

Sygn. akt I ACa 1351/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 stycznia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Dorota Markiewicz

Sędziowie: SA Beata Kozłowska

SO del. Anna Strączyńska (spr.)

Protokolant: Ignacy Osiński

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 8 czerwca 2017 r., sygn. akt I C 1168/16

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie drugim w ten sposób, że uchyla uchwałę z dnia 29 czerwca 2016 r. nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. w zakresie treści zawartej w § 2 uchwały oraz w punkcie trzecim w ten sposób, że zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. na rzecz (...) W. kwotę 560 zł (pięćset sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. na rzecz (...) W. kwotę 470 zł (czterysta siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Anna Strączyńska Dorota Markiewicz Beata Kozłowska

Sygn. akt I ACa 1351/17

UZASADNIENIE

W dniu 15 listopada 2016 r. (...) W. złożyło pozew przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...)

w W., w którym wniosło o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 29 czerwca 2016 r. oraz zasądzenie kosztów procesu.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w odpowiedzi na pozew wniosła

o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 08 czerwca 2017 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił uchwałę z dnia 29 czerwca 2016 r. nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. w zakresie treści zawartej w § 1 uchwały (pkt 1), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt 2) i zasądził od Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. na rzecz (...) W. kwotę 276,31 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i rozważania:

(...) W. jest właścicielem lokalu w budynku przy ul. (...) w W..

Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. (...) w W. podjęła w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr (...) w dniu 29 czerwca 2016 r. Wspólnota w § 1 uchwaliła: „W przypadku wystąpienia właścicieli lokali użytkowych z wnioskiem o wyrażenie zgody właściciela lub administratora budynku na sprzedaż alkoholu zobowiązać Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej do nieudzielenia powyższej zgody”. W § 2 uchwały ustalono: „W przypadku prowadzenia przez właścicieli lokali użytkowych lub najemców tych lokali działalności uciążliwej dla właścicieli lokali mieszkalnych, Wspólnota może dla nich ustalić w trybie uchwały zwiększenie obciążania z tytułu utrzymania nieruchomości części wspólnej, jeżeli jest to uzasadnione sposobem korzystania z tych lokali”.

Powód otrzymał informację o podjęciu uchwały nr (...) w dniu 11 października 2016 r.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie okoliczności bezspornych oraz niekwestionowanych przez strony dokumentów.

Przy takich ustaleniach, Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest częściowo zasadne.

Sąd I instancji przypomniał, że zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. W myśl ust. 1a cytowanego przepisu powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Wynikające z art. 25 u.o.w.l. uprawnienie każdego z właścicieli lokali do zaskarżenia uchwały wspólnoty jest jednym z elementów uprawnień współwłaścicieli do sprawowania zarządu. Tym niemniej skuteczność tego żądania uzależniona jest od wykazania jednej

z przesłanek wskazanych w powyższym przepisie, a więc wykazania, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub umową współwłaścicieli, albo że narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela. Zgodnie z art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. ciężar wykazania powyższych okoliczności spoczywa na stronie powodowej żądającej uchylenia uchwały.

Sąd nie miał wątpliwości, że (...) W. miało legitymację do wystąpienia z powództwem oraz, że zmieściło się w ustawowym terminie do zaskarżenia uchwały.

Następnie Sąd doszedł do przekonania, że powód wykazał, iż zapisy zawarte w § 1 uchwały nr (...) są niezgodne z przepisami prawa, jak również naruszają interes powoda.

Zgodnie z art. 22 ust. 2 u.o.w.l. do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

Niewątpliwie decyzja w przedmiocie wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu w budynku wielorodzinnym, która jest niezbędna do uzyskania przez określony podmiot w drodze administracyjnej koncesji na sprzedaż alkoholu, stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd.

