

Sygn. akt I ACa 847/12

Sygn. akt I ACa 847/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Roman Dziędek (spr.)

Sędzia SA Katarzyna Polańska - Farion

Sędzia SO (del.) Ewa Harasimiuk

Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Baranowska

po rozpoznaniu w dniu 7 marca 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. R.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości ul. (...) w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie

z dnia 1 lutego 2012 r.

sygn. akt II C 74/11

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchyla uchwałę nr (...) z dnia 9 grudnia 2010 r. Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. oraz zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;**
- 2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości ul. (...) w W. na rzecz J. R. kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I ACa 847/12

UZASADNIENIE

Powód – J. R. wnosił o uchylenie uchwały(...) z dnia 9 grudnia 2010 r. Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. (dalej (...)) wskazując, że narusza ona jego interesy, albowiem ustalone w niej opłaty, w szczególności dla powoda, są nieadekwatne do powierzchni zajmowanych działek oraz niesprawiedliwa, ponieważ nierówno traktuje osoby korzystające z nieruchomości wspólnej. Kwestionował także prawidłowość głosowania nad uchwałą.

Pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 1 lutego 2012 r. Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie oddalił powództwo i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd ten ustalił, że powód jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej. Wspólnota w dniu 9 grudnia 2010 r. podjęła uchwałę(...) w sprawie wyłącznego użytkowania części nieruchomości wspólnej i ustalania opłat z tego tytułu na rzecz Wspólnoty. W punkcie pierwszym wyrażono zgodę na wyłączne użytkowanie części nieruchomości wspólnej między innymi przez M. i J. R., a w punkcie drugim ustalono opłaty z tego tytułu wysokościach: 200 zł, 150 zł i 20 zł miesięcznie. Małżonkowie R. zostali obciążeni opłatą w wysokości 200 zł (miesięcznie).

Przedmiotowa uchwała została podjęta większością 50,39% głosów, a w głosowaniu uczestniczył także powód.

Sąd odwołując się do zeznań powoda ustalił, że zajmowana przez niego część nieruchomości wspólnej jest ogrodzona, stały na niej jeden lub dwa samochody.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że uchwała została ważnie podjęta, większością wymaganą przez ustawę o własności lokali (art. 23 ust. 2), a powód nie udowodnił, aby jej podjęcie nastąpiło z naruszeniem przepisów tej ustawy.

Odnosząc się do zarzutu powoda o dyskryminacyjnym wobec niego charakterze uchwały Sąd zwrócił uwagę, że powód jest jedynym członkiem Wspólnoty, który wybudował mur wokół zajętej części nieruchomości. Wskazał także, że inni członkowie (Wspólnoty) nie mają dostępu do tej części nieruchomości. A skoro tak, należało koniecznym było nałożenie opłat za wyłączne korzystanie z części nieruchomości wspólnej. Przy czym, według Sądu, stronnictwem i krzywdzącym byłoby ustalenie jednakowych opłat, skoro inni członkowie nie pozbawili pozostałych mieszkańców dostępu do nieruchomości wspólnej.

O kosztach procesu Sąd pierwszej instancji orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Od tego wyroku w całości apelację wniósł powód zarzucając Sądowi pierwszej instancji poczynienie błędnych ustaleń faktycznych i naruszenie przepisów postępowania. Podtrzymał zarzut pokrzywdzenia go zaskarżoną uchwałą, zarzucając jej stronnictwy charakter. Wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji lub zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje;

Apelacja powoda jest uzasadniona.

Z treści punktu pierwszego uchwały wynika niewątpliwie, że właściciele lokali tam wskazani wyłącznie korzystają z części nieruchomości wspólnej; nadto, że Wspólnota wyraża na to zgodę.

A zatem, wbrew odmiennemu ustaleniu Sądu pierwszej instancji, nie mającemu oparcia w materiale dowodowym sprawy, nie jest tak, że tylko powód korzysta w sposób wyłączny z określonych w uchwale części nieruchomości wspólnej.

Uchwała ta – w tym zakresie (pkt pierwszy) – jest akceptacją podziału *quoad usum* części nieruchomości wspólnej.

