

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 grudnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Teresa Mróz (spr.)

Sędziowie: SA Małgorzata Manowska

SA Marcin Strobel

Protokolant: sekr. sądowy Agnieszka Pawłowska

po rozpoznaniu w dniu 9 grudnia 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) w W.

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

o uchylenie uchwały nr (...)

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 16 października 2013 r.

sygn. akt XXV C 808/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

- 1. uchyła uchwałę nr (...) z dnia 10 kwietnia 2013 r. Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W.;**
- 2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W. na rzecz (...) w W. kwotę 397 (trzysta dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;**

II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W. na rzecz (...) w W. kwotę 335 (trzysta trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI A Ca 346/14

UZASADNIENIE

Powódka (...) w W. w pozwie skierowanym przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w W. wniosła o uchylenie uchwały nr (...) podjętej przez pozwaną w drodze indywidualnego zbierania głosów, o czym powódka została powiadomiona w dniu 9 maja 2013 r. Powódka jako podstawę żądania wskazała na niezgodność uchwały z przepisami prawa oraz naruszenie jego interesów, podniosła, że jest ona dla powódki krzywdząca oraz wprowadza w błąd pozostałych właścicieli lokali co do podmiotu odpowiedzialnego za korzystanie z prądu.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 16 października 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo obciążając powódkę kosztami postępowania na rzecz pozwanej.

Sąd Okręgowy ustalił, że powódka jest właścicielem lokalu użytkowego (...) położonego w nieruchomości przy ulicy (...) w W.. Powódka wynajmuje lokal ten na gabinet lekarski. W trybie indywidualnego zbierania głosów w dniach 4 kwietnia 2013 r. do 11 kwietnia 2013 r. właściciele lokali pozwanej Wspólnoty podjęli uchwałę nr (...) w sprawie zwrotu kosztów za bezumowne korzystanie z prądu zasilającego część wspólną nieruchomości w okresie od 1 czerwca 2003 r. do 31 maja 2012 r. w lokalu użytkowym (...). W związku z bezumownym korzystaniem z prądu zasilającego część wspólną w powyższym okresie obciążono powódkę jako właściciela lokalu użytkowego kwotą 21.600 zł wyliczoną na podstawie miesięcznych kosztów zużycia energii elektrycznej w wysokości 200 zł brutto i zobowiązano powódkę do zapłaty tej kwoty do dnia 30 kwietnia 2013 r. Za podjęciem uchwały głosowało 67,52% głosów, przeciw 32,48%. O podjęciu uchwały powódka dowiedziała się 10 kwietnia 2013 r.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powódki nie jest zasadne. W pierwszym rzędzie Sąd Okręgowy wskazał, że powódka zachowała sześciotygodniowy termin do złożenia pozwu o uchylenie uchwały, o jakim mowa w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali. Sąd podniósł, że stosownie do treści art. 13 powyższej ustawy do kosztów utrzymania lokalu zalicza się opłaty za media w tym za energię elektryczną. Zarząd wspólnoty, w zakresie dostawy mediów do poszczególnych lokali występuje jedynie jako pośrednik między dostawcami a odbiorcami – właścicielami lokali. Ustawowego obowiązku ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną nie można rozciągać na lokale, a w konsekwencji przyjmować, że w przypadku zakupu mediów wspólnota w całości kupuje je dla siebie i sama ze sobą rozlicza. Z tego powodu, ze względów technicznych niemożliwe jest kupowanie mediów do poszczególnych lokali oddzielnie. Wspólnota dokonuje zakupu całościowo i z tego tytułu od właścicieli pobierane są stosowne należności. Wspólnota działa w tym zakresie jako pośrednik i działa w istocie w imieniu właścicieli lokali. Nawet jeżeli zawiera umowę we własnym imieniu, to w odpowiedniej części jest ona zawarta na rzecz właścicieli. W związku z tym właściciel ponosić będzie wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu do czego zobowiązuje go ustawa o własności lokali.

Sąd Okręgowy wskazał, że w okresie objętym zaskarżoną uchwałą lokal użytkowy będący własnością powódki nie miał założonego licznika prądu, wobec czego pobierając energię elektryczną zwiększał jej zużycie na liczniku pozwanej. Tym samym korzystał z energii pozwanej bez umowy. Obowiązku ponoszenia przez właściciela kosztów utrzymania jego lokalu nie uchylają umowy, jakie właściciel zawiera z osobami trzecimi. Dlatego też bez znaczenia pozostaje fakt, że w okresie bezumownego korzystania z prądu pozwanej powódka wynajmowała przedmiotowy lokal, jak również to jakie obowiązki wynikały z umowy najmu dla jej stron. Samo zawarcie umowy najmu nie wywiera skutków w sferze prawa własności, a tym samym nie zwalnia właściciela lokalu z obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania należącego do niego lokalu. W związku z powyższym nie ma racji powódka twierdząc, że nie jest odpowiedzialna za zużycie energii za okres, kiedy lokal będący jej własnością był wynajmowany. Ustalenia w zakresie faktycznego zużycia energii może stanowić podstawę odrębnego powództwa o zapłatę, bowiem powódka wykonując zobowiązanie z zaskarżonej uchwały nabędzie roszczenie regresowe wobec najemcy lokalu.

