

***Sygn. akt I ACa 564/15***

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 21 stycznia 2016 r.***

Sąd Apelacyjny w Warszawie Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Marzena Miąskiewicz

Sędziowie: SA Roman Dziczek

SA Bogdan Świerczakowski

Protokolant referent - stażysta Joanna Mikulska

po rozpoznaniu w dniu 21 stycznia 2016 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga z dnia 4 listopada 2014 r.

sygn. akt II C 1216/13

***I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchyla uchwałę nr (...) z dnia 14 marca 2013r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. i zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwotę 397 zł (trzysta dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;***

***II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwotę 335 zł (trzysta trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.***

***SSA Roman Dziczek SSA Marzena Miąskiewicz SSA Bogdan Świerczakowski***

Sygn. akt I ACa 564/15

## UZASADNIENIE

W pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. powódka - (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. domagała się uchylenia uchwały nr (...) z dnia 14 marca 2013 r. jako niezgodnej z umową właścicieli lokali, z przepisami prawa oraz naruszającej zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością i jej interesy. Powódka wniosła także o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Postanowieniem z dnia 30 sierpnia 2013 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie uznał swoją niewłaściwość i na podstawie 17 ust. 4<sup>2</sup> k.p.c. w zw. z art. 200 § 1 k.p.c. sprawę przekazał do rozpoznania Sądowi Okręgowemu Warszawa – Praga w Warszawie.

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 4 listopada 2014 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie powództwo oddalił i zasądził od (...) Sp. z o.o. w W. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka jest właścicielem lokalu niemieszkalnego (...) o powierzchni 586,65 m<sup>(2)</sup> położonego na parterze przy ul. (...) w W., dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą numer (...) i członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.. Z własnością ww. lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący (...). Nabycie lokalu nr (...) wraz z prawami z nim związanymi nastąpiło na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego i jego sprzedaży, pełnomocnictwa oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z 5 czerwca 2009 r., sporządzonej w formie aktu notarialnego przez notariusza J. J..

Zgodnie z § 6.2 ww. umowy strony dokonały podziału do korzystania z przedmiotowego lokalu w ten sposób, że powodowi przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania z miejsca na dachu budynku o powierzchni około 2 m<sup>2</sup> przeznaczonego na skraplacz obsługujący ten lokal, z części elewacji budynku, to jest dwóch miejsc o powierzchniach około 6,50 m<sup>2</sup> każde, usytuowanych od ul. (...) z przeznaczeniem na logo i znaki informacyjne, z miejsca na strefę dostaw o powierzchni około 60 m<sup>2</sup> – zatoki parkingowej od ul. (...). Przeniesienie posiadania lokalu nr (...) nastąpiło 5 stycznia 2009 r.. Cena nabycia obejmowała przedmiotowy lokal oraz prawa z nim związane.

W dniu 14 marca 2013 r. na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na podstawie art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 ustawy o własności lokali została podjęta uchwała nr (...). Na mocy § 1 tej uchwały ustalono, że właścicielowi lokalu nr (...) (powódce) przysługuje odpłatne prawo do wyłącznego korzystania z miejsca na dachu budynku przy ul. (...) w W. o powierzchni 2 m<sup>(2)</sup>, przeznaczonego na skraplacz oraz z części elewacji budynku, to jest dwóch miejsc o powierzchniach około 6,50 m<sup>(2)</sup> każde. Głosowanie nad ww. uchwałą odbywało się udziałami w nieruchomości wspólnej. Za podjęciem uchwały nr (...) opowiedzieli się właściciele dysponujący udziałem wynoszącym 0,58460, przeciwko uchwale byli właściciele dysponujący o, (...) udziałem, zaś od głosu wstrzymali się właściciele których udziały stanowiły 0,03440 nieruchomości wspólnej. O podjęciu uchwały nr (...) powódka dowiedziała się poprzez doręczenie jej treści drogą pocztową.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu.

