

*Sygn. akt VI ACa 173/12*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 14 czerwca 2012 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący – Sędzia SA – Małgorzata Kuracka*

*Sędzia SA – Irena Piotrowska*

*Sędzia SA – Urszula Wiercińska (spr.)*

*Protokolant st. sekr. sąd. – Agnieszka Prokopiuk*

*po rozpoznaniu w dniu 14 czerwca 2012 r. w Warszawie*

*na rozprawie sprawy z powództwa I. F., R. T., I. W., M. S., D. S., I. S., E. S., B. G., Ł. Ś., P. B., M. W., D. K., M. R., K. S., G. S., D. B.*

*przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej(...) w P.*

*o uchylenie uchwały*

*na skutek apelacji pozwanej*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 15 czerwca 2011 r., sygn. akt IV C 108/11*

*oddala apelację.*

*Sygn. akt VI ACa 173/12*

## UZASADNIENIE

Powodowie wnieśli o uchylenie uchwały nr(...)Wspólnoty Mieszkaniowej „(...)” w P. podjętej w dniu 27 marca 2010 r. w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa „(...)” w P. wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 15 czerwca 2011 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił uchwałę nr (...) z dnia 27 marca 2010 r.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Powodowie są właścicielami lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...) w P.. W budynku zostało wyodrębnionych 77 lokali mieszkalnych i 13 użytkowych w tym 2 lokale garażowe o łącznej powierzchni 2.069,787 m<sup>(2)</sup>. Nie wszyscy właściciele lokali mają udziały w lokalach garażowych. Całkowita powierzchnia użytkowa nieruchomości wynosi 8.964,48 m<sup>(2)</sup>. Udział lokalu garażowego znajdującego się na poziomie – 1 z 35 miejscami postojowymi wynosi 103.823/896448, zaś drugiego na poziomie plus 1 z 28 miejscami postojowymi wynosi 101.875/896448. Lokale garażowe (...) i (...) nie są częścią nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z przedmiotową uchwałą wysokość zaliczki na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem poszczególnych lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi, z wyłączeniem dwóch lokali garażowych, których powierzchnia wynosi 6.259,7513 m<sup>2</sup> została ustalona na 2,41 zł proporcjonalnie do posiadanego udziału w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> posiadanego lokalu z pomieszczeniami przynależnymi (z wyłączeniem dwóch lokali garażowych). Zaliczka na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną składa się z zaliczki b na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji nieruchomości wspólnej o pow. 6907,5013 m<sup>2</sup> w wysokości 4,39 zł proporcjonalnie do posiadanego udziału w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> lokalu z pomieszczeniami przynależnymi i zaliczki c – 0,30 zł z pow. 6.907,5013 m<sup>2</sup> proporcjonalnie do posiadanego udziału w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> lokalu z pomieszczeniami przynależnym – to tzw. fundusz remontowy Zaliczka na utrzymanie miejsc garażowych w liczbie 63 jest w wysokości 40 zł od miejsca postojowego miesięcznie. Wysokość zaliczki na utrzymanie lokali garażowych daje sumę 2.520 zł, czyli 1,25 zł za m<sup>2</sup>. Udziały zostały zgodnie z treścią uchwały wyliczone z powierzchni 8.964,48 m<sup>2</sup>.

Zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Ust. 2 stanowi, iż pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Ust. 3 stanowi, iż uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej musi zatem mieć związek z takim sposobem używania lokali, który powoduje zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości, a także musi być proporcjonalne do wyższych kosztów. Nie można zatem uchwałą właścicieli lokali ustalić, że wszyscy właściciele lokali użytkowych pokrywać mają zwiększone obciążenia, gdy tylko niektóre lokale są używane w sposób wpływający na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Nie można też zwiększyć obciążeń właścicieli lokali użytkowych nadmiernie, bez żadnego związku z wpływem używania lokali na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

Oprócz powyższych obowiązków każdy z właścicieli lokali ma, zgodnie z art. 13 ust. 1 u.w.l., obowiązek ponoszenia pełnych wydatków związanych z utrzymaniem jego lokalu (lub lokali) oraz utrzymywania swojego lokalu w należytym stanie. Przepis ten zawiera ponadto katalog różnych obowiązków właścicieli lokali związanych z nieruchomością wspólną. Są oni zobowiązani

między innymi uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i żaden z właścicieli lokali nie jest zobowiązany pokrywać wydatków obciążających innego właściciela.

Do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które obciążać będą właścicieli lokali – każdego w odpowiedniej ułamkowej części – zalicza się, zgodnie z art. 14 u.w.l.: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawy energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Jest to wyliczenie przykładowe, nie stanowiące katalogu zamkniętego.

Do obowiązków właścicieli lokali należy, zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l., ponoszenie wszelkich wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zatem do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczane będą także wydatki na inne cele, które nie zostały wymienione w art. 14 u.w.l. – jeśli są związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Na pokrycie tych kosztów, zgodnie z art. 15 ust. 1 u.w.l., właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat. Decyzji właścicieli lokali podlegają sposób ustalania i wysokość zaliczek. Wysokość miesięcznej zaliczki może być różna i albo wynika wprost z uchwały właścicieli lokali, albo z innych decyzji wspólnoty podejmowanych w oparciu o art. 30 ust. 2 pkt 1 u.w.l. – z przewidywanych, ogólnych rocznych kosztów zarządu nieruchomością wspólną,

przyjętych w uchwale właścicieli o rocznym planie gospodarczym zarządu nieruchomością wspólną i z przypadających na poszczególnych właścicieli lokali rocznych opłat na pokrycie tych kosztów. Wysokość zaliczki może też być ustalona różnie dla różnych właścicieli – w wyniku zwiększonego obciążenia właścicieli lokali użytkowych kosztami zarządu nieruchomością wspólną w oparciu o art. 12 ust. 3 u.w.l. lub z innych przyczyn. Nie musi też pozostawać w proporcji do powierzchni posiadanych przez nich lokali. Należy bowiem zwrócić uwagę, że właściciele lokali zobowiązani są opłacać koszty zarządu nieruchomością wspólną nie w proporcji do liczby m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ich lokali, lecz w proporcji do posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości wspólnej. Te natomiast mogą być równe lub mogą nie pozostawać w proporcji do powierzchni poszczególnych lokali. Jeśli więc nie mamy do czynienia z celowym zróżnicowaniem obciążeń właścicieli poszczególnych lokali (np. ze zwiększeniem obciążeń właścicieli lokali użytkowych kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej), to zaliczki opłacane przez poszczególnych właścicieli powinny pozostawać w proporcji do ułamka ich udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej.

Wielkością zaliczek i możliwością ich zróżnicowania w stosunku do różnych właścicieli lokali zajmował się Sąd Najwyższy, który w wyroku z dnia 20 czerwca 1997 r., II CKN 226/97 uznał, iż: „Wynikający z art. 12 ust. 2 w związku z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali obowiązek właścicieli lokali ponoszenia w określonym stosunku wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali nie oznacza konieczności określania skali tych obciążeń w jednakowej, dla wszystkich tożsamej kwotowo, wysokości za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu. Konsekwencją powyższego jest możliwość określenia w uchwale zaliczek w zróżnicowanej wysokości wobec poszczególnych kategorii zobowiązanych”. Sąd Najwyższy stwierdził, że zgodnie z art. 15 ust. 1 u.w.l., „obowiązek właścicieli lokali uiszczania zaliczek w formie bieżących opłat płatnych miesięcznie jest ustawowo określonym sposobem pokrywania przez właścicieli lokali kosztów zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się w szczególności wydatki i ciężary wymienione w art. 14 ustawy. Ponieważ zaliczka stanowi jedynie sposób pokrywania kosztów zarządu, przeto jej wysokość powinna zostać określona na podstawie dotychczasowych wydatków na ten cel, a zatem musi być ona bezpośrednią funkcją tych kosztów.

Wynikający z art. 13 ust. 1 omawianej ustawy obowiązek właścicieli lokali ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali, przez między innymi uczestniczenie w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, nie oznacza konieczności określenia skali tych obciążeń w jednakowej, dla wszystkich tożsamej kwotowo wysokości za

1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu. Artykuł 12 ust. 2 ustawy stanowi jedynie, że właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Oznacza to, że przepis ten, (...) nie może być rozumiany jako będący podstawą do określenia w sposób jednakowy wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną w tym znaczeniu, że zaliczki te mają być ustalone w jednakowej dla wszystkich wysokości. Równość uprawnień i obowiązków, o której mowa w art. 4 cytowanej ustawy nie może bowiem być rozumiana jako tożsama z obciążeniem wszystkich zobowiązanych obowiązkiem uiszczenia zaliczek w jednakowej kwotowo wysokości, a więc w oderwaniu od faktycznych, często nader zróżnicowanych, wydatków związanych z utrzymaniem poszczególnych kategorii lokali. Innymi słowy, to właśnie zróżnicowanie wysokości obciążeń w konkretnej sytuacji może dopiero świadczyć o zadośćuczynieniu zasadzie równości uprawnień i obowiązków.