W takiej sytuacji decyzja dotycząca wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu powinna zostać podjęta w formie uchwały przez właścicieli lokali (wspólnotę mieszkaniową) w każdej indywidualnej, konkretnej sprawie po wystąpieniu z wnioskiem o wyrażenie takiej zgody przez określoną osobę. W ocenie Sądu Okręgowego wspólnota mieszkaniowa swoich uprawnień nie może scedować w sposób generalny na zarząd albowiem zgodnie z przepisem art. 22 ust. 2 u.o.w.l. to jedynie ogół właścicieli (wspólnota mieszkaniowa) w uchwale może wyrazić zgodę na dokonanie przez zarząd określonej czynności w konkretnej sprawie. Natomiast zaakceptowanie treści zawartej w § 1 zaskarżonej uchwały doprowadziłoby do sytuacji w której zarząd przejąłby uprawnienia ogółu właścicieli do podejmowania czynności odmawiających wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu w budynku wielorodzinnym w każdej indywidualnej sprawie. Wobec tego zapis uchwały w § 1 narusza przepis prawa art. 22 ust. 2 u.o.w.l..

W ocenie Sądu I instancji zapis § 1 uchwały doprowadziłby do obejścia przepisu art. 25 ust. 1 u.o.w.l., ponieważ właściciel lokalu, który wystąpiłby o wyrażenie zgody na sprzedaż alkoholu i otrzymałby odmowną decyzję zarządu Wspólnoty, nie mógłby wytoczyć powództwa w trybie art. 25 u.o.w.l. z uwagi na brak możliwości zaskarżenia w tym trybie decyzji zarządu wspólnoty mieszkaniowej, a więc poddać kontroli Sądu zasadności nie wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu w konkretnym przypadku w konkretnych okolicznościach.

Ponadto przyjęcie przez pozwaną Wspólnotę uchwały o treści zawartej w § 1 uniemożliwiało jej kontrolę pod względem tego czy nie narusza interesów właścicieli poszczególnych lokali użytkowych, szczególnie mając na uwadze to, że zakaz wyrażania zgody na sprzedaż alkoholu ingeruje w prawo własności (art. 140 k.c.) właściciela lokalu stanowiącego odrębną własność i prowadzi do ograniczenia tego prawa.

W tej sytuacji Sąd uznał, że roszczenie powoda o uchylenie uchwały nr (...) w części dotyczącej zapisów zawartych w jej § 1, zasługuje na uwzględnienie.

W pozostałym zakresie, zdaniem Sądu Okręgowego, powód nie wykazał, że zostały spełnione przesłanki z art. 25 ust. 1 u.o.w.l., a więc powództwo podlegało oddaleniu jako bezzasadne. W ocenie Sądu zapis zawarty w § 2 uchwały nr (...) jest zgodny z przepisami prawa oraz nie narusza interesów powoda. W tym zakresie Sąd podzielił argumentację podniesioną przez pozwanego w odpowiedzi na pozew.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

Z wydanym rozstrzygnięciem nie zgodziła się strona powodowa, która wywiodła apelację od punktu II wyroku, wskazując na naruszenie prawa materialnego, tj.:

- art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przez jego błędną wykładnię, prowadzącą do wniosku, że nie jest sprzeczne z jego dyspozycją przyjęcie w uchwale wspólnoty mieszkaniowej zwiększającej obciążenie właścicieli lokali użytkowych, kryterium uciążliwości a nie kryterium generowania dodatkowych kosztów,

- art. 25 ust. 1 w/w ustawy poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że w zaskarżonej części nie narusza interesów powoda, pomimo że powód będąc właścicielem lokali użytkowych może zostać zmuszony do ponoszenia bezpodstawnie dodatkowych kosztów, a to w oczywisty sposób narusza jego interesy.

Mając na uwadze powyższe zarzuty strona powodowa wniosła o zmianę wyroku i uchylenie również § 2 zaskarżonej uchwały.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

W ocenie Sądu Apelacyjnego wywiedziony środek zaskarżenia jest zasadny.

