

Sygn. akt V ACa 584/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 września 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Robert Obrębski (spr.)

Sędziowie: SA Ewa Kaniok

SA Bernard Chazan

Protokolant: praktykant Izabela Staniak

po rozpoznaniu w dniu 11 września 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa R. W.

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 5 czerwca 2018 r., sygn. akt II C 614/15

***oddala apelację.***

Bernard Chazan Robert Obrębski Ewa Kaniok

Sygn. akt VA Ca 584/18

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 1 czerwca 2015 r. ostatecznie tylko R. W. wniósł o uchylenie uchwał pozwanej wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W.: nr (...) r. w dnia 26 marca 2015 r. w sprawie przyjęcia planu finansowego utrzymania nieruchomości na 2015 r. i nr (...) r. z tej samej daty w sprawie planu remontów na ten sam rok z powodu określenia w tych uchwałach stawek opłat z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej oraz na fundusz remontowy według metra kwadratowego powierzchni lokali z pomieszczeniami przynależnymi, zamiast według udziałów właścicieli lokali w części wspólnej nieruchomości, stosownie do art. 3 w zw. z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, których wielkości odbiegała od relacji między powierzchnią części z nich a łączną powierzchnią wszystkich lokali, a tym samym ze względu na ich podjęcie sprzecznie z powołanymi przepisami i z naruszeniem interesu właścicieli takich lokali, w tym powoda, który w toku postępowania podawał tego rodzaju przykłady posiadania przez właścicieli takich lokali większej albo mniejszej liczby udziałów w części wspólnej nieruchomości, mimo podobnej lub zbliżonej wielkości ich mieszkań. Naruszenie własnego interesu wyłącznie finansowego powód wyliczył na ponad 22 zł rocznie w oparciu o kwoty podane przez pozwaną w załącznikach do powołanych uchwał. Powód także podważał zaskarżone uchwały w zakresie sposobu zbierania głosów w celu ich podjęcia, w tym umocowania osób, które brały w tym udział.

Pozwana wnosila o oddalenie powództwa. Nie zaprzeczając, że opisane przez powoda rozbieżności częściowo zachodzą, argumentowała, że określanie stawek opłat na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz na koszty remontów według powierzchni jest powszechnie przyjęte w praktyce działalności wspólnot oraz dopuszczalne na gruncie powołanych przepisów, jak również że naruszenie interesów powoda jest znacząco niższe niż to wynika z wyliczeń, które powód przedstawił w tej sprawie.

Wyrokiem z 5 czerwca 2018 r. Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo w całości poprzez uchylenie obu uchwał opisanych w pozwie i zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na podstawie zebranych dowodów, w ustnym uzasadnieniu, ujawnionym w aktach w jego pisemnej transkrypcji, Sąd Okręgowy podał okoliczności, które były związane ze sposobem podjęcia i treścią zaskarżonych uchwał. Ustalono na ich podstawie, że w uchwale nr (...) stawki opłat z tytułu pokrywania przez właścicieli lokali kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, w uchwale zaś nr (...) – z tytułu ponoszenia przez właścicieli lokalu kosztów remontów, które zostały w niej zaplanowane na 2015 r., zostały określone według metra kwadratowego powierzchni każdego lokalu, nie zaś według udziałów właścicieli w części wspólnej nieruchomości – odpowiednio na kwoty 1,67 zł za m<sup>(2)</sup> i 2 zł. za m<sup>(2)</sup>. Na podstawie złożonych odpisów z ksiąg wieczystych Sąd Okręgowy za udowodnione również uznał, że do oznaczonych numerycznie lokali przypisane zostały udziały w części wspólnej nieruchomości w wysokości różniącej się w relacji do ich powierzchni w porównaniu do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Ustalono również, że w jaki sposób uchwały zostały podjęte i jakie osoby w tym uczestniczyły, działając we własnym imieniu albo na podstawie skutecznego umocowania właścicieli lokali, w tym (...) W.. Ustalono również, że przy braku ze strony pozwanej zaprzeczenia, którego Sąd Okręgowy się nie dopatrył, że po stronie powoda roczna strata z tytułu zastosowania wskazanego w uchwałach sposobu określenia zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej i jej remont wyniosłaby około 22 zł rocznie.

Oceniając znaczenie prawne dokonanych ustaleń, Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione w całości, mimo że nie dopatrył się żadnej wady w sposobie podejmowania obu zaskarżonych uchwał, w tym w umocowaniach osób, które uczestniczyły w ich podejmowaniu. Określenie w ich treści zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz na koszty remontów według metra powierzchni każdego lokalu, zamiast według przypisanych do każdego z nich udziałów, zostało uznane przez Sąd Okręgowy za sprzeczne z art. 12 ust. 2 w zw. z art. 3 ustawy o własności lokali, jak również za naruszenie interesów właścicieli lokali, których udziały nie odpowiadały relacji między powierzchnią ich lokali a łączną powierzchnią wszystkim lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Na gruncie okoliczności tej sprawy Sąd Okręgowy także dostrzegł naruszenie interesów majątkowych powoda. Z obu więc przesłanek określonych art. 25 ust. 1 powołanej ustawy powództwo zostało uwzględnione. O kosztach procesu orzekł zaś zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik tej sprawy z art. 98 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła pozwana, która ten wyrok zaskarżyła w całości i zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez bezzasadną przyjęcie, że strata powoda z tytułu stosowania stawki zaliczek określonych w zaskarżonych uchwałach według powierzchni lokali, nie zaś według udziału ich właścicieli w części wspólnej nieruchomości, sięgała 22 zł rocznie, podczas gdy jej dokładniejsza, według pozwanej, która twierdziła, że tę kwotę kwestionowała przed Sądem Okręgowym, wyliczenie, przeprowadzone w apelacji, wykazuje jej wielokrotnie mniejszą wysokość, wynoszącą 0,52 zł, a więc wartość śladową, która nie pozwalała na przyjęcie, że zaskarżone uchwały naruszyły istotnie interesy powoda. Apelacja została ponadto oparta na zarzucie naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 25 ust. 1 w zw. z art. 12 ust. 2 tej ustawy poprzez bezpodstawne uznanie, że przesłanki uwzględnienia żądania opartego na tym przepisie, w tym sprzeczność zaskarżonych uchwał z interesem powoda jako właściciela lokalu, zostały wykazane w stopniu uzasadniającym uchylenie obu zaskarżonych uchwał, a ponadto naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak uzasadnienia tezy, jakoby zaskarżone uchwały naruszały drugi z tych przepisów, ponad jego przytoczenie. Skarżąca wniosła na podstawie podanych zarzutów o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz o obciążenie powoda poniesionymi kosztami procesu za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w celu ponownego jej rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Podczas rozprawy apelacyjnej powód wnosił o oddalenie apelacji. Podał, że liczenia zawarte w apelacji dotyczą straty powoda w wymiarze miesięcznym i oparte zostały na innych kwotach bazowych, podczas gdy powód przyjmował za podstawę do prezentacji własnych obliczeń planowane przychody, zgodnie z treścią zaskarżonych uchwał i załączników stanowiących ich część.