O potrzebie powyższej wykładni art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali świadczy wola ustawodawcy wyrażona w art. 12 ust. 3 ustawy. Przepis ten wyraźnie upoważnił zebranie właścicieli lokali do ustalenia w uchwale, że właściciele lokali użytkowych będą partycypować w pokrywaniu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w większym rozmiarze aniżeli to wynika z ich udziału w elementach wspólnych budynku. Umożliwia więc stosowne zwiększenie udziału właściciela lokalu użytkowego w kosztach związanych z utrzymaniem przedmiotu współwłasności, zważywszy, że koszty utrzymania tej właśnie kategorii lokali (np. koszty wywozu odpadków lub zużycia wody) są z reguły większe.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo zasługuje na uwzględnienie. Nie wszyscy właściciele lokali w pozwanej Wspólnocie są właścicielami miejsc garażowych i komórek znajdujących się w budynku. Są właściciele posiadający zarówno miejsce garażowe, jak i komórkę, ale także tacy, którzy posiadają tylko jedno z tego typu pomieszczeń oraz nieposiadający żadnego z nich. Zaskarżona uchwała statuuje, iż właściciele lokali mieszkalnych nie posiadających

pomieszczeń garażowym ponoszą większe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, ponieważ udziały w lokalach użytkowych nie zostały wzięte pod uwagę przy ustalaniu poszczególnych zaliczek. Tym samym w sposób nieuprawniony właściciele pomieszczeń garażowych są uprzywilejowani.

Sąd Okręgowy uznał, iż przedmiotowa uchwała jest sprzeczna z art. 12 ustawy o własności lokali. Uchwała została zaskarżona w całości i Sąd I instancji uznał, iż zawarte w niej postanowienia dotyczące rocznego planu gospodarczego opierają się na niezgodnych z przepisami uregulowaniach w sprawie zaliczek, także i w tej części uchwał nie mogą się ostać.

Powyższy wyrok został zaskarżony w całości przez pozwaną Wspólnotę, która wniosła o jego uchylenie oraz o zasądzenie kosztów procesu. Zaskarżonemu wyrokowi pozwana zarzuciła:

1) naruszenie art. 328 k.p.c. przez nie uzasadnienie przyczyn, dla których Sąd Okręgowy nie wziął pod uwagę argumentów strony pozwanej skierowanych do Sądu Okręgowego pismem procesowym z dnia 26 kwietnia 2011 r., jak również nie odniósł się w pisemnym uzasadnieniu wyroku do prośby strony pozwanej skierowanej w ww. piśmie procesowym,

2) naruszenie art. 5 k.p.c. przez nie udzielenie przez Sąd Okręgowy stronom postępowania niezbędnych pouczeń co do czynności procesowych przez co strona pozwana nie miała możliwości przedstawienia podczas postępowania wszelkich okoliczności i dowodów w przedmiotowej sprawie, mogących mieć wpływ na wydany wyrok, w tym m.in.:

a) faktów posiadania przez mieszkańców komórek lokatorskich, zlokalizowanych na poziomie – 1, do których dotarcie wymaga przemieszczania się przez garaż, czyli korzystania de facto z własności innych mieszkańców,

b) faktów możliwości korzystania przez wszystkich mieszkańców z części garażowej w celu przemieszczania się z windo do pomieszczenia, w którym znajduje się śmietnik oraz dojścia do urządzeń przepompowni i węzła cieplnego.

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

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd II instancji uznając trafność ustaleń faktycznych i słusność oceny prawnej dokonane przez Sąd Okręgowy, przyjmuje je za własne. Zarzuty sformułowane w apelacji są chybione.

Sąd I instancji przedstawił trafna wykładnię wymienionych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przepisów prawa, zatem ponawianie wywodów w tym zakresie należy uznać za zbędne.

Pierwszy ze sformułowanych w apelacji z zarzutów, tj. naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 328 § 2 k.p.c. jest chybiony. Zarzut naruszenia powołanego przepisu może okazać się skuteczny jedynie wówczas, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku posiada tak istotne braki konstrukcyjne i/lub wadliwości, że nie jest możliwa instancyjna kontrola orzeczenia. W ocenie Sądu Apelacyjnego uzasadnienie Sądu I instancji takich braków czy wadliwości nie posiada.

Podobnie nieskutecznym jest zarzut naruszenia art. 5 k.p.c. Powołany przepis wprowadza możliwość pouczeń stron wyłącznie co do czynności procesowych, udzielane pouczenia nie mogą w żadnym razie dotyczyć kwestii merytorycznych ani takich czynności, które w istocie zawierają poradę prawną co do sposobu prowadzenia procesu. Ponadto nie stanowi o potrzebie pouczeń sam brak profesjonalnego pełnomocnika. Skarżąca natomiast formułując zarzut wskazuje na brak ze strony Sądu I instancji pouczeń w zakresie niedopuszczalnym, tj. strategii prowadzenia procesu oraz konieczności powołania dowodów na okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia.

