

Sygn. akt VI ACa 535/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lipca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Agata Zajac (spr.)

Sędziowie: SA Jolanta Pyżlak

SO (del.) Magdalena Nałęcz

Protokolant: sekr.sądowy Katarzyna Mikiciuk

po rozpoznaniu w dniu 27 lipca 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. D. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 25 stycznia 2016 r., sygn. akt III C 858/15

oddala apelację.

Sygn. akt VI ACa 535/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 25 stycznia 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. z dnia 27 maja 2015 r. oznaczoną numerem (...) i zasądził od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz powoda J. D. (1) kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Powód J. D. (2) jest właścicielem nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal położony w budynku przy ul. (...) w W.. Lokal ten został zaadaptowany i przekształcony z lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy – gabinety lekarskie, i z takim przeznaczeniem jest wynajmowany przez powoda.

Uchwałą nr (...) Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul (...) w W. przyjęła plan gospodarczy oraz wysokość zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej za okres od 1 kwietnia 2015 r. do 31 marca 2016 r.

W uchwale nr (...) w odniesieniu do lokalu należącego do powoda ustalono wysokość „zaliczki podstawowej” na 8,70 zł za m² powierzchni lokalu, i „zaliczki podstawowej na media” na 4,35 zł za m² powierzchni lokalu.

W załączniku nr 1 do uchwały (tabela 2) ustalono także, iż z tytułu „kosztów administracyjnych, konserwacji dźwigów oraz czystości” właściciel każdego lokalu niezależnie od jego wielkości uiszczać będzie kwotę 280 zł, zaś właściciele lokali użytkowych (w tym także powód) dodatkowo 56 zł tytułem 20% „dopłaty do lokali użytkowych”;

W „tabeli 3” do uchwały określono także wysokość opłaty za komórki w kwocie 7,60 zł za m², a w „tabeli 4” wysokość opłaty za garaż w kwocie 7,60 zł za m²

Miesięczna kwota zaliczek obciążających powoda wynosiła przy uwzględnieniu stawek określonych w uchwale i załączniku do niej 1.049,12 zł miesięcznie.

Sąd Okręgowy uznał, że w sprawie niniejszej, biorąc pod uwagę charakter zgłoszonych zarzutów, okoliczności faktyczne były w zasadzie niesporne w sprawie. Jedyne spór dotyczył ilości osób odwiedzających lokal powoda, co do którego obie strony przedstawiły sprzeczne stanowiska, jednak zdaniem Sądu Okręgowego okoliczność ta nie miała istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, zaś jedyny zgłoszony na tę okoliczność dowód w postaci zestawień osób odwiedzających lokal powoda Sąd pominął wskazując, że dotyczył on ruchu generowanego przez lokal w roku 2012, podczas gdy sporna uchwała obejmuje rok 2015 i 2016.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał za zasadne zarzuty powoda dotyczące naliczania części opłat związanych z korzystaniem z lokalu, to jest opłat na pokrycie kosztów administracji, sprzątnięcia i eksploatacji wind w jednakowej kwocie od właściciela każdego lokalu, niezależnie od jego wielkości.

Sąd Okręgowy podzielił wprawdzie stanowisko pozwanej, że wskazane opłaty obejmują tylko tę część kosztów, która nie jest zależna od wielkości lokali i uznał, że taki sposób rozliczania pozwala obiektywnie rozdzielić koszty pomiędzy wszystkich współwłaścicieli budynku, i byłby ze wszech miar pożądanym.

Tym niemniej w ocenie Sądu Okręgowego uchwała w tej części jest niezgodna z prawem, gdyż zasady podziału kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej zostały jednoznacznie określone w art. 12 ust 2 ustawy o własności lokali, zgodnie z którą właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach w stosunku do ich udziałów.

Sąd Okręgowy uznał, że właściwym, przewidzianym w ustawie sposobem podziału wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej jest zatem ich podział proporcjonalny, w stosunku do udziałów w nieruchomości wspólnej, przy czym obowiązek ponoszenia tych kosztów spoczywa na wszystkich współwłaścicielach budynku, niezależnie od tego, czy korzystają oni czy też nie z nieruchomości wspólnej. Opłaty uiszczane przez właścicieli na rzecz Wspólnoty na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej nie są bowiem wynagrodzeniem za świadczone przez wspólnotę „usługi”, a są wprost konsekwencją faktu bycia współwłaścicielem.

Zdaniem Sądu Okręgowego, w obowiązującym stanie prawnym, wyłączone jest stosowanie jakichkolwiek „stawek ryczałtowych” opłat obciążających każdy lokal w tej samej wysokości.

Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska pozwanej, że koszty objęte kwestionowanym przez powoda „ryczałtem” nie są kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej stwierdzając, iż wyliczenie zawarte w art. 14 ustawy ma charakter jedynie przykładowy, wykładnia celowościowa art. 13 ustawy prowadzi zaś do jednoznacznego wniosku, iż koszty zarządu nieruchomością wspólną obejmują wszystkie koszty związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Jeżeli zaś do właściwego zarządzania nią konieczne jest ponoszenie kosztów usług księgowych związanych z koniecznością rozliczania wnoszonych opłat, to koszty takie stanowią koszty zarządu nieruchomością. Uregulowanie kwestii ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w uchwale w odmienny sposób, niż wynikający z ustawy, zdaniem Sądu Okręgowego powoduje konieczność uznania takiej uchwały za niezgodną z prawem.

Sąd Okręgowy wskazał, że przepisy ustawy o własności lokali w art. 12 ust 3 dopuszczają zróżnicowanie wysokości obciążeń poszczególnych właścicieli lokali, poprzez zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych, jeżeli jest to uzasadnione sposobem korzystania z nich, zatem co do zasady Wspólnota może podjąć uchwałę zwiększającą udział

właścicieli użytkowych w kosztach eksploatacji budynku, o ile jednakże jest to uzasadnione sposobem korzystania z tych lokali. Zdaniem Sądu Okręgowego wprowadzając takie zróżnicowanie Wspólnota obowiązana jest do wykazania zasadności jego wprowadzenia, to jest tego, iż szczególny sposób korzystania z lokalu faktycznie uzasadnia zwiększenie jego obciążeń, gdyż generuje dodatkowe koszty.

W ocenie Sądu Okręgowego, sam fakt, że dany lokal jest lokalem użytkowym nie uzasadnia jeszcze zwiększenia obciążeń takich lokali, nie można bowiem automatycznie zakładać, iż lokal użytkowy generuje większe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej niż lokale mieszkalne wyłącznie z racji faktu bycia lokalem użytkowym. Także ustawodawca uzależnił dopuszczalność zwiększenia opłat od „sposobu korzystania z lokalu” a nie wprost od jego charakteru jako użytkowego, ponadto ów szczególny sposób korzystania z lokalu musi wiązać się ze zwiększeniem kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Tym samym zwiększenie opłat pobieranych od właściciela lokalu użytkowego nie może być traktowana np. jako „rekompensata” dla wspólnoty za uciążliwości związane z funkcjonowaniem lokalu, a wynikające ze zwiększonego hałasu czy ruchu osób postronnych na terenie Wspólnoty.

Sąd Okręgowy wskazał, że w sprawie niniejszej pozwana Wspólnota jako uzasadnienie dla podwyższenia udziału właścicieli lokali użytkowych w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej przywołała fakt, iż lokal powoda (wynajmowany z przeznaczeniem na gabinety lekarskie) jest odwiedzany przez wiele osób, co generuje wyższe koszty sprzątnięcia oraz funkcjonowania windy, jednak nie przedstawiła żadnych dowodów wykazujących, że zwiększony ruch osób generuje wyższe koszty sprzątnięcia części wspólnych, przede wszystkim nie zostały przedstawione żadne twierdzenia ani dowody na okoliczność tego, jak naliczane są koszty sprzątnięcia nieruchomości wspólnej. Zdaniem Sądu Okręgowego, o uzasadnionym zwiększeniu kosztów można by mówić jedynie wówczas, gdyby w skutek zwiększonego ruchu osób i związanego z tym zwiększonego zanieczyszczenia części wspólnych konieczne stało się wykonywanie w ciągu dnia dodatkowego sprzątnięcia części wspólnych budynku. W realiach przyjętych na rynku koszt sprzątnięcia naliczany jest bowiem w odniesieniu do powierzchni sprzątniętej, nie zaś do stopnia zanieczyszczenia budynku. Wyjąwszy przypadki skrajne ilość czynności koniecznych do wykonania oraz koszt sprzątnięcia jest zaś niezależny od tego czy korytarzem przeszło 10 czy 100 osób, zatem wątpliwe jest, aby wzrost stopnia zanieczyszczenia części wspólnych budynku w wyniku poruszania się po nim kilkudziesięciu osób więcej był w jakikolwiek sposób zauważalny, a jeżeli chodniki są czyste to osoby wchodzące do budynku nie mają skąd „nanosić” zanieczyszczeń. Niezbędne byłoby zatem wykazanie albo, iż w skutek zwiększonego ruchu konieczne stało się zlecenie dodatkowego sprzątnięcia, albo też że uwagi na istnienie w budynku lokali użytkowych przedsiębiorstwo sprzątnięjące zażądało wyższego wynagrodzenia za usługę. Podobnie Sąd Okręgowy nie uznał za udowodnioną wskazywanej przez pozwaną okoliczności istnienia bezpośredniego związku pomiędzy ilością osób odwiedzających a kosztem eksploatacji windy wskazując, że wprawdzie każde użycie windy generuje konkretny koszt w postaci kosztu energii elektrycznej zużytej na wprowadzenie jej w ruch, jednak brak jest jakichkolwiek materiałów, które pozwalałyby jednoznacznie określić jak znaczna jest to zwyżka kosztów. Nie sposób jest ocenić, ani nawet oszacować ile proporcjonalnie „kursów” windy jest wynikiem funkcjonowania lokali użytkowych w budynku, jak również ile wynosi koszt ich wykonania. Z uwagi na powyższe zdaniem Sądu Okręgowego nie można uznać za uzasadnione podwyższania opłat eksploatacyjnych pobieranych od właścicieli lokali użytkowych i to o sztywną stawkę 20% wyłącznie dlatego, że osoby je odwiedzające korzystają z zainstalowanej w budynku windy.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy uznał, że kwestionowana przez powoda uchwała nr (...) winna zostać uchylona jako sprzeczna z prawem.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła pozwana Wspólnota, zaskarżając wyrok w całości i podnosząc zarzuty:

- naruszenia art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali przez błędną wykładnię i przyjęcie, że zaskarżona uchwała w stanie faktycznym niniejszej sprawy pozbawiona była uzasadnienia prawnego i faktycznego oraz została podjęta z naruszeniem tego przepisu;

- naruszenia art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali przez przyjęcie, że uchwała ta narusza interesy powoda;

- naruszenia art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie oceny materiału dowodowego w pominięciu dowodu z rejestru wejść do budynku z 2012 r. oraz wydruku ze strony internetowej dotyczącej działalności prowadzonej w lokalu powoda i przyjęcie, że prowadzenie w lokalu budynku działalności gospodarczej – szczególnie takiej, jak działalność powoda, nie uzasadniało zwiększenia obciążeń finansowych ich właściciela.

Wskazując na powyższe pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz obciążenie powoda kosztami zastępstwa procesowego w obu instancjach, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za obie instancje.

W uzasadnieniu apelacji pozwana wskazała, że lokal powoda znajduje się na III piętrze, działa tam klinika medyczna czynna w godzinach 8-21, w niedziele 9-18, zaś w kwietniu 2012 r. klinikę odwiedziło 415 osób, co stanowiło 68% wchodzących do budynku.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe, a poczynione ustalenia faktyczne (zawarte w wyodrębnionej redakcyjnie części uzasadnienia zaskarżonego wyroku) znajdują odzwierciedlenie w treści przedstawionych w sprawie dowodów. Sąd odwoławczy niewadliwe ustalenia Sądu Okręgowego czyni częścią uzasadnienia własnego wyroku, nie znajdując potrzeby ponownego ich szczegółowego przytaczania.

Trafnie też Sąd Okręgowy zakwalifikował dochodzone roszczenie i ocenił powództwo w płaszczyźnie norm art. 12, 23 i 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej u.w.l.). Uzasadniona jest wreszcie konkluzja wskazująca na to, że w świetle ustalonych faktów zaszła podstawa do zastosowania normy art. 25 ust. 1 u.w.l. i w konsekwencji do uchylenia zaskarżonych uchwał.

Stosownie do dyspozycji art. 25 ust. 1 u.w.l. 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. Zatem przywołana norma określa przesłanki zaskarżenia uchwały i konstytuuje prawo właściciela lokalu do zaskarżenia do sądu każdej uchwały właścicieli z przyczyn wskazanych w przywołanym przepisie.

Niezgodność uchwały z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja uchwały z przepisami ustawy o własności lokali. Niemniej jednak ową niezgodność należy badać także z przepisami kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim mają zastosowanie do odrębnej własności lokali.

Uchwała naruszająca interesy właściciela lokalu lub naruszająca zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną to taka, która z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia jest dla skarżącego właściciela niekorzystna bądź ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Ustalenie czy dana uchwała narusza interesy właściciela lokalu musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych danej sprawy. Aby przyjąć, że uchwała narusza interesy właściciela lokalu w taki sposób, że uzasadnia to uchylenie zaskarżonej uchwały, należy dokonać oceny czy zaistniała znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu skarżącego, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą.

W przedmiotowej sprawie bezsporne pozostało, że uchwała nr (...) z dnia 27 maja 2015 r. została zaskarżona przez powoda w 6-tygodniowym terminie określonym w art. 25 ust. 1a u.w.l. Powód nie zarzucił uchwałąm żadnych uchybień formalnych, a jedynie wskazał, że podjęte uchwały naruszają prawo oraz ich interesy.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że Sąd Okręgowy w sposób trafny i wyczerpujący ustosunkował się do stawianych zaskarżonej uchwałą zarzutów, w szczególności w zakresie w jakim zaskarżone uchwały ustalały wysokość zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości wspólnej.

Stosownie do treści normy art. 12 ust. 2 u.w.l. do obowiązków właścicieli lokali należy ponoszenie wszelkich wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i to (co szczególnie ważne w realiach niniejszej sprawy), w stosunku do ich udziałów. Z powyższego przepisu wprost wynika, że właściciele lokali powinni opłacać koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w proporcji do posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości wspólnej, a nie w proporcji do liczby metrów kwadratowych.

W literaturze wyrażono pogląd, że norma art. 12 ust. 2 i 3 ma charakter bezwzględnie obowiązujący (por. np. R. Dzięczek, Własność lokali. Komentarz., wzory pozwów i wniosków sądowych, wyd. LexisNexis 2011, Komentarz do art. 12 ustawy o własności lokali, teza 1.).

W orzecznictwie dopuszczono jednak wyjątek od tej zasady w przypadku dokonania podziału quoad usum nieruchomości wspólnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2015 III CSK 446/14 Lex nr 1816593).

W rezultacie stwierdzić należy, że wspólnota ma kompetencje do zmiany zasad określonych w art. 12 ust. 1 ustawy, co powodować będzie możliwość odstąpienia od ustawowego modelu ustalania kosztów obciążających właścicieli zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy.

Uznając dopuszczalność umownej modyfikacji zasad określonych art. 12 ust. 2 ustawy rozważyć należy w tym kontekście czy uchwały podjęte w niniejszej sprawie nie naruszają interesu właścicieli lokalu.

Jak wskazano wyżej zawarty w art. 12 ust. 2 ustawy model zakłada proporcjonalne obciążanie właścicieli lokali kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej. Odejście od tego modelu może być słuszne i uzasadnione w sytuacji odmiennego od ustawowego ukształtowania sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej (a więc współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem).

W niniejszej sprawie takie uzasadnienie nie zachodzi, z materiału dowodowego nie wynika, by powód z wyłączeniem właścicieli pozostałych lokali korzystał z części wspólnych, zaś przyjęty w uchwale sposób rozliczania zaliczek ma raczej stanowić ułatwienie dla ich obliczania, niż dostosowanie wysokości kosztów do sytuacji prawnej w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej.

Pozwana nie wykazała także, aby uzasadnione było obciążenie właścicieli lokali użytkowych stawką opłat podwyższoną o 20%. Wprawdzie pozwana przedstawiła dowody potwierdzające znaczną ilość osób odwiedzających lokal stanowiący własność powoda, jednak ten fakt nie uzasadnia ustalenia opłaty o 1/5 wyższej niż związane z korzystaniem z innych lokali, brak bowiem dowodów świadczących, że w takim stopniu sposób korzystania z lokalu użytkowego zwiększył utrzymania nieruchomości wspólnej.

Art. 12 ust. 3 ustawy pozwalający na odstępstwo od zasady równości obciążeń właścicieli lokali (powiązanych z udziałem tych lokali we współwłasności nieruchomości wspólnej) należy rozumieć w ten sposób, że zwiększenie obciążeń 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.

Za bezzasadne Sąd Apelacyjny uznał podniesione w apelacji zarzuty naruszenia art. 25 ustawy o własności lokali.

Naruszenie interesu w rozumieniu przepisu art. 25 ustawy stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. W przypadku interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. W ocenie Sądu Apelacyjnego w sprawie niniejszej uzasadnione jest stwierdzenie, że zaskarżona uchwała naruszała słuszne interesy powoda. W związku z błędnym sposobem naliczania zaliczek na wydatki i inne ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, czyli sprzecznym z art. 12 ust. 2 ustawy i nie znajdującym uzasadnienia w treści art. 12 ust. 3 ustawy, powód ponosił bowiem ciężary nieadekwatne w stosunku do stanu rzeczywistego.

Wzgląd na stabilność i przejrzystość rozliczeń wspólnotowych oraz poczucie sprawiedliwego (równego) traktowania wszystkich jej członków uzasadnia przestrzeganie reguły wyrażonej w art. 12 ust. 2 ustawy. Nieuzasadnione odstępstwo od tych zasad, generujące uzasadnione wątpliwości co do rzetelności rozliczania kosztów wspólnych (partycypacji poszczególnych właścicieli w tych kosztach) musi być oceniane jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

W rezultacie stwierdzić należy, że podjęcie uchwały niezgodnej z treścią art. 12 ust. 2 ustawy oraz nie znajdującej uzasadnienia w treści art. 12 ust. 3 ustawy w niniejszej sprawie musi być uznane za naruszające interes powoda, co uzasadnia uchylenie zaskarżonej uchwały.

Mając na względzie powyższe Sąd Apelacyjny uznał zarzuty apelacji za bezzasadne i na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji.