

Sygn. akt I ACa 817/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Edyta Jefimko (spr.)

Sędziowie: SA Zbigniew Cendrowski

SO( del.) Marta Szerel

Protokolant: apl. sędziowski Paulina Łaska

po rozpoznaniu w dniu 28 listopada 2014 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości (...) w W.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 31 marca 2014 r.

sygn. akt I C 1206/13

1. oddala apelację;

2. zasądza od (...) W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości(...) w W. 135 (sto trzydzieści pięć) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne.

**Sygn. akt I ACa 817/14**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 października 2013r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości (...)z siedzibą w W., (...) W. domagało się uchylenia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nr (...) z dnia 28 czerwca 2013r. w sprawie przyjęcia rocznego finansowego planu gospodarczego na rok 2013, podjętej częściowo na zebraniu Wspólnoty w dniu 17 kwietnia 2013r., częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów oraz uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nr (...) z 28 czerwca 2013r. w sprawie przyjęcia Regulaminu rozliczania świadczeń / kosztów zużycia energii cieplnej - stanowiącego załącznik (...) do uchwały (...) w części dotyczącej §4 pkt 2 i 4 Regulaminu, podjętej częściowo na zebraniu Wspólnoty w dniu 17 kwietnia 2013r., częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów.

W odpowiedzi na pozew z dnia 5 grudnia 2013r. pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania .

Wyrokiem z dnia 31 marca 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

***Powyższy wyrok Sąd Okręgowy wydał na podstawie następujących ustaleń faktycznych i wniosków.***

(...) W. jest właścicielem lokalu użytkowego (gastronomicznego) znajdującego się w budynku należącym do Wspólnoty Mieszkaniowej (...). Uchwałą nr (...) podjętą przez pozwaną Wspólnotę ustalono dla właścicieli lokali użytkowych od dnia 1 stycznia 2003r. następujące zaliczki na poczet kosztów zarządu, tj. opłatę za c.o. dla lokali z wejściem z ulicy w kwocie 5,15 zł/m<sup>(2)</sup> miesięcznie, a w przypadku lokali pozostałych opłatę ponad dwukrotnie niższą. Ponadto przewidziana została opłata dodatkowa dla lokali gastronomicznych w postaci podwójnej stawki zaliczki na poczet kosztów utrzymania nieruchomości oraz podwójnej wysokości opłaty na Fundusz remontowy „uzasadnione zwiększonymi kosztami ponoszonymi przez Wspólnotę z powodu uciążliwości tych lokali i zniszczeniami powodowanymi na nieruchomości wspólnej”. Przedmiotowa uchwała nie została zaskarżona przez żadnego z właścicieli i nadal obowiązuje. W dniu 28 czerwca 2013r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr(...) w sprawie przyjęcia rocznego finansowego planu gospodarczego na rok 2013, częściowo na zebraniu Wspólnoty w dniu 17 kwietnia 2013r., częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Powód brał udział w głosowaniu, zajmując stanowisko przeciwne przyjęciu tej uchwały. W tej samej dacie została przyjęta przez pozwaną również uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nr (...) w sprawie przyjęcia Regulaminu rozliczania świadczeń / kosztów