

Sygn. akt I ACa 624/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Robert Obrębski (spr.)

Sędziowie: SA Dorota Markiewicz

SO (del.) Agnieszka Fronczak

Protokolant: st. sekr. sąd. Monika Likos

po rozpoznaniu w dniu 2 października 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 11 lutego 2013 r. sygn. akt II C 457/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddala powództwo i zasądza od (...) W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwotę 180 (sto osiemdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. zasądza od (...) W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwotę 335 (trzysta trzydzieści pięć) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt IA Ca 624/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 kwietnia 2012 r., skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W., (...) W. wniosło o uchylenie uchwały właścicieli lokali nr (...) z dnia 14 marca 2012 r. w sprawie jednorazowej wpłaty na fundusz remontowy w 2012 r. z powodu jej sprzeczności z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Pozwana wносиła o oddalenie powództwa oraz podnosiła, że z przepisów powołanej ustawy nie wynika zakaz podejmowania uchwały mającej na celu pozyskanie przez Wspólnotę środków potrzebnych na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością, które zobowiązali się ponosić właściciele lokali, zwłaszcza że celem zaskarżonej uchwały było przeznaczenie pozyskanych środków na dalsze prace remontowe w nieruchomości wspólnej. Pozwana wskazywała, że dopłata była dostosowana do oszczędności, które pochodziły ze zmniejszenia kosztów ogrzewania budynku po przeprowadzeniu remontu sfinansowanego z kredytu zaciągniętego w 2009 r. Wygospodarowane w ten sposób środki

miały zostać przeznaczone na remont pozostałych instalacji, nie były jednak wystarczające i dlatego została podjęta decyzja zobowiązująca właścicieli lokali do uzupełnienia funduszu remontowego.

Wyrokiem z dnia 11 lutego 2013 r. Sąd Okręgowy uchylił zaskarżoną uchwałę i zasądził od pozwanej na rzecz miasta stołecznego W. kwotę 380 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na podstawie dokumentów złożonych przez strony, Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 14 marca 2012 r., wymaganą większością głosów, właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości przy ul. (...) w W., podjęli uchwałę nr (...) o obciążeniu każdego z nich jednorazową wpłatą na fundusz remontowy według stawki 9,26 zł za metr kwadratowy powierzchni każdego lokalu w celu przeznaczenia tej dopłaty na remont budynku. Oceniając ustalone okoliczności, Sąd Okręgowy podzielił argumenty strony powodowej i uznał, że zaskarżona uchwała naruszała art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali. Według Sądu Okręgowego, powołany przepis przewiduje wyłącznie zaliczkowy sposób dokonywania przez właścicieli wpłat na fundusz remontowy, stanowi normę bezwzględnie obowiązującą i nie może być naruszany oraz obchodzony przez nakładanie na właścicieli lokali dodatkowych, jednorazowych wpłat na fundusz remontowy. Sąd Okręgowy nie przywiązał żadnego znaczenia do okoliczności wcześniejszego podejmowania przez pozwaną podobnych uchwał, wskazał ponadto, że zasadności powództwa wniesionego w tej sprawie nie podważa to, że takie uchwały nie były wcześniej zaskarżane, także przez (...) W.. Przyjęcie stanowiska prezentowanego przez pozwaną, jak wskazał Sąd Okręgowy, pozbawiałoby normatywnego znaczenia normę art. 15 ust. 1 powołanej ustawy w sposób sprzeczny z interesami właścicieli lokali, jednorazowa dopłata nie stanowi bowiem okresowego świadczenia, które właściciele zobowiązani są spełniać na podstawie powołanego przepisu. Z podanych przyczyn Sąd Okręgowy doszukał się podstaw do uwzględnienia powództwa wniesionego na podstawie art. 25 powołanej ustawy, zaś o kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z § 11 pkt 1 i § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych i ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła strona pozwana, która zaskarżyła ten wyrok w całości, podniosła zarzut naruszenia przez sąd pierwszej instancji art. 15 ust. 1 w zw. z art. 12 i 13 powołanej ustawy oraz wносиła o jego zmianę przez oddalenie powództwa i obciążenie powoda kosztami postępowania za obie instancje. W uzasadnieniu strona skarżąca podtrzymała argumentację podawaną przed Sądem Okręgowym i podniosła, powołując się na orzecznictwo dotyczące analogicznych powództw, że pierwszy z powołanych przepisów nie jest bezwzględnie obowiązujący o tyle, że nie stanowi przeszkody do podjęcia uchwały zobowiązującej właścicieli lokali do dokonania wpłaty na pokrycie kosztów koniecznych remontów, proporcjonalnie do udziału w części wspólnej nieruchomości, które nie mogą być pokryte z zasobów funduszu remontowego, pozyskiwanych w sposób określony w art. 15 ust. 1 ustawy, nie ulega bowiem kwestii, że właściciele zobowiązani są pokrywać wszystkie koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie poprzez zmianę zaskarżonego wyroku, oddalenie powództwa i obciążenie strony powodowej kosztami procesu za obie instancje, zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów wskazanych w apelacji, w tym art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali, był bowiem zasadny. Prawidłowe były natomiast ustalenia Sądu Okręgowego, wszystkie istotne okoliczności wynikały z dokumentów, nie zostały zakwestionowane w apelacji, w całości zostały więc przyjęte za podstawę rozstrzygnięcia o jej zasadności.