Kwestią sporną była ważność uchwał w świetle przepisów ustawy o własności lokali. Powódka zarzucała, że uchwała nr (...) naruszała przepisy prawa, z uwagi na brak uprawnień poszczególnych właścicieli lokali do jej podjęcia. Wskazała również, że korzysta z części wspólnych nie zakłócając współkorzystania przez innych właścicieli. Zdaniem powódki uchwała nr (...) została podjęta z naruszeniem postanowień umowy z dnia 5 czerwca 2009 r., gdyż powódka nabyła prawo własności lokalu nr (...) wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części dachu oraz elewacji budynku, za to prawo zapłaciła już przy akcie notarialnym, co zostało ujęte w cenie nabycia lokalu. Wreszcie wskazała, że zarówno powódka jak i pozostali właściciele zrzekli się roszczeń co do sposobu korzystania. Według powódki uchwała nr (...) została podjęta niezgodnie z art. 22 ustawy o własności lokali, albowiem przepis ten pozwala podjąć uchwałę wyłącznie w celu udzielenia zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia stosownych umów. Z treści przedmiotowej uchwały nie

wynika natomiast na co właściciele mają wyrazić zgodę, a nawet czy taką zgodę wyrażają. Nadto powódka podniosła, że uchwała nr (...) narusza zasady współzycia społecznego, gdyż narusza nabyte przez nią prawo do wyłącznego korzystania z części wspólnych umożliwiające prawidłowe korzystanie z lokalu nr (...).

Sąd pierwszej instancji przywołał treść art. 25 ust. 1 i ust. 1a ustawy o własności lokali (dalej - u.w.l.) 1a u.w.l.). Podkreślił, że termin do zaskarżenia uchwały został dotrzymany przez powódkę, albowiem pozew został złożony w dniu 19 sierpnia 2013 r., natomiast doręczenie przedmiotowej uchwały nastąpiło w dniu 8 lipca 2013 r..

Zarazem Sąd Okręgowy nie dopatrywał się w zaskarżonej uchwale jej sprzeczności z prawem.

Potwierdził, że powódce przysługuje prawo do wyłącznego korzystania z miejsca na dachu budynku przy ul. (...) w W. oraz części elewacji tego budynku. Okoliczność tę za bezsporną między stronami, a nadto wynikającą ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, przede wszystkim umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego i jego sprzedaży, pełnomocnictwa oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki zawartej w dniu 5 czerwca 2009 r.

Sąd Okręgowy przywołał wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r. (III CSK 325/09) i stwierdził, że dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości wspólnej ustalony w umowie (podział quoad usum części nieruchomości wspólnej) może być w każdej chwili zmieniony uchwałą większości właścicieli lokali. Nadto, taka uchwała zmieniająca sposób korzystania, chociaż narusza subiektywny interes dotychczasowego właściciela, to aby zostać uchyloną, to tylko dojdzie do naruszenia zasad, które uzasadniałyby uchylenie uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l.. P

Zdaniem Sądu bezzasadny pozostawał zarzut powódki dotyczący zapisu w umowie o zrzeczeniu się roszczeń co do sposobu korzystania z części wspólnych nieruchomości przez pozostałych właścicieli, gdyż zapis ten nie miał żadnego wpływu na zasadność podjęcia uchwały nr (...).

Dalej Sąd pierwszej instancji stwierdził, że nie sposób też przyjąć, aby przysługujące jej prawo do wyłącznego korzystania nabyła nieodpłatnie, albowiem treść § 6.2 umowy z dnia 5 czerwca 2009 r. nie przesądza o charakterze tego prawa. W § 6.2 tym strony umowy dokonały podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej, określając, że właścicielowi lokalu niemieszkalnego (...) (powódce) będzie przysługiwało prawo **do wyłącznego korzystania** z wymienionych enumeratywnie w tym postanowieniu części nieruchomości wspólnej.

Z aktu notarialnego nie wynikało zatem, że uprawnienie powyższe było bezpłatne.

Wreszcie Sąd Okręgowy nie uznał, iż uchwała nr (...) narusza prawa nabyte przez powódkę oraz zasady współzycia społecznego. W ocenie Sądu uchwała ta jedynie precyzowała, że korzystanie z poszczególnych części nieruchomości wspólnej ma charakter odpłatny. Stwierdzenie takie nie narusza przepisów prawa i nie było sprzeczne z treścią aktu notarialnego z 5 czerwca 2009.

Ze skraplacza zamieszczonego na dachu oraz tablic informacyjnych umieszczonych na elewacji budynku, a więc na częściach nieruchomości wspólnej, korzysta jedynie powódka. Ewentualne koszty związane z naprawą dachu i elewacji, powstałe w związku z eksploatacją tych urządzeń (np. naprawa uszkodzonego dachu przez skorodowany skraplacz), obciążają wspólnotę mieszkaniową, czyli wszystkich właścicieli lokali. A zatem w ocenie Sądu brak było podstaw, aby wspólnota mieszkaniowa nie mogła pozyskiwać pożytków związanych z wykorzystaniem części wspólnych budynku (m.in. na cele reklamowe) z przeznaczeniem na utrzymanie nieruchomości wspólnej, nawet od swoich członków.

Powyższe implikowało wniosek, że pozwana miała prawo określić zasady korzystania z części wspólnych i czerpać z tego tytułu określone dochody.

O kosztach zastępstwa procesowego w kwocie 180 zł zasądzonych od powódki na rzecz pozwanej orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. 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 (tekst jedn.: Dz. U. 2013 r., poz. 490).

Z wyrokiem tym nie zgodziła się powódka, która wniosła apelację.

Zaskarżyła wyrok w całości zarzucając mu naruszenie prawa materialnego – art. 22, art. 23 i art. 6 u.w.l., art. 25 u.w.l. oraz art. 65 k.c., a nadto podnosząc sprzeczność poczynionych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego i naruszenie prawa procesowego – art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. i art. 236 k.p.c. oraz art. 233 k.p.c.

Wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja jest usprawiedliwiona.

W zasadniczo prawidłowo ustalonym stanie faktycznym, który należy jedynie skorygować o ustalenie, że powódka ponosi koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, w tym skraplacza i miejsc na elewacji budynku – wydzielonych w ramach umownego podziału do użytkowania, na zasadach ogólnych, poprzez wnoszenie stosownych zaliczek oraz dodatkowo, poprzez ponoszenie kosztów utrzymania urządzenia skraplacza, a także w zakresie wykorzystania miejsc na elewacji budynku, że pozwana nie wykazała wykonywania reklamy innej niż oznaczenie sklepu, uznać należało, że ocena braku wadliwości zaskarżonej uchwały dokonana przez Sąd pierwszej instancji naruszała art. 18 ust. 2a w zw. z art. 25 u.w.l. w zakresie formy uchwały zmieniającej umowę o podziale quoad usum oraz krzywdziła powódkę (art. 25 ust. 1 u.w.l.).

Okoliczność wnoszenia zaliczek na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej wynika z dokumentów złożonych w sprawie, natomiast samodzielne ponoszenie kosztów utrzymania skraplacza oraz sposobu wykorzystania miejsc objętych podziałem do korzystania przez powódkę wynika zarówno z dokumentów (k. 133 – 135) jak i zeznań świadka K..

Na wstępie przypomnieć należy, że art. 18 ust. 1 u.w.l. wprowadza swobodę umów właścicieli lokali co do określenia zasad zarządu nieruchomości wspólną, w tym co do podziału nieruchomości wspólnej do użytkowania oraz ukształtowania sposobu zarządzania w zakresie czynności zwykłego zarządu oraz czynności przekraczających zwykły zarząd. Dopiero brak tych umownych zasad (reguł) i decyzji zarządczych pozwala przejść do zarządzania z ustawy (dla małych wspólnot mieszkaniowych – poprzez odesłanie do reguł z k.c. i k.p.c. – art. 19 u.w.l., a dla dużych wspólnot mieszkaniowych – do przepisów art. 20 i nast. u.w.l.); w przypadku zaś cząstkowych unormowań umownych w dużej wspólnocie mieszkaniowej, znajdzie zastosowanie art. 33 u.w.l. Zmiana reguł umownych wymaga zachowania formy, o której mowa w art. 18 ust. 2a u.w.l., tj. uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2009 r., II CZ 4/09, LEX nr 494006). Uchwała, podjęta bez uprzedniej zmiany sposobu zarządzania wspólną, podlega uchyleniu na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. jako niezgodna ze sposobem zarządzania ustalonym w umowie.

Zarazem, co tu należy podkreślić, zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną jest dopuszczalna niezależnie od tego, czy zarząd ten został wcześniej określony w wymagającej jednomyślności umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali, czy też w postanowieniu sądu znoszącego współwłasność. Wymaga to jednak podjęcia uchwały wspólnoty zaprotokołowanej przez notariusza (art. 18 ust. 2a u.w.l., zob. także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/05, nie publ. oraz co do formy protokołu sporządzonego przez notariusza - wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2008 r., V CSK 91/08, OSNC-ZD 2009/1/24). Właściciele lokali realizując przewidziane w art. 18 ust. 2a u.w.l. uprawnienie do zmiany sposobu zarządu nieruchomością nie naruszają treści art. 365 § 1 k.p.c.

Nie można zgodzić się z Sądem Okręgowym, który przywołując wyrok

Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 325/09 (LEX nr 602266) zasugerował, że zmiana podziału do użytkowania nie wymaga formy szczególnej uchwały. O ile bowiem można zgodzić się z takim poglądem, gdy podział ten jest wynikiem wcześniej podjętej uchwały (art. 22 ust. 3, w szczególności pkt 4 u.w.l.) lub wynika z czynności konkludentnych, o tyle brak ku temu podstaw, gdy istnieje notarialna umowa, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 stycznia 2004 r., I CK 108/03 (LEX nr 508810), „W art. 18 ust. 1 u.w.l. jest mowa o zarządzie w znaczeniu funkcjonalnym, bowiem chodzi w nim o zarządzanie nieruchomością wspólną, czyli podejmowanie czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla utrzymania tej nieruchomości. Zarządca jest przy tym osobą trzecią, a więc podmiotem odrębnym od samej wspólnoty. Pojęcie zarządu w znaczeniu funkcjonalnym występuje w licznych innych przepisach ustawy, w tym w art. 13 ust. 1, art. 14, art. 15, art. 22, art. 27, art. 30 ust. 2 pkt 1 czy w art. 33 u.w.l.” Zatem pewność praw wymaga, aby zmiana umowy notarialnej dotyczącej unormowań zarządczych, w tym podziału quoad usum, była podjęta we właściwej formie. Wszak umowa dotycząca zarządzania obejmować może wszelkie dyspozycje zarządcze przynależne właścicielom lokali.

Po drugie, w zmienionym (skorygowanym) stanie faktycznym, nie można się zgodzić ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, że uchwała wprowadzająca odpłatność rozumianą jako wynagrodzenie za korzystanie, tak jak ma to miejsce wobec osób trzecich (uzyskiwanie pożytków cywilnych), nie krzywdziła powódki.

Wbrew temu co przyjął Sąd pierwszej instancji, powódka korzysta z wydzielonych części nieruchomości ponosząc koszty na zasadach ogólnych (stosownie do art. 12 ust. 2 u.w.l.), a nadto ponosi koszty utrzymania tych wydzielonych części, w całości. Wynika to zarówno z przypadku opisanego w sprawie, tj. utrzymania skraplacza, jak i przez domniemanie faktyczne można to odnieść do wydzielonych części elewacji, dla oznaczenia korzystającego z lokalu. Innymi słowy, poprawne ustalenie po myśli art. 233, art. 230 i art. 231 k.p.c. oraz art. 65 k.c. pozwala przyjąć, że jest to typowe uregulowanie odnoszące się do sposobu pokrywania kosztów części nieruchomości będącej w wyłącznym korzystaniu współwłaściciela; następuje odstępstwo od typowego powiązania z udziałem w nieruchomości, na rzecz ponoszenia przez korzystającego w całości kosztów części wydzielonej. Por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 3 czerwca 2015 r., I ACa 1535/14 (LEX nr 1768743)

Pytanie zasadnicze jakie rodzi się w związku z tym jest takie, czy wspólnota mieszkaniowa ma uprawnienie, aby nadto żądać wynagrodzenia, jako pożytku cywilnego, od współwłaściciela, korzystającego na zasadach kosztowych – opisanych wyżej – ze wspólnej własności.

Odpowiedź twierdząca może mieć miejsce tylko wówczas, gdy zostanie wykazane, że owo korzystanie wykracza poza normalne korzystanie właściwe dla właściciela danego lokalu i wykracza poza przyjęte ramy korzystania ze wspólnej własności (wszak właściciel lokalu może korzystać ze współwłasności zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swej własności - por. art. 140 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l. oraz zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości wspólnej - por. art. 12 i 13 u.w.l.). Tego pozwana nie wykazała, a ją obciąża obowiązek wykazania okoliczności uprawniających do pobierania wynagrodzenia za ponadstandardowe korzystanie ze wspólnej własności (art. 6 k.c.).

Z tych względów, uznając, że uchwała narusza art. 18 ust. 2a oraz art. 25 u.w.l., na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł ją na wstępie.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 i 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c.