

**Sygn. akt I ACa 1394/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 stycznia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Barbara Trębska

Sędziowie: SA Bogdan Świerczakowski

SO del. Dorota Trautman (spr.)

**Protokolant: st. sekr. sąd. Monika Likos**

po rozpoznaniu w dniu 20 stycznia 2014 r. w Warszawie

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

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 26 czerwca 2013 r. sygn. akt II C 222/13

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchyla uchwałę nr(...) Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W.**

**z 2 stycznia 2013 roku, dotyczącą przyjęcia regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków według radiowego systemu zdalnego odczytu wodomierzy oraz nie obciąża pozwanej obowiązkiem zwrotu powodowi kosztów procesu;**

**2. nie obciąża pozwanej obowiązkiem zwrotu powodowi kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.**

I ACa 1394/13

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 lutego 2013r. powód (...) W. - Zakład (...) w D. P. zaskarżył uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w W. przy ul. (...) nr (...) z dnia 2 stycznia 2013r. oraz wniósł o jej uchylenie w całości i zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew z dnia 23 kwietnia 2013r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 26.06.2013 roku Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie, Wydział II Cywilny oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanego 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. (wyrok k.71)

Wydając powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł się na następujących ustaleniach faktycznych:

Powód(...) W. jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. (lista właścicieli lokali k. 13).

W dniu 2 stycznia 2013r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa(...) przy ul. (...) w W. podjęła, w trybie indywidualnego zbierania głosów, uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia regulaminu rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków według radiowego systemu zdalnego odczytu wodomierzy. Każdy z właścicieli został zobowiązany udostępnić lokal w celu zainstalowania nowego licznika wraz z nakładką radiową (§ 1 ust. 1 uchwały). W § 5 uchwały uregulowano problematykę opłat niestandardowych oraz radiowych prób ingerencji w urządzenia pomiarowe i postanowiono, iż właściciel lokalu, w którym zostały stwierdzone nadużycia, będzie obciążony całkowitymi kosztami ekspertyzy urządzenia (ust. 1). Ponadto właściciel o którym mowa w § 5 ust. 1, będzie dodatkowo obciążony karą regulaminową w wysokości 500 zł, płatną w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania do zapłaty, na co przyjmujący niniejszy regulamin właściciele wyrażają zgodę (ust. 2). W przypadku stwierdzenia ingerencji w urządzenie pomiarowe właściciel lokalu zostanie jeszcze obciążony kosztami naprawy lub wymiany urządzenia oraz kosztami wynikającymi z różnicy pomiędzy odczytami w poszczególnych lokalach, a licznikiem głównym za okres od ostatniego odczytu (ust. 3).

Przeciw przyjęciu niniejszej uchwały głosował przedstawiciel powoda (...) W..

Dokonując oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd Okręgowy uznał powództwo za nieuzasadnione.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy wskazał, że powództwo zostało wniesione przez osobę legitymowaną, to jest przez właściciela lokalu - członka pozwanej (...) i w zakreślonym ustawą terminie.

Sąd Okręgowy wskazał, że jak stanowi art. 13 ust. 1 uwł, właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Tym samym w ocenie Sądu Okręgowego, pozwana (...) władna była obciążyć swoich członków (właścicieli lokali) opłatami za uszkodzenia urządzeń przeznaczonych do pomiaru zużycia wody i odprowadzania ścieków, albowiem są to wydatki związane z utrzymaniem danego lokalu, a dodatkowe kary mające obciążać właściciela lokalu wynikały z niezgodnego z regulaminem użytkowania urządzenia pomiarowego.

Za nietrafny Sąd Okręgowy uznał zarzut powoda jakoby uchwała pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w przedmiocie przyjęcia regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków według radiowego systemu zdalnego odczytu wodomierzy godziła w uzasadniony interes powoda jako właściciela, z uwagi na to, iż jako właściciel lokali komunalnych będzie on zobowiązany do ponoszenia kosztów ekspertyz i kar regulaminowych w przypadku dopuszczenia się ingerencji w urządzenie pomiarowe przez najemców wynajmowanych przez niego lokali, a sam z kolei nie będzie miał możliwości nałożenia na najemców obowiązku poniesienia tych kosztów. Sąd Okręgowy za trafne uznał stanowisko pozwanej, że urządzenie pomiarowe jest częścią większej instalacji, służącej właścicielom wszystkich lokali w budynku i zgodnie z art. 6a ust. 3 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, do obowiązku wynajmującego należy w szczególności, utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia (pkt 1), dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 1, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy (pkt 2). Powyższe w ocenie Sądu Okręgowego wskazuje, iż powodowi przysługują środki prawne aby - w razie dopuszczenia się przez najemców lokali będących jego własnością ingerencji w urządzenia pomiarowe - domagać się od najemców zwrotu kosztów poniesionych z tego tytułu, albowiem w takim przypadku są to straty powstałe z winy najemcy. Sąd Okręgowy wskazał, iż przepis art. 9 ust. 5 powyższej ustawy, na który w uzasadnieniu żądania uchylenia uchwały powoływał się powód, dotyczy opłat, które wynajmujący może „pobierać”, co sugeruje, iż przepis ten dotyczy jedynie takich opłat, które pobierane i uiszczane są regularnie, to jest w określonych odstępach czasu - jak czynsz, opłaty za dostawę wody etc.

Wskazany przepis nie ma natomiast zastosowania do opłat o charakterze wyjątkowym, a za takie należy uznać koszty związane z zawinioną ingerencją najemcy w urządzenie pomiarowe. Sąd Okręgowy wskazał, że powodowi, po pokryciu kosztów zawinionej ingerencji najemcy w urządzenie pomiarowe na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, przysługuje w stosunku do niego roszczenie regresowe na zasadach ogólnych.

Zdaniem Sądu Okręgowego powyższe czyniło żądanie pozwu nieuzasadnionym. Dodatkowo w ocenie Sądu Okręgowego mimo, iż powód w uzasadnieniu pozwu powołał się na treść art. 25 uwl w pełnym brzmieniu tego przepisu, brak jest podstaw aby uznać, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo też że narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy powoda. Powód w uzasadnieniu do pozwu wskazał jedynie na czym, w jego ocenie, miałyby polegać naruszenie prawa przez zaskarżoną uchwałę, natomiast nie wskazał, na czym miałyby polegać niezgodność uchwały z umową właścicieli albo w jaki sposób narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ograniczając się jedynie do stwierdzenia, iż jego zdaniem, zaskarżona uchwała narusza jego uzasadnione interesy co czyniło niemożliwym odniesienie się do tak sprezyzowanego zarzutu.

Od powyższego wyroku Sądu Okręgowego apelację wniósł powód zaskarżając wyrok w całości i zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

- art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000r. Nr 80, póź. 903 z późn. zm.), w zw. z 415 k.c. oraz art. 58 § 1 k.c. - poprzez jego nie zastosowanie i nie uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej w sytuacji gdy przedmiotowa uchwała narusza prawo jako, że brak jest podstaw prawnych do obciążenia właściciela lokalu, na podstawie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, obowiązkiem zapłaty odszkodowania nazwanego karą regulaminową oraz kosztów ekspertyzy w związku z bezprawnym działaniem osób trzecich, wprowadzając tym samym odpowiedzialność absolutną właściciela lokalu za „delikt” osoby trzeciej, \_

- art. 6a ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2005 r. Nr 31 póź. 266 z późn. zm.) poprzez błędną jego wykładnię i przyjęcie, iż w zakresie użytego przez ustawodawcę pojęcia „strat powstałych z winy najemców” wchodzi również możliwość dochodzenia przez wynajmującego od najemcy kar regulaminowych wynikających z przyjętej przez Wspólnoty Mieszkaniowej uchwały, podczas gdy prawidłowa interpretacja przepisu prowadzi do wniosku, iż w zakresie powyższego pojęcia mieszczą się wyłącznie koszty niezbędne i konieczne do naprawy uszkodzeń budynku, jego pomieszczeń i urządzeń powstałych w wyniku umyślnego działania lub zaniechania najemcy.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł o :

- zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez uwzględnienie powództwa i uchylenie w całości uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) z dn. 02.01.2013r. z powodu naruszenia przez jej podjęcie interesów(...) W. - właściciela lokali, w budynku przy ul. (...), członka wspólnoty mieszkaniowej oraz zasądzenie na rzecz powoda od pozwanego kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych;

- oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania za II instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych. (apelacja k.90)

Pozwana nie złożyła odpowiedzi na apelację zaś na rozprawie apelacyjnej wniosła o uchylenie zaskarżonej uchwały wskazując, iż uchwała stała się nieaktualna z uwagi na zmianę koncepcji i zamontowanie już przez Wspólnotę zwykłych wodomierzy zamiast planowanych i określonych w zaskarżonej uchwale wodomierzy z radiowym systemem zdalnego odczytu. (stanowisko k.157)

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

Apelacja jest zasadna.

Ustalenia faktyczne sądu I instancji, będące podstawą rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego, nie budzą wątpliwości i nie są kwestionowane w apelacji. Stąd ustalenia te Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje, przyjmując je za podstawę własnego rozstrzygnięcia. Powyższego nie zmienia fakt, iż ostatecznie pozwana Wspólnota odstąpiła od montowania wodomierzy z radiowym systemem zdalnego odczytu na rzecz wodomierzy zwykłych, które aktualnie też zostały już zamontowane. Pomimo dokonanych przez Wspólnotę czynności faktycznych zaskarżona uchwała nie została dotychczas przez Wspólnotę uchylona. Nie ulega też wątpliwości że, zaskarżona uchwała jest sprzeczna z prawem i tym samym wydając zaskarżone orzeczenie doszło do naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów prawa materialnego.

Wspólnota mieszkaniowa, w myśl art. 6 ustawy o własności lokali (u.w.l.) to ogół właścicieli lokali w danej nieruchomości. Właściciele lokali to zbiór niewątpliwie różnych, często bardzo przypadkowych osób, połączonych wspólną nieruchomością, w której wyodrębniono lokale stanowiące ich własność. Stając się współwłaścicielami tej samej nieruchomości wspólnej, tworząc zbiorowość w formie podmiotu jakim jest Wspólnota Mieszkaniowa, wszystkie te osoby mocą przywołanej ustawy zobligowane zostały do określonych w ustawie zadań. Do zadań tych należy w szczególności zarządzanie nieruchomością wspólną i reprezentowanie interesów właścicieli lokali w zakresie spraw związanych z tą nieruchomością. Tym samym przedmiotem uchwał właścicieli lokali (art. 22 i 23 u.w.l.) mogą być jedynie takie sprawy, które dotyczą nieruchomości wspólnej. Wyjątkiem jest jedynie sytuacja o jakiej wprost mowa w przepisie art. 22 ust. 4 u.w.l., dotycząca połączenia dwóch lokali lub podziału lokalu. Wspólnota Mieszkaniowa nie posiada uprawnień do ingerowania w formie uchwały, w tym także w postaci uchwalania tzw. regulaminów, w sferę wykonywania przez właściciela jego praw do wyodrębnionego lokalu, pomimo posiadania także uprawnienia czy raczej obowiązku rozstrzygania także konfliktów powstających na tle stosunków własnościowych i współzycia sąsiedzkiego.

Żaden też przepis prawa, nie zezwala Wspólnocie Mieszkaniowej na składanie oświadczeń woli o charakterze władczym, którym poszczególni właściciele mieliby obowiązek się podporządkować. Brak jest podstaw do przyjmowania przez Wspólnotę Mieszkaniową regulacji, o charakterze prewencyjnym, mającym zapobiegać ewentualnym zagrożeniom czy szkodom. Za niedopuszczalne należy uznać kreowanie w drodze uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej stosunku obligacyjnego między wspólnotą a jednym z jej członków. (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 8.09.2010 r, VI ACa 76/10)

Zgodnie z art. 13 ust. 1 u.w.l. oraz art. 140 k.c. i art. 144 k.c. właściciel lokalu ma prawo i obowiązek korzystania z lokalu zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem oraz z zachowaniem porządku domowego i praw właścicieli lokali sąsiedzkich. Naruszenie powyższych obowiązków może skutkować powstaniem po stronie pozostałych właścicieli lokali określonych roszczeń opartych na ww. przepisach, a także wynikających z art. 16 u.w.l. i art. 222 § 2 k.c.

Określone w § 5 zaskarżonej uchwały Nr (...) z dnia 2 stycznia 2013 r. w sprawie przyjęcia regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody odprowadzania ścieków według radiowego systemu zdalnego odczytu wodomierzy opłaty niestandardowe sankcje finansowe, w szczególności przewidziana w ust. 2 kara regulaminowa, nota bene bez skonkretyzowania trybu i zasad obowiązujących przy jej nakładaniu, prowadzi do obciążenia powoda jako właściciela lokalu rozszerzoną odpowiedzialnością odszkodowawczą o charakterze gwarancyjnym, w tym z tytułu czynów niedozwolonych, wykraczającą poza tą, która obciąża go z tytułu prawa własności. Generowanie tego rodzaju obowiązku przez Wspólnotę Mieszkaniową w ocenie Sądu Apelacyjnego nie tylko nie znajduje oparcia w przepisach u.w.l. i innych normach prawa cywilnego, ale też rażąco narusza interesy powoda jako właściciela lokali (art. 25 ust. 1 u.w.l.) i tym samym czyni koniecznym zmianę zaskarżonego orzeczenia przez uwzględnienie powództwa o uchylenie zaskarżonej uchwały.

Podkreślenia wymaga także, że brak jest podstaw do częściowego jedynie uchylenia zaskarżonej uchwały tj. jedynie przez wyeliminowanie z objętego uchwałą Regulaminu niektórych tylko jego postanowień albowiem nie można przesądzić, czy bez tych zapisów uchwała w takim kształcie w ogóle zostałaby podjęta.

Z tych przyczyn na podstawie przepisu art. 386 § 1 k.p.c. oraz powołanych wyżej przepisów prawa materialnego Sąd Apelacyjny orzekł jak w pkt. 1 sentencji wyroku.

Powyższa zmiana wyroku Sądu Okręgowego co do zasady pociągała za sobą także konieczność zmiany zawartego w wyroku rozstrzygnięcia o kosztach procesu. W tym zakresie Sąd Apelacyjny uznał jednak za uzasadnione oparcie swojego rozstrzygnięcia na podstawie art. 102 k.p.c., zgodnie z brzmieniem którego w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać je w ogóle kosztami. Powyższy przepis ustanawia zasadę słuszności, będącą odstępstwem od zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Nie konkretyzuje on pojęcia „wypadków szczególnie uzasadnionych”, pozostając ich kwalifikacje, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danej sprawy, Sądowi (orzeczenie SN z dnia 20 grudnia 1973r., II CZ 210/73, niepubl.).

Jak wynika z przedstawionych przez pozwaną okoliczności Wspólnota boryka się z szeregiem problemów, zarówno natury prawnej jak i porządkowej. Problemem jest stan techniczny budynku powstały wskutek wieloletnich zaniedbań remontowych. Wspólnota podejmuje działania mające na celu nie tylko poprawę stanu technicznego budynku ale i komfortu życia mieszkańców. Powyższe działania wymagają jednak znacznych nakładów finansowych ponoszonych przez Wspólnotę. W świetle powyższego ocenie Sądu Apelacyjnego, w tym w szczególności z uwagi na przedmiot sprawy oraz fakt odstąpienia przez pozwaną Wspólnotę od realizacji pierwotnej koncepcji montowania wodomierzy z radiowym systemem zdalnego odczytu na rzecz wodomierzy zwykłych, które aktualnie zostały już zamontowane należało uznać, iż zachodził wypadek szczególnie uzasadniony, uzasadniający nie obciążanie pozwanej Wspólnoty kosztami postępowania.

W tym stanie rzeczy na podstawie przepisów art. 102 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 zd. 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny o kosztach procesu orzekł jak w pkt. 1 i 2 sentencji wyroku