

Sygn. akt VI ACa 452/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 grudnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Irena Piotrowska

Sędzia SA – Aldona Wapińska (spr.)

Sędzia SA – Beata Waś

Protokolant: – st. sekr. sąd. Ewelina Czerwińska

po rozpoznaniu w dniu 17 grudnia 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa miasta (...) W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 5 grudnia 2013 r.

sygn. akt XXV C 776/13

I prostuje oczywistą niedokładność w komparycji zaskarżonego wyroku w ten sposób, że dotychczasowe oznaczenie strony powodowej „miasto (...) W. – Zakład (...) w D. W. m. (...) W.” zastępuje oznaczeniem prawidłowym „miasto (...) W.” w odpowiednim przypadku;

II oddala apelację.

Sygn. akt VI ACa 452/14

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 14 czerwca 2013 roku Miasto (...) W. wniosło o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 5 kwietnia 2013 roku Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. w sprawie ustalenia zaliczki na koszty administracji, konserwacji i zarządzania nieruchomością wspólną, ustalenia wysokości funduszu remontowego wspólnoty oraz w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego Zarządu (...) na rok 2013 w części ustanawiającej dodatkową opłatę za konserwację domofonu oraz opłatę za windę od osoby, wyłączając je z zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. wносиła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 5 grudnia 2013 roku Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i prawne:

Zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W. uchwałą nr (...) z dnia 5 kwietnia 2013r. w sprawie ustalenia zaliczki na koszty administracji, konserwacji i zarządzania nieruchomością wspólną i ustalenia wysokości funduszu remontowego Wspólnoty oraz w sprawie zatwierdzenia Planu gospodarczego Zarządu (...) na 2013 rok postanowiło:

1. Zatwierdzić przedstawiony Plan Gospodarczy na rok 2013;
2. Utrzymać w roku 2013 opłaty w dotychczasowej wysokości tj. 1,80 zł/m² powierzchni użytkowej tj. lokali mieszkalnych i garaży;
3. Wysokość funduszu remontowego od powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i garaży pozostawić w dotychczasowej wysokości tj. 2, 00 zł/m;
4. Opłatę za konserwację domofonu utrzymać w wysokości 1,70 zł miesięcznie od lokalu;
5. Opłaty za świadczenia (zaliczki) na rok 2013 w wysokości:

Lokale mieszkalne:

- a. Zimna woda + kanalizacja- $6,5 \text{ m}^3 \times 11,47 \text{ zł/m}^3 = 74,56 \text{ zł/ osobę}$;
- b. Ciepła woda- $2 \text{ m}^3 \times 13,00 \text{ zł/m}^3 = 26,00 \text{ zł/ osobę}$;
- c. Centralne ogrzewanie $2,35 \text{ zł/m}^2$ powierzchni lokalu mieszkalnego;
- d. Śmieci- 8, 50 zł/ osobę;
- e. Winda-2,20 zł/osobę.

Garaże:

- a. Zimna woda oraz ścieki- $0,60 \text{ m}^3 \times 11,47 \text{ zł/m}^3 = 6,88 \text{ zł/miesiąc}$;
- b. Centralne ogrzewanie- $0,80 \text{ zł/m}^2$ powierzchni;
- c. Energia elektryczna- 3 zł/miesiąc.

W głosowaniu wzięli udział właściciele reprezentujący 0, 92140 udziałów, za uchwałą głosowali właściciele reprezentujący 0, 83823 udziałów, przeciw uchwale głosowali właściciele reprezentujący 0, 08317 udziałów.

W oparciu o powyższe okoliczności faktyczne, Sąd Okręgowy zważył, iż art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t. jedn. Dz. U. nr 80 z 2000 r., późn. zm.) nie zawiera katalogu zamkniętego kosztów zarządu nieruchomością wspólną i właściciele lokali mogą podjąć uchwałę o jego rozszerzeniu (przemawia za tym użyte w niej sformułowanie: "w szczególności"), pod warunkiem jednak, że uchwała ta ani nie narusza prawa, umowy właścicieli lub zasad prawidłowego zarządzania, ani w inny sposób nie narusza interesów poszczególnych właścicieli. Zdaniem Sądu zaskarżona przez powoda uchwała nie narusza w najmniejszym stopniu żadnych z powyższych norm. Wbrew stanowisku powoda, opłata za domofon i windę nie jest dodatkową opłatą od właścicieli lokali za korzystanie z części wspólnych nieruchomości, lecz jedynie opłatą wyodrębnioną tj. wyszczególnioną spośród innych opłat. Nie ulega zaś wątpliwości, że tego typu rozwiązanie nie jest sprzeczne ani z prawem, ani z umową, jak również z zasadami prawidłowego zarządzania.

Sąd I Instancji nie dopatrył się również sprzeczności z prawem w pomieszczeniu w funduszu remontowym środków przewidzianych na cele inne niż wąsko rozumiane remonty według ich definicji zawartej w prawie budowlanym, nie bowiem nie stoi na przeszkodzie, by tworzący wspólnotę właściciele lokali nadali temu pojęciu inne niż wynikałoby to z ustawy, specyficzne znaczenie (wyrok Sadu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 27.01.2012r., sygn. akt IACa 972/11).

Apelację od wyroku złożył powód, zaskarżając orzeczenie w całości, zarzucając rozstrzygnięciu:

1) naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 14 ustawy o własności lokali, poprzez ustalenie, że uchwała nr (...) z dnia 5 kwietnia 2013 roku Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. w części ustanawiającej dodatkową opłatę za konserwację domofonu oraz opłatę za windę od osoby, wyłączając je z zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną nie narusza prawa, umowy właścicieli ani zasad prawidłowego zarządzania i zatem roszczenie powoda o uchylenie ww. uchwały nie zasługuje na uwzględnienie;

2) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nie wyjaśnienie stanu faktycznego w sprawie, mającego decydujący wpływ na rozstrzygnięcie w sprawie.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wnosil o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpatrzenia.

W odpowiedzi na apelację pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, bowiem zarzuty skarżącego są nieuzasadnione.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy w zakresie okoliczności, które były istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy są prawidłowe i znajdują oparcie w materiale dowodowym zgromadzonym w aktach sprawy. Sąd Apelacyjny podziela i uznaje je za własne, aprobując także wyprowadzone na ich podstawie wnioski i ocenę prawną co do braku podstaw do uchylenia zaskarżonej uchwały.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. polegającego na nie wyjaśnieniu stanu faktycznego w sprawie, mającego decydujący wpływ na rozstrzygnięcie, wskazać należy, iż dla skuteczności podniesienia takiego zarzutu nie wystarcza samo stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, konieczne jest także wskazanie przyczyn dyskwalifikujących w tym zakresie postępowanie Sądu orzekającego, tymczasem w apelacji skarżący w żaden sposób swojego zarzutu nie uzasadnił, co powoduje, że nie może on zostać poddany kontroli instancyjnej. Podkreślić jednak należy, iż biorąc pod uwagę objętość akt niniejszej sprawy oraz obszerność materiału dowodowego w nich się znajdującego, nie sposób uznać, iż Sąd I Instancji mógł pominąć jakikolwiek dowód znajdujący się w aktach sprawy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego również za nietrafiony uznać należało zarzut naruszenia art. 14 ustawy o własności lokali, nie można bowiem zgodzić się z twierdzeniem powoda, że określenie w uchwale nr (...), iż opłata za konserwację domofonów zostaje utrzymana w dotychczasowej wysokości 1,70zł, a opłata za windę wynosi 2,20 zł od osoby, że nie są to opłaty, które składają się na opłatę kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Wręcz przeciwnie - sam przedmiot, której ta uchwała dotyczyła odnosi się właśnie do kosztów administracji, konserwacji i zarządzania nieruchomością wspólną i ustalenia wysokości funduszu remontowego Wspólnoty oraz w sprawie zatwierdzenia Planu gospodarczego Zarządu (...).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego strona powoda nie odróżnia sposobu określenia tej opłaty od samego przedmiotu, w którym ta uchwała została podjęta. Sąd pierwszej instancji prawidłowo bowiem uznał, iż nie jest to inna opłata, tylko wyodrębniona część w ramach kosztów zarządu nieruchomością wspólną, z uwagi na inny sposób ustalania jej wysokości. Słuszne bowiem jest oderwanie opłaty za użytkowanie domofonu, czy windy od wielkości powierzchni lokalu jaka przysługuje poszczególnym właścicielom. Oczywiście jest, iż na wysokość kosztów eksploatacji windy, czy

też konserwacji domofonów wpływa liczba osób z nich korzystających, a zatem opłata ta powinna dzielić się na liczbę lokali, a nie na ich powierzchnię.

Na marginesie wskazać należy, iż strona powodowa mogłaby ewentualnie podnosić zarzut naruszenia art. 12 ustawy o własności lokali podnosząc, że wysokość tej opłaty została ustalona niezgodnie z wielkością udziałów przysługujących poszczególnym właścicielom lokali, jednak strona powodowa nie postawiła takiego zarzutu. Nie podjęła również żadnej próby udowodnienia, że sposób ustalania opłat za domofon i windę w ramach kosztów zarządu w zw. z art. 14 ustawy o własności lokali nie odpowiada wielkości udziałów poszczególnych właścicieli. Nie ma zatem podstaw do stwierdzenia, że ustalenie wysokości opłat w sposób wskazany w zaskarżonej uchwale narusza przepisy prawa lub interes skarżącego.

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako niezasadną.

W komparycji zaskarżonego wyroku, na skutek oczywistej omyłki pisarskiej Sąd Okręgowy zamiast prawidłowego oznaczenie strony powodowej „Miasto (...) W.”, błędnie oznaczył ją jako „Miasto (...) W. – Zakład (...) w D. W. m.(...) W.”. Zakład (...) w D. (...) m.(...) W. jest jednostką budżetową m.(...) W., zaś w procesie to zawsze gmina, w tym przypadku m.(...) W., jako osoba prawna, jest stroną posiadającą zdolność prawną i sądową.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny z urzędu dokonał sprostowania tej oczywistej omyłki pisarskiej i na mocy art. 350 § 1 i § 3 k.p.c. orzekł jak w pkt I wyroku.