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

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie. Ustalenia Sądu Okręgowego były bowiem poprawne. Oparte zostały przede wszystkim o dowody z kilku dokumentów, w tym zaskarżone uchwały, z których wprost wynikało, że stawki zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i remonty na 2015 r. zostały określone według powierzchni lokali, czyli od metra kwadratowego, nie zaś proporcjonalnie do udziałów właścicieli w części wspólnej nieruchomości. Nie wdając się w szczegóły, brak jest bowiem w tym zakresie doprecyzowanych zarzutów apelacyjnych, podzielić również należy ustalenie Sądu Okręgowego, że w co najmniej kilku opisanych i wykazanych przez powoda wypadkach nie została zachowana wymagana art. 3 ustawy o własności lokali relacja między powierzchnią lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi a przypisanymi do nich udziałami w części wspólnej nieruchomości. W kilku też wypadkach lokale o powierzchni zbliżonej miały przypisane rozbieżne udziały, a różnice sięgały nawet do kilkunastu udziałów. Wskazane rozbieżności zostały więc poprawnie ustalone przez Sąd Okręgowy. Nie zostały zresztą w tym zakresie w apelacji zaprezentowane skonkretyzowane zarzuty; podniesione zaś zostały skupione w istocie na ocenie zachodzenia przesłanki sprzeczności zaskarżonych uchwał z interesem majątkowym powoda, którego wyliczenia w zakresie wysokości strat z tego tytułu zostały przez pozwaną zakwestionowane i zastąpione własnymi kalkulacjami, zmierzającymi do wykazania, że chodzi o kwoty śladowe, które nie uzasadniają uwzględnienia powództwa opartego na art. 25 ustawy.

Argumentacji strony pozwanej nie sposób jednak uznać, i to niezależnie od sposobu wyliczenia wskazanej straty po stronie powoda, który przekonująco podawał podczas rozprawy apelacyjnej, że obciążenie wyliczone na 0,52 zł nie dotyczyło stawki rocznej, lecz miesięcznej. Stosownie więc obliczone w skali roku sięgało kilkunastu złotych rocznie, jak też że własne obliczenia, o kilka zł większe w wyniku końcowym, powód oparła na przychodach przewidzianych w zaskarżonych uchwałach, czyli uzyskanych w oparciu o stawki proporcjonalne do powierzchni lokali, nie zaś udziałów w nieruchomości wspólnej.

Nie wnikając zbyt głęboko w wysokość zwiększenia obciążenia powoda oraz pozostałych właścicieli lokali znajdujących się w nieruchomości pozwanej wspólnoty, nie jest to bowiem niezbędne dla oceny zasadności powództwa oraz apelacji, dostrzec tylko należy, że nawet w apelacji strona pozwana przyznała, że powód będzie z tego tytułu stratny, tyle że w mniejszej wysokości w skali roku, a tym samym w każdym miesiącu. Naruszenie interesów powoda zostało więc przyznane w apelacji, tyle że było bagatelizowane bezpodstawnie. Ani bowiem z art. 25, ani z żadnego innego przepisu ustawy nie wynika, aby w jej podstawieniach ustawodawca akceptował naruszenia interesów właścicieli ze strony wspólnot, nawet jeśli nie są one znaczące kwotowo. Tego rodzaju racje są zresztą zwykle względne ze względu na odmienne często sytuacje życiowe oraz majątkowe właścicieli poszczególnych lokali. Działając zgodnie z przepisami, wspólnota nie powinna więc w żadnym zakresie naruszać majątkowych także interesów właścicieli lokali, którzy powinni być obciążani kosztami utrzymania części wspólnej nieruchomości i jej remontami proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej, stosownie do art. 12 ust. 2 ustawy. Zastosowanie innych wskaźników albo podstaw ustalenia zaliczek prowadzić bowiem będzie do naruszenia interesów właścicieli lokali położonych w tych nieruchomościach, w których udziału w części wspólnej nieruchomości nie odpowiadają ściśle ich powierzchnie.

Stosownie do art. 3 ustawy, udział w części wspólnej nieruchomości nie powinien zostać określony inaczej niż stosunkiem powierzchni danego lokalu z pomieszczeniami przynależnymi do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z takimi pomieszczeniami. Jeżeli taka prawidłowość zostaje zachowana, czysto praktyczne względy, związane też ze sposobem wyliczania opłat obciążających właścicieli lokali, pozwalają na określenie ich wysokości od powierzchni lokali. W praktyce jest to więc tolerowane. Upraszcza bowiem wyliczenia zaliczek oraz przychodów wspólnoty, również działającej w tej sprawie po stronie biernej.

