dniu 19 września 2019 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. C.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 23 listopada 2017 r., sygn. akt XXV C 1267/15

oddala apelację.

Sygn. akt VI ACa 217/18

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 25 lipca 2015 r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. powód J. C. wniósł o uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty nr (...) z dnia 22 kwietnia 2015 r. i o zasądzenie od strony przeciwnej, na jego rzecz, kosztów postępowania.

Pozwana Wspólnota wносиła o oddalenie powództwa i obciążenie powoda obowiązkiem zwrotu, na jej rzecz, kosztów zastępstwa procesowego w wysokości sześciokrotności stawki minimalnej.

Wyrokiem z dnia 23 listopada 2017 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił niniejsze powództwo i zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 230 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa została utworzona dla nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., obejmującej działkę gruntu nr (...) obręb (...) o pow. 5815 m², na której zlokalizowane są dwa budynki mieszkalne – nr(...), w których wyodrębniono łącznie 218 lokali mieszkalnych, 12 lokali użytkowych. Nieruchomość ta posiada księgę wieczystą KW nr (...).

Ponadto, na przedmiotowej działce usytuowany jest garaż podziemny ze 131 stanowiskami postojowymi, będący odrębną nieruchomością, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...). Z każdym z miejsc postojowych związany jest udział we współwłasności lokalu garażowego.

Powód jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w W..

W dniu 20 czerwca 2015 r. powód otrzymał uchwałę podjętą przez pozwaną Wspólnotę – nr (...) w sprawie przyjęcia planu finansowo – gospodarczego oraz ustalenia wysokości opłat wnoszonych przez właścicieli lokali na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i garażu w 2015 r. Załącznikiem nr 1 do powyższej uchwały był plan gospodarczy Wspólnoty na 2015 r., w którym znalazły się m. in. takie pozycje jak: konserwacja i naprawa bram garażowych, obowiązkowe przeglądy techniczne garażu, sprzątanie garaży itp.

Podjęta uchwała obejmuje łącznie koszty utrzymania części wspólnych wszystkich lokali oraz nieruchomości garażowej.

Z garażu posadowionego w części podziemnej budynku korzystają również osoby, które nie są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej a mają tam wykupione miejsca postojowe.

Dostęp do nieruchomości garażowej możliwy jest zarówno przez dwie bramy wjazdowe jak też z każdej z klatek schodowych budynków mieszkalnych. W części podziemnej budynku znajdują się też komórki lokatorskie, do których można dojść przez halę garażową.

Poza tym w nieruchomości garażowej zlokalizowane są instalacje: wodna, elektryczna, grzewcza i teletechniczna, klimatyzatory sklepowe, systemy wentylacyjne i urządzenia techniczne do obsługi windy.

Koszty utrzymania garażu są pokrywane z pieniędzy Wspólnoty.

Garaż wyposażony jest w system kamer.

W 2015/2016 r. była wymieniona jedna brama garażowa a w drugiej przeprowadzono wymianę silnika. Zaszła też konieczność naprawy tam posadzki i wymiany kratek. Codziennie zachodzi konieczność sprzątania hali garażowej z powodu nanoszonego tam błota przez parkowane pojazdy.

Powód zakwestionował powyższą uchwałę, podnosząc zarzut, że narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i jego interesy a ponadto jest sprzeczna z prawem, gdyż obejmuje również koszty związane z utrzymaniem samodzielnego lokalu garażowego obciążając nimi nie tylko współwłaścicieli tego pomieszczenia ale również właścicieli lokali, którzy tworzą Wspólnotę Mieszkaniową.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd wskazał, że zgodnie z treścią art. 13 ustawy o własności lokali członek wspólnoty mieszkaniowej ma obowiązek partycypować w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej poprzez wnoszenie, na ten cel zaliczek w formie bieżących opłat.

Definicja pojęcia „kosztów zarządu” została zamieszczona w art. 14 cyt. wyżej ustawy. W niniejszej sprawie zaskarżona uchwała wprowadziła obowiązek ponoszenia przez członków Wspólnoty opłat nie tylko związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej ale również wydatków dotyczących hali garażowej mimo, że nie wszyscy członkowie wspólnoty są współwłaścicielami garażu, co pozostaje w sprzeczności z art. 13 ustawy o własności lokali.

Załączony do przedmiotowej uchwały plan gospodarczy nie zawiera osobnej specyfikacji kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wydatków związanych z utrzymaniem lokalu garażowego, co w szczególności dotyczy takich pozycji jak: koszty konserwacji, koszty energii elektrycznej części wspólnych, zimna woda gospodarcza i ścieki.

Taki sposób ustalenia łącznie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i hali garażowej narusza też interes członków wspólnoty mieszkaniowej nie będących równocześnie współwłaścicielami lokalu garażowego gdyż bezpodstawnie zwiększa ich obciążenia finansowe o wydatki, które wykraczają poza koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.

Jakkolwiek faktem jest, że w hali garażowej znajdują się instalacje techniczne obsługujące lokale mieszkalne i zachodzi potrzeba przechodzenia tamtędy do komórek lokatorskich to jednak głównym celem do jakiego służy ten wyodrębniony lokal jest postój pojazdów i z ich obecnością tam wiążą się zasadnicze koszty utrzymania garażu i przeprowadzenia w nim różnego rodzaju napraw.

Jako chybioną Sąd Okręgowy uznał argumentację strony pozwanej powołującą się na wyrok Sądu Najwyższego, który dopuścił możliwość przyjęcia zróżnicowanej wysokości zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej jeżeli jest to uzasadnione brakiem wydatkowania takich samych środków związanych z utrzymaniem poszczególnych kategorii lokali.

Sąd Okręgowy podkreślił, iż powyższe orzeczenie zapadło w innym stanie faktycznym, bez związku z koniecznością obciążania członków Wspólnoty kosztami dotyczącymi, innego odrębnego lokalu.

Zlokalizowane w hali garażowej, różnego rodzaju instalacje techniczne nie generują istotnych kosztów utrzymania tego pomieszczenia.

W razie ustalenia, że zachodzi potrzeba konserwacji tych urządzeń, z czym wiązać się będą określone wydatki to tylko w takim zakresie członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej powinni je ponosić.

Nie do przyjęcia jest natomiast sytuacja, w której całość kosztów (np. zużycia energii elektrycznej, monitoringu) będą pokrywać członkowie Wspólnoty nie będący współwłaścicielami lokalu garażowego. Należy zatem podjąć działania zamierzające do zastosowania mechanizmów pozwalających wyodrębnić koszty dotyczące utrzymania nieruchomości wspólnej oraz koszty ściśle związane z funkcjonowaniem hali garażowej.

Zaskarżona uchwała narusza też zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz interesy członków Wspólnoty, którzy nie są współwłaścicielami hali garażowej nakładając na tych ostatnich obowiązek ponoszenia kosztów, które w rzeczywistości powinny obciążać osoby użytkujące halę garażową na potrzeby parkowania tam swoich pojazdów.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uchylił zaskarżoną uchwałę w oparciu o przepis art. 25 w zw. z art. 13 ustawy o własności lokali a o kosztach postępowania rozstrzygnął zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c.

Powyższy wyrok zaskarżyła w całości pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podnosząc następujące zarzuty:

I. naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (dalej: u.w.l.) poprzez błędne przyjęcie, iż uchwała nr (...) w sprawie przejęcie planu finansowo - gospodarczego oraz ustalenia wysokości opłat wnoszonych przez właścicieli lokali na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej i garażu w 2015 roku (dalej: uchwała) jest sprzeczna z prawem, a nadto narusza interes powoda, zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, w sytuacji w której zaskarżona uchwała odpowiada prawu i nie powoduje przerzucenia na powoda kosztów jakie wiążą się wyłącznie z utrzymaniem miejsc postojowych w hali garażowej;

II. naruszenia art. 14 u.w.l. poprzez błędne przyjęcie, iż kosztów zarządu, rozumianych jako kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i korzystaniem z niej przez współwłaścicieli nie obejmują koszty związane z utrzymaniem w prawidłowym stanie technicznym urządzeń i infrastruktury technicznej znajdującej się w hali garażowej;