zużycia energii cieplnej - stanowiącego załącznik (...) do uchwały/, częściowo na zebraniu Wspólnoty w dniu 17 kwietnia 2013r., częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Powód został powiadomiony o podjęciu obu uchwał w dniu 9 września 2013r. pismem z dnia 5 września 2013r. Zgodnie z treścią Planu gospodarczego na rok 2013 (załącznik do uchwały nr (...)) proponowane stawki zaliczek na Fundusz remontowy wynoszą 2,00 zł/m<sup>(2)</sup>, a proponowane stawki zaliczek za c.o. w przypadku lokali użytkowych wynoszą 5,30 zł/m<sup>(2)</sup>, w przypadku lokali mieszkalnych zostały określone na poziomie 2,35 zł/m<sup>(2)</sup> lub 2,65 zł/m<sup>(2)</sup>. Zgodnie z treścią zaskarżonej uchwały nr (...) w zakresie § 4 ust. 2 Regulaminu stanowiącego załącznik (...) do uchwały „Wysokość zaliczek za centralne ogrzewanie, przypadających na poszczególne lokale, określona zostanie w oparciu o analizę kosztów energii cieplnej poprzedniego okresu rozliczeniowego w przeliczeniu na 1 m<sup>(2)</sup>, z zastrzeżeniem postanowień ustalonych w podjętych uchwałach Wspólnoty”. Ust. 4 tego paragrafu brzmi: „Koszty C.O. w lokalach za dany okres rozliczeniowy dzieli się na poszczególne lokale według powierzchni grzewczej tych lokali z zastrzeżeniem postanowień ustalonych w podjętych uchwałach Wspólnoty przy czym: koszty C.O. nalicza się niezależnie od tego, czy lokal jest użytkowany czy też nie jest użytkowany, przy zmianie właściciela lokalu, koszty C.O. rozlicza się proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu”.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo (...) W. nie zasługiwało na uwzględnienie. Powód twierdził, iż zaskarżone uchwały naruszają w sposób rażący interesy jednego z właścicieli, tj. (...) W., jak również naruszają prawo oraz zasady prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną. Co do zasady, właściciele lokali w stosunku do swoich udziałów ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach (art. 12 ust. 2 u.w.l.). Jednakże przywołany art. 12 w ust. 3 u.w.l. statuuje wyjątek, zgodnie z którym uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Sąd Okręgowy w zakresie uchwały nr (...) wskazał, że jest ona zgodna z prawem. Stanowi bowiem plan gospodarczy przyjęty przez Wspólnotę na rok 2013r., czyli zestawienie przewidywanych na dany rok przychodów Wspólnoty oraz jej planowanych wydatków. Ze względu na brzmienie art. 29 ust. 1 a u.w.l. poddany jest on rozliczeniu w okresie rocznym, w ramach którego oblicza się różnicę między uiszczonymi przez właścicieli lokali zaliczkami, a kosztami rzeczywiście poniesionymi. Wynik rozliczenia może wykazać nadpłatę, uzasadniającą zwrot zaliczek na poczet właścicieli, bądź niedopłatę zobowiązującą członków wspólnoty do uiszczenia kwot koniecznych do jej pokrycia. Sam obowiązek uiszczania zaliczek nie wynika jednak z planu gospodarczego pozwanej Wspólnoty, przyjętego na dany rok. Źródłem tego obowiązku jest po pierwsze ustawa, w szczególności art. 15 ust. 1 u.w.l. oraz uchwała wszystkich właścicieli lokali wchodzących w skład Wspólnoty. Zgodnie bowiem z art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l., ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu, jako czynność przekraczająca zakres

zwykłego zarządu, podejmowane jest w drodze uchwały właścicieli lokali. Sąd, na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, ustalił, iż sposób oraz wysokość, w tym zróżnicowanie zaliczek (uzależnione rodzajem lokalu) uiszczanych przez właścicieli na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz na fundusz remontowy zostały określone w uchwale nr (...).r. Fakt ten został przyznany przez obie strony i nie był kwestionowany na jakimkolwiek etapie postępowania. Analiza treści uchwały, pozwoliła stwierdzić, iż dla lokali gastronomicznych, pozwana Wspólnota przyjęła odmienny sposób uiszczania obowiązkowych opłat. Strony w toku postępowania przyznały zgodnie, iż przedmiotowa uchwała nie została zaskarżona przez żadnego z właścicieli lokali w terminie przewidzianym w art. 25 ust. 1 a u.w.l. i nadal pozostaje w mocy. Tym samym, postanowienia uchwały nr (...) w zakresie uiszczania opłaty dodatkowej, stanowiącej podwójną wysokość stawki zaliczki na poczet kosztów utrzymania nieruchomości oraz opłaty na fundusz remontowy, wiąży powoda, jako właściciela lokalu gastronomicznego. Z tych względów pominięto argumentację podnoszoną w pozwie, iż zwiększona stawka zaliczek oraz opłat w stosunku do lokali gastronomicznych nie jest uzasadniona dodatkowymi kosztami (zwłaszcza remontowymi) spowodowanymi funkcjonowaniem w budynku lokali użytkowych. Sąd Okręgowy uznał, iż nie należy do niego badanie okoliczności uzasadniających wprowadzenie większych obciążeń w stosunku do właścicieli lokali użytkowych, gdyż obowiązek uiszczania opłaty dodatkowej przez właścicieli lokali gastronomicznych nie wynika z zaskarżonej uchwały nr (...), lecz z uchwały nr (...). Sąd badałby przesłanki wynikające z art. 12 ust. 3 u.w.l. tylko w przypadku, gdyby zaskarżona została uchwała nr (...). Ponieważ jednak, termin na zaskarżenie tej uchwały upłynął, jest ona prawnie wiążąca. Natomiast zaskarżona pozwem uchwała określająca plan gospodarczy nie kreuje samodzielnie obowiązków dla właścicieli lokali, stanowiąc jedynie zestawienie planowanych przychodów i wydatków wspólnoty. W zakresie uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia Regulaminu rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej, stanowiącego załącznik (...) do uchwały, w części § 4 ust. 2 i 4, uznano, iż przedmiotowa uchwała jest zgodna z przepisami prawa. Opłaty za dostarczanie energii cieplnej składają się na koszty zarządu nieruchomością (art. 14 pkt 2 u.w.l.). Podobnie jak w przypadku zaliczek uiszczanych na poczet utrzymania nieruchomości, czy opłat na fundusz remontowy, na pokrycie kosztów dostarczenia energii cieplnej właściciele lokali uiszczają zaliczki, który to obowiązek wynika wprost z art. 15 ust. 1 u.w.l. Wysokość oraz obowiązek regulowania tychże zaliczek również wynika z uchwały właścicieli lokali, podjętej w oparciu o art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l. Strony postępowania zgodnie przyznały, iż w zakresie zaliczek na poczet pokrycia kosztów dostarczania energii cieplnej nadal obowiązująca jest uchwała nr (...). Zgodnie z jej treścią właściciele lokali z wejściem od ulicy (w tym również powód) są zobowiązani do zapłaty zaliczki za centralne ogrzewanie w podwójnej wysokości w stosunku do zaliczek, jakimi są obciążeni właściciele pozostałych lokali. Uchwała nr (...) nie została zaskarżona, toteż jako prawnie wiążąca pozwaną Wspólnotę, uwzględniono ją podczas konstruowania treści oraz podejmowania uchwały nr (...). Z tych też względów, zaskarżone postanowienia Regulaminu stanowiącego załącznik (...) do tejże uchwały, tj. § 4 ust. 2 przewidywały, iż wysokość zaliczek za centralne ogrzewanie, określane będą „z zastrzeżeniem postanowień ustalonych w podjętych uchwałach Wspólnoty”, a ust. 4 tego paragrafu przewidywał, iż „koszty C.O. w lokalach za dany okres rozliczeniowy dzieli się na poszczególne lokale według powierzchni grzewczej tych lokali z zastrzeżeniem postanowień ustalonych w podjętych uchwałach Wspólnoty”. W ocenie Sądu Okręgowego, pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła zaskarżoną uchwałę określającą Regulamin rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej zgodnie z obowiązującym prawem (w tym z uchwałą nr (...)). Uchwały wspólnot mieszkaniowych, które nie zostały skutecznie podważone, wiążą wspólnotę. Skoro uchwała nr (...) zobowiązująca właścicieli lokali z wejściem od strony ulicy do płacenia zwiększonych stawek zaliczek na pokrycie kosztów dostarczania energii cieplnej nie została zaskarżona w terminie, to nadal obowiązuje, a Sąd Okręgowy nie mógł badać, czy przedmiotowa uchwała narusza prawidłową gospodarkę nieruchomością oraz istotne interesy powoda. Przepisy u.w.l. przewidują możliwość zgłoszenia przez właścicieli lokali projektu uchwały zmieniającej wysokość zaliczek na koszty zarządu, która to uchwała może zostać poddana głosowaniu. Skoro (...) W. nie skorzystało z przysługującego mu prawa do zgłaszania projektów uchwał, zaskarżając w terminie jedynie uchwałę nr (...), która nie stanowi źródła obowiązku uiszczania zwiększonych zaliczek na poczet kosztów za dostarczanie energii cieplnej, to Sąd nie mógł uwzględnić żądania powoda.

**Apelację** od powyższego wyroku wywiodła strona powodowa, zaskarżając orzeczenie Sądu Okręgowego w całości oraz wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy

Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie kosztów procesu i kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych.

Apelacja została oparta na zarzucie naruszenia prawa materialnego przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności art. 12 ust. 3 u.w.l. i art. 25 u.w.l. poprzez ustalenie, że nie został naruszony interes powoda, jako jednego z właścicieli, oraz że zaskarżone uchwały nie naruszają prawa i zasad prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną.

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

Apelacja nie jest zasadna.

Stan faktyczny sprawy, ustalony w sposób prawidłowy przez Sąd Okręgowy, nie był sporny między stronami. Rozbieżności w stanowiskach powoda i pozwanej dotyczyły wyłącznie zastosowania prawa materialnego, a konkretnie art. 12 ust. 3 u.w.l. i art. 25 u.w.l. Rozstrzygnięcie o zasadności powództwa wymaga zajęcia stanowiska w kwestii, czy w przypadku niezaskarżenia uchwał, podjętych na podstawie art. 12 ust. 3 u.w.l. w przedmiocie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach, dopuszczalne jest kwestionowanie zasadności takich uchwał poprzez zaskarżenie uchwały zatwierdzającej plan gospodarczy za dany rok. Prawidłowe jest stanowisko Sądu Okręgowego, iż wspólnota jest związana uchwałą, która nie została skutecznie podważona (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 5 czerwca 2008 r., I ACa 118/08, LEX nr 468601). Słusznie uznał także ten Sąd, iż badając, czy uchwała zatwierdzająca plan gospodarczy nie narusza prawa, umowy właścicieli lokali oraz zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, bądź interesów właściciela lokalu, nie można równocześnie oceniać przesłanek uzasadniających zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, gdyż uchwała – plan gospodarczy nie stanowi dla skarżącego źródła obowiązku uiszczenia zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. W planie gospodarczym uwzględnia się bowiem wysokość zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną wynikającą z uchwał wcześniej podjętych i obowiązujących. Plan ten nie kreuje samodzielnie żadnych obowiązków dla właścicieli lokali. Stanowi jedynie zestawienie przewidywanych przychodów wspólnoty oraz jej przewidywanych wydatków na dany rok kalendarzowy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 września 2013 r., I ACa 563/13, LEX nr 1381591). Jeżeli powód nie chce nadal uiszczać zaliczek w dotychczasowej wysokości, to – skoro w przeszłości nie zaskarżył uchwał stanowiących podstawę do ich płacenia – obecnie może żądać poddania pod głosowanie pozwanej Wspólnoty projektu uchwały zmieniającej wysokość zaliczek na koszty zarządu, a następnie w razie zapadnięcia uchwały negatywnej (odmawiającej dokonania zmiany) zaskarżyć ją na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. do sądu. W takich przypadkach interes prawny w zaskarżeniu uchwały istnieje, gdyż wnioskodawcy nie uzyskali w głosowaniu poparcia właścicieli lokali reprezentujących ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej. Art. 25 u.w.l. nie czyni żadnego rozróżnienia pomiędzy uchwałami z punktu widzenia dopuszczalności ich zaskarżenia do sądu, a zatem uprawnia właściciela lokalu do wystąpienia z powództwem przeciwko każdej z nich, tj. bez względu na to, czy ma charakter pozytywny, negatywny, jest sprzeczna z prawem, czy też narusza zasady zarządu nieruchomością, bądź w inny sposób narusza interes skarżącego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 października 2013 r., I ACa 767/13, LEX nr 1392104, wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 6 kwietnia 2011r., I ACa 103/11, LEX nr 798065 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 23 stycznia 2014 r., I ACa 679/13, LEX nr 1437920).

Uznając apelację za bezzasadną Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł o jej oddaleniu. O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto stosownie do jego wyniku w oparciu o art. 98§ 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 108§ 1 k.p.c. art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 13 ust.1 pkt 2 i §11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, zasądzając od powoda na rzecz pozwanej tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego kwotę 135 zł.