Skoro tak, zachodziły podstawy, aby stosownie do tak ustalonego podziału, odmiennie ukształtować ciężary związane z utrzymaniem tych części nieruchomości wspólnej, niż wynikałoby to z proporcji udziałów (por. art. 12 ust. 2 u.w.l. oraz art. 207 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l.). Jak przyjmuje się w judykaturze, art. 206 k.c. lub art. 207 k.c. (ale także: art. 12 ust. 2 u.w.l.) mają charakter dyspozytywny, w związku z czym nie wyłączają odmiennego uregulowania przez współwłaścicieli zakresu i sposobu posiadania wspólnej rzeczy lub korzystania z niej i wzajemnych rozliczeń z tego tytułu (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2011 r., IV CSK 496/10, LEX nr 1050470). Innymi słowy, reguła ustawowa ma charakter względnie obligatoryjny i może być wyłączona (zmodyfikowana) umownym lub sądowym podziałem *quoad usum*.

Przedmiotowa uchwała niewątpliwie taki podział akceptuje (potwierdza); przy czym nie określa jego szczegółowego zakresu, a w punkcie drugim ustala opłaty w całkowitym oderwaniu od rzeczywistych kosztów związanych z utrzymaniem tych części nieruchomości wspólnej. Można dodać: całe postępowanie nie dało odpowiedzi, jaki jest związek ustalonych opłat z wielkością i charakterem wskazanych z punkcie pierwszym części nieruchomości wspólnej, ani czy ustalone opłaty pozostają w jakiegokolwiek relacji do kosztów (ciężarów) utrzymania nieruchomości wspólnej. To po pierwsze.

Po drugie, sposób ustalenia opłat, drastycznie nierównych, wskazywać może, że jest to postać wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości wspólnej przez poszczególnych właścicieli, czemu jednak przeczy treść punktu pierwszego uchwały.

Reasumując: obciążenie tylko niektórych właścicieli lokali kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej, będącej w wyłącznym ich użytkowaniu, jest możliwe, ale powinno odpowiadać rzeczywistym kosztom (ciężarom) ich utrzymania.

W niniejszej sprawie treść punktu 2 zaskarżonej uchwały nie odnosi się w ogóle do tych ciężarów i nie wskazuje kryteriów przyjętego obciążenia. W konsekwencji uznać należy, że uchwała krzywdzi powoda, wyznaczając mu w sposób dowolny najwyższą opłatę za korzystanie z części nieruchomości wspólnej, czym narusza także zasadę wynikającą z art. 207 k.c. i art. 12 ust. 2 k.c., związania opłat z rzeczywistymi ciężarami i pożytkami, jakie przynosi dana (część) nieruchomości wspólnej. Zachodziły więc podstawy do jej uchylenia na podstawie art. 25 ust. 1 in fine i in principio u.w.l.

Oczywiście, możliwe jest także przejście na system umownego kształtowania wynagrodzenia za korzystanie z części nieruchomości wspólnej; wymaga to jednak porozumienia, a w przypadku braku porozumienia, jeżeli trwa określone, wyłączone korzystanie z części danej nieruchomości, bezumowne, możliwe jest żądanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

W uchwale z dnia 6 czerwca 2012 r. (III CZP 25/12, OSNC 2012/12/142) Sąd Najwyższy stwierdził, że „Zarząd wspólnoty mieszkaniowej może dochodzić od osoby trzeciej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości będącej we współużytkowaniu wieczystym właścicieli lokali.” Odpowiednio, takie wobec właściciela lokalu, który samowolnie korzysta z części nieruchomości wspólnej, bez zgody Wspólnoty, możliwe jest dochodzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, ponad udział wynikający z udziału w nieruchomości wspólnej.

Powyzsza uwaga jest jednak czyniona jedynie na marginesie, albowiem treść zaskarżonej uchwały wskazuje, że Wspólnota akceptowała określony sposobu korzystania quad usum.

Z tych względów, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu za obie instancje Sąd orzekł na podstawie art. 98 i art. 108 k.p.c. (w zw. z art. 391k.p.c.) zasądając na rzecz powoda zwrot kosztów opłaty od pozwu i apelacji.