Jest więc również akceptowane w orzecznictwie, jednakże wyłącznie przy spełnieniu wskazanego warunku, czyli przy zgodności pomiędzy powierzchnią wszystkich lokali a wielkością przypisanych do nich udziałów w nieruchomości wspólnej. Sąd Apelacyjny zastrzegając, że taki warunek musi zostać spełniony w wielu swoich orzeczeniach, w tym w wyroku z 17 lipca 2013 r., wydanym w sprawie IA Ca 29/13, jak również w wyroku z 24 stycznia 2014 r., wydanym w sprawie IA Ca 1499/13. Jeśli więc taka prawidłowość nie zachodzi w określonej wspólnocie, czyli gdy wystąpiły niewątpliwe błędy przy określaniu udziałów przypisanych do poszczególnych lokali w części wspólnej nieruchomości, taki warunek nie jest spełniony. Określenie zaliczek na koszty utrzymania części wspólnej nieruchomości i na jej remonty musi więc być proporcjonalne nie do powierzchni, lecz wielkości udziałów poszczególnych lokali w części wspólnej nieruchomości, pomimo tego że kryterium powierzchniowe oddaje realny stan rzeczy, który powinien być podstawą określenia udziałów zgodnie z art. 3 tej ustawy. Obliczenie tych opłat według powierzchni lokali, która nie odpowiada udziałom, niezależnie w jakim stopniu obciąża dodatkowo właścicieli lokali, mniejszym lub większym kwotowo, przede wszystkim więc narusza art. 12 ust. 2 ustawy, a tym samym już z tego powodu w wystarczający zupełnie sposób uzasadnia powództwo o uchylenie uchwały określającej wskazane opłaty w ten sposób ze względu na ich sprzeczność z prawem, której nie może wyeliminować nawet śladowe kwotowo w skali miesiąca naruszenie majątkowych interesów poszczególnych właścicieli lokali, w tym powoda.

Niezależnie od tego, że obliczenie opłat według powierzchni lokali może więc się wydać bardziej uzasadnione we wspólnotach, w których udziały zostały określone niezgodnie z normą art. 3 ustawy, sprzeczność tych uchwał z prawem wynika przede wszystkim z pominięcia znaczenia prawnego instytucji udziału w części wspólnej nieruchomości, przypisanego do własności każdego lokalu. Jej prawne znaczenie nie sprowadza się bowiem wyłącznie do aspektów ściśle majątkowych, związanych z opłatami na pokrycie kosztów zarządu i remonty. Udział w części wspólnej nieruchomości wyznacza również korporacyjne ściśle uprawnienia właścicieli, związane ze wszystkimi, w tym personalnymi oraz organizacyjnymi, sprawami wspólnoty. Określa tym samym pozycję prawną, w tym siłę głosu właścicieli poszczególnych lokali, a więc również ich wpływ na wybór zarządu i jego zmianę, decyzje dotyczące przeznaczenia części wspólnej nieruchomości, sposób jej urządzenia i funkcjonowania. Wielkość udziałów w części wspólnej nieruchomości, dopóki nie zostanie zmieniona, dostosowana do normy art. 3 ustawy, stanowi więc podstawową kategorię prawną przy ustalaniu pozycji prawnej właścicieli lokali we wspólnocie, która jest obowiązana do tej kategorii prawnej dostosować również decyzje dotyczące obciążenia właścicieli kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej oraz kosztami remontów.

Wychodząc z założenia, że na tle ustalonej przed Sądem Okręgowym oraz nie zakwestionowanej podstawy faktycznej tej sprawy zaskarżone uchwały zostały podjęte z naruszeniem art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, uznać należało, że już z tego powodu powództwo oparte na art. 25 tej ustawy zasługiwało na uwzględnienie. Ponadto należało uznać za Sądem Okręgowym, że zaskarżone uchwały w efekcie naruszały również interesy powoda jako właściciela lokalu, w tym majątkowe, pomimo odmiennych wyliczeń prezentowanych przez obie strony. Apelacja nie zasługiwała więc na uwzględnienie.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów i art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

Bernard Chazan Robert Obrębski Ewa Kaniok