Sąd podkreślił również, że pozwana, wobec tego, że nie była stroną umowy najmu nie miała uprawnienia do wnikania w stosunki między właścicielem lokalu (powódką) a najemcą, a co za tym idzie do obciążenia najemcy kosztami związanymi z bezumownym korzystaniem z lokalu.

Zdaniem Sądu Okręgowego powódka w toku niniejszego postępowania nie zdołała wykazać, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z prawem, jak również, że narusza jej interesy.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiodła powódka. Zaskarżając wyrok w całości powódka zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie prawa materialnego poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności art. 415 k.c., jak również prawa procesowego w szczególności art. 233 k.p.c. i art. 328 k.p.c. poprzez brak

wszechstronności oceny materiału dowodowego i brak jasnego wyjaśnienia w uzasadnieniu motywów rozstrzygnięcia sądu pierwszej instancji.

W konkluzji apelacji powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w w.w całości.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszym rzędzie należy wskazać, że powódka nie ma racji podnosząc, że skoro lokal użytkowy był przedmiotem najmu, to powódka nie jest zobowiązana do ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją będącego jej własnością lokalu. Powódce może co najwyżej przysługiwać roszczenie do najemcy o zwrot kwot uiszczonych tytułem zużycia przez niego energii elektrycznej. Niemniej jednak roszczenie powódki należy uznać za zasadne.

Stosownie do treści art. 25 ust. 1 ustawy 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.

Pojęcie to obejmuje przede wszystkim przepisy ustawy o własności lokali oraz kodeksu cywilnego, ale nie można wykluczyć naruszenia przepisów innych aktów prawnych rangi ustawowej oraz rozporządzeń wydanych na ich podstawie. Przez umowę właścicieli należy rozumieć umowę określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l. Sposób ten określany jest w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego.

Podkreślić należy, że znaczna część przepisów ustawy o własności lokali ma charakter przepisów bezwzględnie obowiązujących, tj. takich których decyzja właścicieli lokali (umowa lub uchwała) nie może zmienić, wyłączyć stosowania, pominąć. W szczególności są to art. 2 ust. 2, 3, 5 i 6, art. 3 ust. 1–5 i 7, art. 4, art. 6–11, art. 12–13, art. 16–17 u.w.l.

Artykuł 12 ustawy o własności lokali stanowi, że właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. 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 znajdujących pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

W związku z powyższym, skoro powódka jest członkiem wspólnoty w związku z przysługującym jej prawem własności lokalu użytkowego, to nie sposób jest zaaprobować stanowisko prezentowane przez pozwaną i zaakceptowane przez Sąd Okręgowy, jakoby powódka bezumownie korzystała z energii elektrycznej dostarczanej przez przedsiębiorstwo energetyczne do budynku wspólnoty.

Kwestią zasadniczą natomiast jest sposób rozliczenia pobranej energii elektrycznej przypadającej na lokal będący własnością powódki. Artykuł 12 ust. 3 ustawy o własności lokali stanowi, że **uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.**

Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 15 maja 2014 r. wydanym w sprawie I A Ca 83/14 stwierdził, że artykuł 12 ust. 3 u.w.l. pozwalający na odstępstwo od zasady równości obciążeń właścicieli lokali, winien być interpretowany w ten sposób, że zwiększenie obciążeń (zaliczek) właścicieli lokali użytkowych z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną musi być uzasadnione większymi kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej, pozostającymi w związku ze sposobem korzystania z tych lokali użytkowych i musi być proporcjonalne do tych większych kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Nie jest bowiem dopuszczalne zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych bez

związku z wpływem używania tych lokali na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, gdyż byłoby to obciążenie bez powodu.

Mając powyższe na uwadze uznać należy, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z prawem. Stanowiska tego nie zmienia fakt, że w lokalu użytkowym będącym własnością powódki nie było zamontowanego licznika poboru energii. W takiej sytuacji Wspólnota powinna podjąć uchwałę odnośnie rozliczania zaliczek na koszty zużycia energii elektrycznej w przypadku lokalu, w którym nie zamontowano licznika poboru i zużycia. Właściciel lokalu bowiem powinien znać zasady jego rozliczania.

Zaskarżona uchwała narusza również interes właściciela lokalu. Powódka bowiem nie ma możliwości zweryfikowania prawidłowości dokonanego wyliczenia, nawet przy założeniu, że zostało ono dokonane zgodnie z prawem. Pozwana bowiem nie powołuje się na jakąkolwiek dokumentację czy wyliczenia, z których wynikałoby, że miesięczne koszty zużycia energii elektrycznej wynoszą 200 zł. Musi budzić to wątpliwości tym bardziej, że uchwałą objęty jest znaczny okres czasu – od 2003 r. do 2012 r. Należy więc zgodzić się z powódką, że pozwana wyliczenia tego dokonała w sposób arbitralny, co godzi w interes powódki.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku. O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto zgodnie z art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. stosownie do jego wyniku.