Przeciwko stanowisku Sądu Okręgowego przemawiała wykładnia z art. 12 ust. 2 w zw. z art. 15 ust. 1 powołanej ustawy i dotychczasowe orzecznictwo Sądu Apelacyjnego. Nie ulega kwestii, że na właścicielach lokali spoczywa obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w części niepokrytej z pożytków oraz przychodów, które zostały uzyskane w ramach zarządu częścią wspólną. Z art. 15 ust. 1 powołanej ustawy wynika wprawdzie, że na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, którego podstawowe pozycje zostały podane w art. 14 ustawy, właściciele uiszczają zaliczki w formie bieżących wpłat, płatne z góry do 10 – ego dnia każdego miesiąca, jednakże ani z powołanego przepisu, ani też z innych unormowań zawartych w ustawie nie wynika, wbrew twierdzeniom strony powodowej, aby niezgodne z prawem było przyjęcie, we właściwym trybie, uchwały zobowiązującej właścicieli lokali do wniesienia dodatkowych opłat, obliczonych proporcjonalnie do wielkości lokali, na pokrycie kosztów zarządu

nieruchomością, w tym planowanych wydatków na wykonanie remontu lub na spłatę kredytu pobranego na ten cel. Przeciwnie, z art. 12 ust. 2 ustawy wynika konieczności obciążenia właścicieli lokali kosztami zarządu nieruchomością wspólną, których pokrycie nie jest możliwe z pożytków uzyskiwanych z nieruchomości wspólnej albo z przychodów, zaś z art. 22 ust. 2 w zw. z ust. 3 pkt 3 ustawy wynika kompetencja właścicieli lokali, którzy są uprawnieni do podjęcia stosownej uchwały. Wykładnia powołanych przepisów uzasadnia przyjęcie, że miesięczne zaliczki wnoszone przez właścicieli z art. 15 ust. 1 ustawy, przeznaczane są na pokrycie bieżących i zwykle ponoszonych kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które mogą być niewystarczające do pokrycia wszystkich wydatków finansowanych z funduszu remontowego. Nie można więc wykluczyć konieczności pozyskania na pokrycie kosztów remontu lub na spłatę kredytu środków nie pochodzących z zaliczek wpłacanych przez właścicieli w każdym kolejnym miesiącu, gdyby za dodatkowym obciążeniem właścicieli przemawiały zasady racjonalnego gospodarowania nieruchomością wspólną, ostatecznie bowiem, jak wynika z art. 12 ust. 2 powołanej ustawy, ciężar utrzymania nieruchomości wspólnej spoczywa na właścicielach lokali, których ustawowe kompetencje, wynikające z art. 22 ust. 2 i 3 ustawy, nie mogą być ograniczane wyłącznie do podwyższenia zaliczek z art. 15 ust. 1 ustawy. Pozyskiwane w ten sposób środki mają na celu pokrycie przyszłych wydatków, które są ponoszone w danym miesiącu, zaś po zakończeniu roku obrotowego, mogą się okazać po prostu niewystarczające na pokrycie wszystkich zobowiązań wspólnoty. Może więc powstać potrzeba podjęcia decyzji dotyczącej sposobu pokrycia powstałej różnicy. Sprzeczne z zasadami racjonalnego gospodarowania byłoby przyjęcie wykładni art. 15 ust. 1 ustawy, która wykluczałaby możliwość podjęcia uchwały dotyczącej zasilenia funduszu remontowego innymi środkami niż zaliczki wpłacane na bieżąco przez właścicieli. Na zgodność z prawem takiej uchwały wskazywał zresztą Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 stycznia 2011 r., w którym uznał, że „Dopuszczalne jest przeznaczenie - na podstawie uchwały właścicieli lokali - nadwyżki środków pieniężnych z tytułu uiszczonych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu (art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali), na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej”, i stwierdził w dalszej części, że „Wspólnota mieszkaniowa ma prawo podjąć uchwałę o przeznaczeniu nadwyżki po rozliczeniu zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej na fundusz remontowy, a nie rozliczać jej z właścicielami. Nie jest to sprzeczne z prawem i nie narusza interesów właścicieli lokali”. Powołany wyrok ma zastosowanie w tej sprawie o tyle, że w stanie faktycznym, na tle którego Sąd Najwyższy wyraził przytoczony pogląd, chodziło o dodatkowe obciążenie właścicieli lokali przez pozbawienie ich roszczenia przewidzianego art. 12 ust. 1 ustawy. Zasadnie Sąd Najwyższy wskazał, że każda wspólnota ma obowiązek rozliczyć się z właścicielami lokali z nadwyżki z przychodów oraz pożytków z nieruchomości w stosunku do poniesionych wydatków jej na utrzymanie, w stosunku do udziałów poszczególnych właścicieli w nieruchomości wspólnej. Za sprzeczną z prawem lub zasadami zarządu nieruchomością wspólną nie może zostać ponadto uznana uchwała, w której właściciele zobowiązali się pokryć zobowiązania zaciągnięte w okresie minionym albo pozyskać dalsze środki, ponad wygosparowane oszczędności, na sfinansowanie uzasadnionych remontów, które w ogóle nie mogłyby zostać przeprowadzone, gdyby fundusz remontowy mógł zostać zasilony wyłącznie z zaliczek określonych w art. 15 ust. 1 ustawy. Przeciwnie stanowisko Sądu Okręgowego nie znajduje uzasadnienia w przepisach powołanej ustawy, jest też sprzeczne z zasadniczym celem regulacji zawartej w powołanej ustawie, w której racjonalność gospodarowania środkami właścicieli lokali jest szczególnie eksponowana przez ustawodawcę. Stanowisko Sądu Okręgowego nie zasługiwało więc na uwzględnienie, wskazana wykładnia powołanych przepisów ustawy zyskała bowiem aprobatę Sądu Apelacyjnego w uzasadnieniu wyroku z dnia 3 lipca 2013 r., wydanego w sprawie IA Ca 161/13. W rozpoznawanej sprawie Sąd Apelacyjny przyłączył się do wcześniejszego stanowiska i uznał, że apelacja zasługiwała na uwzględnienie w całości, czyli także w części dotyczącej kosztów postępowania. Zmiana zaskarżonego wyroku uzasadniała więc ponadto zasądzenie do strony powodowej na rzecz pozwanej kwoty 180 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania przed Sądem Okręgowym, stosownie do art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Uwzględnienie apelacji uzasadniało także obciążenie skarżącej kosztami postępowania apelacyjnego, które zostały poniesione przez stronę pozwaną. Na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i przy zastosowaniu §12 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez

radcę prawnego ustanowionego z urzędu, Sąd Apelacyjny zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanej kwotę 335 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym. Uwzględnione zostało minimalne wynagrodzenie pełnomocnika przewidziane dla spraw o uchylenie uchwały i uiszczona przez pozwaną opłata od apelacji w kwocie 200 zł.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów i art. 386 § 1 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.