III. naruszenia art. 13 u.w.l. poprzez błędne przyjęcie, iż zaskarżona uchwała nie wyróżnia osobno od kosztów zarządu nieruchomością wspólną, wydatków związanych z utrzymaniem lokalu niemieszkalnego (garażowego), w sytuacji gdy

z treści samej zaskarżonej uchwały, a to jest § 2 tiret pierwszy wynika, iż właściciele udziałów w lokalu niemieszkalnym (garażu) ponoszą koszty utrzymania nieruchomości wspólnej na poziomie 2,57 zł na metr kwadratowy;

IV. art. 278 k.p.c. w związku z art. 162 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego pozwanej (zawartego w pkt VI odpowiedzi na pozew z dnia 10 września 2015 roku - str. 4 i 5) o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego zakresu rachunkowości i księgowości, stosowanie do określonej tezy dowodowej;

V. naruszenie art. 6 kodeksu cywilnego poprzez uznanie, iż powód wykazał interes prawny zaskarżeniu uchwały numer (...), w sytuacji gdy powód w żadnej mierze w trakcie kilkuletniego sporu sądowego nie wskazał w ujęciu konkretnym jak również abstrakcyjnym w jakim zakresie zaskarżona uchwała narusza jego interes prawny, czy też w jakiej wysokości powód ponosi rzekomo zawyżone koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.

W oparciu o przytoczone wyżej zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa o uchylenie uchwały nr 3/2015 oraz o zasądzenie od powoda, na rzecz pozwanej, kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym. Ponadto popierała wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego stosownie do wniosku strony pozwanej zawartego w pkt VI odpowiedzi na pozew z dnia 10 września 2015 roku - str. 4 i 5.

Jako ewentualny zgłosiła wniosek o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie celem uzupełnienia postępowania dowodowego o dowód z opinii biegłego oraz pozostawienie temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozbawiona była uzasadnionych podstaw prawnych i podlegała oddaleniu.

W pierwszej kolejności nie sposób podzielić zarzutu jakoby Sąd I instancji dopuścił się naruszenia art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez przyjęcie, że sporna uchwała jest sprzeczna z prawem.

Jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 26 czerwca 2015 r. sygn. akt I CSK 321/14 – skoro nieruchomości sąsiednie (w stosunku do nieruchomości wspólnej) stanowią przedmiot współwłasności określonych osób, to tylko one władne są, na podstawie art. 199 – 205 k.c. określić sposób zarządu takiej nieruchomości i koszty z nimi związane.

Nie do przyjęcia jest pogląd, że zdolność prawna wspólnot mieszkaniowych może rozciągać się również na uprawnienia do rozliczania kosztów utrzymania nieruchomości sąsiednich, pozostających w funkcjonalnym związku z nieruchomością wspólną.

Gdyby zaskarżona uchwała zatwierdzała plan gospodarczy Wspólnoty, w którym zostałyby wyszczególnione osobno koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz koszty nieruchomości sąsiedniej, stanowiącej współwłasność, w częściach ułamkowych niektórych członków pozwanej Wspólnoty to wówczas powyższą uchwałę można byłoby utrzymać w mocy w tej pierwszej części, na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 16 listopada 2016 r. sygn. akt I CSK 791/15.

Jednak, wbrew stanowisku skarżącego, taki przypadek nie miał miejsca w niniejszej sprawie.

Analiza treści planu gospodarczego, stanowiącego załącznik do uchwały nr (...) i będącego jej integralną częścią pozwala stwierdzić, iż w kilku pozycjach nie wskazano osobno kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wydatków związanych z utrzymaniem lokalu garażowego.

I tak – koszty usług sprzątania zawierają zbiorcze zestawienie czynności dotyczących sprzątania klatek schodowych, garaży, terenu zewnętrznego (pkt 3a),

- koszt energii elektrycznej części wspólnych nie ogranicza się w rzeczywistości tylko do nieruchomości wspólnej (pkt 4),

- koszt zużycia zimnej wody gospodarczej i odprowadzenia ścieków również został przedstawiony bez stosownego podziału, jak wyżej (pkt 5).

To samo dotyczy kosztów ochrony (pkt 10).

W rezultacie nie sposób ustalić, jakiego rzędu wydatki są związane wyłącznie z kosztami zarządu nieruchomością wspólną.

Jakkolwiek skarżący ma rację wskazując, iż lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej poza terenem nieruchomości wspólnej, które służą potrzebom właścicieli lokali nie oznacza, że koszty związane z ich utrzymaniem nie należą do kosztów zarządu w rozumieniu art. 14 ustawy o własności lokali to jednak wymaga to dokładnego ich wyodrębnienia z ogółu wydatków przeznaczonych na utrzymanie sąsiedniej nieruchomości, co zresztą jednoznacznie wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku.

Chybiony okazał się zarzut naruszenia art. 278 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego z opinii biegłego z zakresu rachunkowości i księgowości na okoliczność zbadania prawidłowości sporządzenia planu finansowo – gospodarczego oraz ustalenia wysokości opłat wnoszonych przez właścicieli lokali na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej oraz garażu w 2015 r. w oparciu o rzeczywiste koszty jakie ponosi pozwana Wspólnota.

Pomijając już nawet fakt wskazania niewłaściwego przepisu, który ewentualnie mógłby zostać tu naruszony (tj. art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 278 k.p.c.) należy podkreślić, że zaskarżona uchwała nie ogranicza się wyłącznie do określenia kosztów związanych z zarządem nieruchomością wspólną co sprawia, że bezprzedmiotowe byłoby badanie, w toku niniejszego procesu, kwestii, czy pozwana zastosowała właściwą metodologię sporządzenia owego planu.

Co się tyczy polemiki skarżącego z poglądem Sądu Okręgowego, że przedmiotowa uchwała narusza ponadto interes powoda oraz jest niezgodna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną to również w tym przypadku nie można zaakceptować stanowiska pozwanej, przy czym już samo ustalenie, że zachodziła sprzeczność uchwały z prawem stanowiło wystarczającą podstawę do uchylenia tego aktu.

Powód oraz inni mieszkańcy Wspólnoty, nie posiadający udziałów w lokalu garażowym, muszą partycypować w kosztach, które w sposób ewidentny powinny obciążać osoby wykorzystujące garaż w celu parkowania tam pojazdów tj. w zakresie konserwacji i naprawy bram wjazdowych czy też sprzątania hali z zanieczyszczeń powstałych wskutek ruchu przemieszczających się w jej obrębie samochodów. Nie sposób zaakceptować tu argumentacji pozwanej, że te ostatnie koszty równoważą się z wydatkami jakie obciążałyby członków wspólnoty z racji przechowywania tam maszyn czy urządzeń służących do odśnieżania lub mycia części wspólnych nieruchomości.

Nie jest też przekonujący zarzut jakoby Sąd Okręgowy bezzasadnie uznał, iż koszt zainstalowanego w hali garażowej monitoringu służy wyłącznie ochronie samochodów, który to wydatek został ujęty w ogólnej pozycji – „koszt ochrony osiedla”. W oparciu o zasady doświadczenia życiowego należy przyjąć, że kamery zainstalowane w podziemnym garażu przeznaczone są do obserwacji pojazdów, które tam się znajdują a nie do podwieszonych pod sufitem przewodów różnych instalacji technicznych.

Jeżeli chodzi o koszty wymiany krutek w garażu, która to naprawa miała miejsce w 2015 r., co wynikało z zeznań św. P. I., to twierdzenie skarżącego, że ten wydatek w żadnym zakresie nie mógł obciążać powoda, gdyż rzekomo taka pozycja nie znalazła się w planie gospodarczym na 2015 r. miało zupełnie gołosłowny charakter.

Skoro współwłaściciele lokali garażowego nie sporządzili własnego dokumentu zawierającego zestawienie kosztów utrzymania tej nieruchomości to środki na powyższy cel musiały pochodzić z jednej z pozycji wyszczególnionych w załączonym do zaskarżonej uchwały planie p.n. „koszty konserwacji” tj. z pkt 2g – „pozostałe koszty” wydatki nieprzewidziane.

W rezultacie przytoczonych wyżej rozważań nie mógł się też ostać zarzut naruszenia art. 6 k.c., poprzez błędne przyjęcie, iż powód wykazał, w jakim zakresie zaskarżona uchwała narusza jego interes.

W tym stanie rzeczy wniesioną apelację należało oddalić z mocy art. 385 k.p.c.