Zgodnie z przepisem art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Nie oznacza to jednak, że właściciele mogą podjąć uchwałę takiej treści tylko dlatego, że w danej nieruchomości znajdują się lokale użytkowe. Podwyższenie opłat należnych od właścicieli lokali użytkowych musi wynikać ze sposobu korzystania z tych lokali, wpływającego na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych, a ponadto nie można obciążyć wszystkich właścicieli lokali użytkowych w takim samym stopniu, gdy tylko niektóre z lokali są używane w sposób wpływający na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej musi mieć związek z takim sposobem użytkowania (korzystania) ich lokali, który powoduje zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości, a ponadto musi być proporcjonalne do tych wyższych kosztów. Wspólnota musi więc wykazać, że lokale użytkowe generują wyższe koszty i to na wspólnocie mieszkaniowej spoczywa ciężar dowodu spełnienia wskazanych powyżej przesłanek.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego omawiana uchwała nie zawiera uzasadnienia, w którym wspólnota wyjaśniałaby zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych tj., jakie koszty generują konkretne lokale użytkowe. W konsekwencji sądy obu instancji nie były w stanie ustalić konkretnych przesłanek, jakie miały wpływ na podjęcie tej uchwały.

Zgodzić trzeba się ze stwierdzeniem, że lokale usługowe mogą generować wyższe koszty. Zróżnicowanie stawek musi być jednak każdorazowo odpowiednio uzasadnione konkretnymi okolicznościami, wykazującymi określoną zwiększoną kosztochłonność danego lokalu lub rodzaju lokali usługowych, w stosunku do lokali mieszkalnych. Nie chodzi przy tym o „aptekarskie” wyliczenie zwiększonych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej spowodowane korzystaniem z danego lokalu użytkowego, co zresztą mogłoby okazać się niemożliwe lub bardzo utrudnione, ale o przybliżone proporcjonalne wyliczenie tych kosztów w porównaniu do zwiększonych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Wspólnota nie wykazała zaś w ogóle, że za lokale użytkowe ponosi wyższe koszty.

Zasadą jest natomiast to, że właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów. Wspólnota mieszkaniowa może podjąć uchwałę ustalającą wyższe koszty z tytułu utrzymania nieruchomości dla właścicieli lokali użytkowych, ale muszą istnieć określone, a nie hipotetyczne, uciążliwości, a przez to zwiększona kosztochłonność takiego lokalu mające wpływ na utrzymanie wspólnej nieruchomości. Samo pojęcie uciążliwości, bez wyjaśnienia na czym ona polega, nie może stanowić podstawy uzasadniającej podjęcie uchwały w trybie art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali podwyższającej koszty utrzymania nieruchomości. Korzystanie z lokali użytkowych może przekładać się na większe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, jednak ustalenie takich zwiększonych kosztów nie może być dowolne. Zawsze trzeba uwzględniać konkretne okoliczności i konkretny sposób korzystania z lokalu, a także konkretne oddziaływanie takiego korzystania na nieruchomość wspólną. Ponadto uciążliwość nie może dotyczyć tylko pewnej kategorii lokali, tzn. nie może być uciążliwa tylko dla lokali mieszkalnych, ale musi mieć taki charakter w odniesieniu do każdego właściciela i członka wspólnoty, w przeciwnym bowiem razie stawia się, tak jak w uchwale, dobro pewnych kategorii lokali, w tym wypadku mieszkalnych, ponad resztą.

Reasumując, przepis art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali umożliwia stosowne zwiększenie udziału właściciela lokalu użytkowego w kosztach związanych z utrzymaniem przedmiotu współwłasności, jednak tylko o ile koszty utrzymania tej właśnie kategorii lokali są wyraźnie większe, a uciążliwość dotyczy wszystkich członków wspólnoty. Tym samym czynnikiem umożliwiającym podniesienie

obciążenia właścicieli tych lokali w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej ponad poziom wynikający z zasad określonych w ust. 2 art. 12 u.o.w.l. jest istnienie konkretnych uciążliwości w zakresie mającym wpływ na utrzymanie wspólnej nieruchomości. Zwiększenie obciążeń (zaliczek) z tytułu kosztów zarządu nieruchomością

wspólną w stosunku do właścicieli lokali użytkowych musi być zatem uzasadnione większymi kosztami ponoszonymi na nieruchomości wspólną w związku z funkcjonowaniem ich lokali użytkowych i musi pozostawać w proporcji do tych większych kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Jak zauważył Sąd Apelacyjny w Lublinie w wyroku z dnia 6 kwietnia 2011 r. (sygn. akt I ACa 23/11, LEX nr 1089037), art. 12 ust. 3 u.o.w.l. kreuje swego rodzaju domniemanie, że korzystanie

z lokalu użytkowego nie uzasadnia zwiększenia obciążenia finansowego ponad poziom ustalony na podstawie art. 12 ust. 2 u.o.w.l. Dopiero zatem w sytuacji, gdy sposób korzystania z lokalu użytkowego faktycznie wpływa na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, możliwe jest sięgnięcie do powyższej regulacji. Sąd Apelacyjny aprobuje również pogląd wyrażony przez Sąd Apelacyjny

w K. w wyroku z dnia 19 października 2011 r. (sygn. akt I ACa 568/11, OSA 2012, z. 7, s. 89-96), zgodnie z którym prawidłowa wykładnia art. 12 ust. 2 i 3 u.o.w.l. prowadzi do wniosku, że zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej może mieć miejsce tylko wtedy, gdy sposób używania tych lokali powoduje faktyczne zwiększenie kosztów utrzymania tej nieruchomości. Unormowanie zawarte w wymienionych przepisach nie zezwala natomiast na zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych, jeżeli sposób korzystania z nich nie wpływa na zwiększenie kosztów utrzymania wspólnej nieruchomości. W szczególności wymienione przepisy nie stanowią podstawy do nałożenia na właścicieli lokali użytkowych obowiązku ponoszenia wyższych obciążeń (wyższych opłat) z tej przyczyny, że przemawiają za tym swoiste ujemne doznania psychiczne członków wspólnoty mieszkaniowej jak np. "zmniejszenie poczucia bezpieczeństwa".

W ocenie Sądu Apelacyjnego uchwała o zwiększeniu obciążenia nie może mieć także charakteru normy blankietowej, tak jak w niniejszej sprawie, czyli dotyczyć sytuacji na przyszłość, ale musi dotyczyć konkretnego rodzaju lokali i jak już wskazano konkretnego rodzaju uciążliwości, przenoszących się na zwiększone koszty, co odczuwać będzie nie tylko określona kategoria właścicieli lokali, ale wszyscy. Zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej musi zatem mieć związek z takim sposobem używania ich lokali, który powoduje zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Ponadto zwiększenie obciążeń musi także być proporcjonalne do tych wyższych kosztów. Nie można zatem zwiększyć obciążeń właścicieli lokali użytkowych w sposób dowolny, bez żadnego związku z wpływem używania ich lokali na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej (por. rozważania E. B.-K., Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz, LEX 2012). Podzielić też należy pogląd wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Lublinie w wyżej powołanym wyroku, według którego to na wspólnocie mieszkaniowej, zgodnie z art. 6 k.c., ciąży obowiązek wykazania, że zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 12 ust. 3 u.o.w.l., uzasadniające zróżnicowanie wysokości zaliczek według kategorii lokali. W niniejszej sprawie wspólnota nie wykazała, że lokale uciążliwe generują dodatkowe koszty i nie wskazano też w jakiej proporcji możliwe jest obciążenie ich tymi dodatkowymi kosztami.

Z powyższych względów Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że uchwała nr (...) w całości narusza słuszne interesy powoda, będącego właścicielem lokali użytkowych w tej nieruchomości, z uwagi na jej sprzeczność z art. 12 ust. 3 u.o.w.l., co słusznie podniesiono w apelacji.

Zatem Sąd II instancji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania odwoławczego rozstrzygnięto zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

SSO (del) Anna Strączyńska SSA Dorota Markiewicz SSA Beata Kozłowska