Jak już trafnie wyjaśnił Sąd Okręgowy, zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l., na właścicieli lokali został nałożony obowiązek ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części, jaka nie znajduje pokrycia w pożytkach i innych przychodach ze wspólnej nieruchomości. Każdy właściciel lokalu zostaje zatem zobowiązany do ponoszenia części tych wydatków - proporcjonalnej do swojego udziału we współwłasności (w nieruchomości wspólnej). Obowiązki w zakresie ponoszenia wydatków i uczestniczenia w kosztach, o których mowa w kolejnym przepisie ustawy, tj. art. 13 ust. 1, przynoszą też takie konsekwencje, że żaden z właścicieli lokali

nie jest zobowiązany pokrywać wydatków obciążających innego właściciela. Ukształtowane w art. 12 ust. 2 u.w.l. obciążenia właścicieli lokali kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej mogą ulec zmianie z woli właścicieli lokali, jeżeli w danej nieruchomości znajdują się lokale użytkowe. Artykuł 12 ust. 3 u.w.l. umożliwia bowiem właścicielom lokali (w drodze uchwały) zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tego tytułu, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zgodnie z art. 15 ust. 1 u.w.l., właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat. Właściciele lokali zobowiązani są opłacać koszty zarządu nieruchomością wspólną nie w proporcji do liczby metrów kwadratowych powierzchni użytkowej ich lokali, lecz w proporcji do posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości wspólnej. Te natomiast mogą być równe lub mogą nie być proporcjonalne do powierzchni poszczególnych lokali. Jeśli więc nie mamy do czynienia z celowym zróżnicowaniem obciążeń właścicieli poszczególnych lokali (np. ze zwiększeniem obciążeń właścicieli lokali użytkowych kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej), to zaliczki opłacane przez poszczególnych właścicieli powinny być proporcjonalne do ułamka ich udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej. Kwota zaliczki powinna być ustalana w relacji do kosztów ponoszonych na utrzymanie nieruchomości wspólnej, gdyż wpłacana przez właścicieli lokali zaliczka ma służyć pokryciu tylko takich kosztów - art. 15 ust. 1 u.w.l.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego dopuszczalnym sposobem ustalenia wysokości miesięcznej zaliczki, tu na pokrycie kosztów utrzymania miejsca garażowego, jest określenie jej jedną kwotą, która odpowiadałaby wszystkim składnikom kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Nie może bowiem budzić wątpliwości, że kwota ta musi odpowiadać uzasadnionym kosztom ponoszonym przez właścicieli lokali garażowych (miejsca postojowych) na nieruchomość wspólną w związku z funkcjonowaniem tych lokali (miejsc), proporcjonalnie do ułamka ich udziału we współwłasności, tj. w nieruchomości wspólnej, a nie tylko proporcjonalnie do ułamka ich współwłasności w „wydzielonej” na miejsca postojowe części nieruchomości.

Tym samym kwestią o zasadniczym znaczeniu dla oceny prawidłowości zaskarżonego orzeczenia jest stwierdzenie, że wobec zmiany od dnia 1 lipca 1996 r. przepisów kodeksu postępowania cywilnego rzeczą sądu nie jest zarządzenie dochodzenia w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń strony i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.) – por. wyrok SN z dn. 17.12.1996 r., I CKU 45/96, OSNC 1997/6-7/76. Kontradyktoryjność procesu cywilnego nakłada na strony obowiązek aktywności dowodowej, ograniczając aktywność sądu do szczególnych sytuacji procesowych. W rozpoznawanej sprawie taka wyjątkowa sytuacja nie zaistniała. Na stronie pozwanej spoczywał więc obowiązek wykazania za pomocą środków dopuszczalnych według przepisów kodeksu postępowania cywilnego jako dowody, że określona w zaskarżonej uchwale wysokość miesięcznej zaliczki na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem miejsc postojowych, odpowiada uzasadnionym kosztom ponoszonym przez właścicieli lokali garażowych (miejsca postojowych) na nieruchomość wspólną w związku z funkcjonowaniem tych lokali (miejsc), proporcjonalnie do ułamka ich udziału we współwłasności, tj. w nieruchomości wspólnej. Strona pozwana w tym istotnym dla rozstrzygnięcia zakresie nie zgłosiła żadnych wniosków dowodowych, tj. nie zaoferowała przeprowadzenia postępowania dowodowego, mimo że ciężar dowodu spoczywał na skarżącej.

Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji.