

Sygn. akt I ACa 1036/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 stycznia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga (spr.)
Sędziowie:	SA Karol Ratajczak SO del. Ryszard Marchwicki
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Sylwia Woźniak

po rozpoznaniu w dniu 21 stycznia 2015 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy J.**

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Zielonej Górze

z dnia 5 czerwca 2014 r., sygn. akt I C 167/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1) oddala powództwo;

2) kosztami procesu obciąża powódkę i na tej podstawie zasądza od powódki na rzecz pozwanej 360 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

3) nakazuje ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Zielonej Górze) kwotę 129,26 zł tytułem kosztów stawiennictwa świadka;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 470 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

R. Marchwicki M. Mazurkiewicz-Talaga K. Ratajczak

Sygn. akt I A Ca 1036/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 5 czerwca 2014 r. Sąd Okręgowy w Zielonej Górze uchylił uchwałę pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w J. o numerze (...) z dnia 16 marca 2013 r. i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd w motywach rozstrzygnięcia wskazał, że powodowa Gmina J. jest właścicielem trzech lokali użytkowych w nieruchomości budynkowej położonej w J. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Żarach prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...). Z tego tytułu stronie powodowej przysługuje 31,60 % udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. W skład wskazanej powyżej nieruchomości wchodzi jedenaście samodzielnych lokali, w tym osiem lokali mieszkalnych i trzy lokale użytkowe.

Dnia 16 marca 2013 r. odbyło się zebranie ogółu właścicieli lokali, poświęcone głosowaniu nad uchwałami dotyczącymi: przyjęcia sprawozdania za rok 2012 i udzielenia absolutorium, zasad naliczania zaliczek, przypisów i rozliczania kosztów przyjęcia planu finansowo-gospodarczego, remontowego na rok 2013 r. oraz zaliczek i opłat na ich pokrycie. Udział w zebraniu wzięli właściciele lokali, łącznie reprezentujący 88,70 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z uchwałą nr (...) z dnia 26 maja 2007 r. w sprawie zasad naliczania zaliczek, przypisów i rozliczania kosztów właściciele lokali użytkowych w pozwanej Wspólnocie zostali zobowiązani do ponoszenia zwiększonych bezzwrotnych zaliczek z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 300 % stawki podstawowej. Właściciele lokali mieszkalnych byli zobligowani do wnoszenia opłat w wysokości 1.50 zł. za metr. Uchwałą podjętą w marcu 2014 r. powyższa stawka została obniżona do kwoty 1.20 zł.

Na skutek inicjatywy strony powodowej, w porządek obrad zebrania właścicieli lokali z dnia 16 marca 2013 r., wpisano podjęcie uchwały zmieniającej uchwałę nr (...) z dnia 26 maja 2007 r. Po poddaniu pod głosowanie przedłożonego projektu uchwały za jego przyjęciem opowiedziała się strona powodowa, dysponująca 31,60 %. Zgodnie z wolą właścicieli lokali projekt uchwały nie został przyjęty. Pozwana, na skutek niepodjęcia projektu uchwały, utrzymała w mocy § 1 ust. 3 uchwały nr (...) z dnia 26 maja 2007 r., nakładający na właścicieli lokali użytkowych obowiązek ponoszenia zaliczek, których nadpłata nie zostanie im zwrócona po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

W lokalach użytkowych należących do strony powodowej, znajdują się Dom (...) oraz Poczta Polska. Trzeci z lokali był do niedawna przeznaczony

na Świetlicę Socjoterapeutyczną, zaś obecnie został opróżniony i przeznaczony na sprzedaż. Dom (...) czynny jest w dni powszednie w godzinach od 09:00 do 13:00. Poczta Polska pracuje w lokalu przy ul. (...) w J. w godzinach od 09:00 do 17:00 w dni powszednie. Obecnie każdy z lokali użytkowych posiada osobne wejście od strony ulicy (...). Poczta Polska posiada wejście do lokalu zarówno od strony ulicy, jak również ze wspólnej klatki schodowej, z której wbrew dokonany ustaleniom wewnętrznym korzystają pracownicy urzędu, został nadto zlikwidowany wjazd dla listonoszy, którzy by odebrać pocztę, wjeżdżali na podwórko Wspólnoty. W 2009 r. zostały przeprowadzone ostatnie prace budowlane, w ramach których utworzono odrębne wejście do (...) (...). Koszt utworzenia osobnego wejścia do Klubu (...) został pokryty z zasobów finansowych Wspólnoty. Wspólnota oddała seniorom do wyłącznego korzystania ogródek stanowiący część wspólną o powierzchni ok. 100 m². Każdy z właścicieli lokali mieszkalnych w nieruchomości posiada ogródek do własnej dyspozycji o analogicznej powierzchni. Pracownicy gminy samodzielnie pielęgnują ogród wykorzystywany przez Klub (...). Strona pozwana w 2013 r. z tytułu utrzymania porządku i czystości na terenie nieruchomości wspólnej w sezonie zimowym ponosi koszt 380,00 zł., zaś w sezonie letnim 210,00 zł. Kotłownia, znajdująca się w części wspólnej budynku, początkowo służyła na potrzeby wszystkich lokali znajdujących się w budynku. Z czasem właściciele lokali mieszkalnych wykonali ogrzewanie etażowe. Obecnie kotłownia nie funkcjonuje. Natomiast z uwagi na dotychczasowe funkcjonowanie kotłowni strona pozwana ponosiła dodatkowe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Właściciele lokali mieszkalnych mają również do dyspozycji garaże znajdujące się na terenie nieruchomości.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd ten, powołując się na stosowne stanowisko judykatury, zauważył, że przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. i U. z 2000 r., Nr 80 póź. 903 ze zm.), który stanowi podstawę wytoczonego powództwa nie czyni z punktu widzenia dopuszczalności zaskarżenia uchwał do sądu żadnego rozróżnienia pomiędzy nimi, a zatem uprawnia właściciela lokalu do wystąpienia z powództwem przeciwko każdej z nich bez względu na to, czy ma charakter pozytywny, negatywny, jest sprzeczna z prawem, czy też narusza zasady zarządu nieruchomością bądź w inny sposób narusza interes skarżącego. W świetle powyższych rozważań uprawnionym jest przyjęcie, że także podjęta przez stronę pozwaną na zebraniu w dniu 16 marca 2013 r. decyzja o nieuchwaleniu projektu uchwały, jest negatywną uchwałą wspólnoty mieszkaniowej nr (...), stanowiącą o dalszym obciążeniu

właścicieli lokali użytkowych obowiązkiem ponoszenia zwiększonych, bezzwrotnych zaliczek z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej, której zaskarżenie predysponuje art. 25 ww. ustawy.

W dalszej kolejności Sąd I instancji wskazał, że zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej musi mieć związek z takim sposobem używania ich lokali, który powoduje zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości, a ponadto musi być proporcjonalne do tych wyższych kosztów. Nie można zatem uchwałą właścicieli lokali ustalić, że wszyscy właściciele lokali użytkowych mają pokrywać 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 ich lokali na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Nie można także zwiększyć obciążeń właścicieli lokali bez powodu - tylko dlatego, że w nieruchomości są lokale użytkowe, mimo że w porównaniu z lokalami mieszkalnymi w żaden sposób nie wpływają one na wzrost kosztów utrzymania wspólnej nieruchomości. Uchwała właścicieli lokali, na mocy której ustalone zostanie zwiększenie obciążenia z tytułu wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej właścicieli lokali użytkowych, może zostać podjęta jedynie, gdy sposób korzystania z lokalu użytkowego faktycznie wpływa na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Za nieuzasadnione, w ocenie Sądu Okręgowego, należy uznać podjęcie uchwały w trybie art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali w przypadku, gdy korzystanie z lokalu użytkowego nie ma wpływu na zwiększenie wydatków dotyczących kosztów zarządu nieruchomością wspólną lub stopień uciążliwości korzystania z lokalu użytkowego jest znikomy.

W ocenie Sądu I instancji, uchwała pozwanej dotycząca zwiększenia obciążenia z tytułu wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej właścicieli lokali użytkowych, winna odnosić się indywidualnie w stosunku do każdego lokalu użytkowego stanowiącego własność powoda, bądź do określonej grupy lokali użytkowych posiadających tożsame cechy przekładające się na zwiększenie wydatków związanych z obciążeniem nieruchomości wspólnej. W przypadku każdego z lokali użytkowych uchwała wspólnoty powinna wskazywać konkretne okoliczności faktyczne uzasadniające wyższe ich obciążenie finansowe w stosunku do lokali mieszkalnych, jak i innych lokali użytkowych. Oczywiście jest też, że ze względu na charakter lokalu użytkowego może on być odwiedzany przez różną liczbę klientów, co przekładać się będzie na różny stopień zużycia urządzeń. W konsekwencji zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania

nieruchomości wspólnej musi mieć ścisły związek z takim sposobem używania tych lokali, który powoduje zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości, a zakres zwiększenia musi być proporcjonalny do wyższych kosztów, a nie ustalony arbitralnie. Nie można bowiem zwiększać obciążeń właścicieli lokali użytkowych nadmiernie, bez żadnego związku z wpływem używania ich lokali na zwiększone koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, jedynie z tego powodu, iż lokale mają status lokalu użytkowego, jeśli nie zostanie wykazane, że w porównaniu z lokalami mieszkalnymi, wpływają one na wzrost kosztów utrzymania wspólnej nieruchomości.

Sąd Okręgowy podkreślił przy tym, że podjęcie skarżonej uchwały nie zostało poprzedzone rzetelnym rachunkiem ekonomicznym, zwłaszcza, że z okoliczności sprawy nie wynika, by pozwana przeprowadziła odrębne rozliczenie kosztów zarządu za lokale mieszkalne i użytkowe, co stanowi zwiększenie opłaty eksploatacyjnej w sposób dowolny i arbitralny, nie poddający się weryfikacji

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wskazano kolejno, że nie ma również żadnych podstaw do podzielenia zarzutów pozwanej jakoby stosownie do treści art.6 k.c. to powódka powinna wykazać, iż ustalony koszt eksploatacji jest zawyżony. Po pierwsze, to pozwana podjęła zaskarżoną uchwałę, na niej zatem spoczywa ciężar wykazania jej zasadności. Po drugie, zasadą jest, iż właściciele pokrywają wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnych stosownie do wysokości udziałów, a wyjątkiem od zasady jest możliwość zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych. Skoro pozwana w zakwestionowanej uchwale utrzymała zwiększone obciążenia właścicieli lokali użytkowych ponad poziom wynikający z art. 12 ust.2 u.w.l, to na niej spoczywa obowiązek udowodnienia, że podwyższenie to miało uzasadnienie w sposobie korzystania z tych lokali.

Sąd Okręgowy wreszcie zauważył, że kwestionowana uchwała nie zawiera uzasadnienia wskazującego na przyczyny podwyższenia kosztów eksploatacji dla lokali użytkowych i nie sposób ustalić konkretnych czynników, jakie miały wpływ na jej podjęcie. Niemożliwe jest również stwierdzenie, w jakiej mierze działalność prowadzona w poszczególnych lokalach użytkowych przyczyniała się do wzrostu zużycia elementów nieruchomości wspólnej, jak również, w jakim stopniu każdy z lokali przyczynił się do wzrostu kosztów z tytułu utrzymania bieżącego części wspólnych. Przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe również nie wykazało, aby lokale użytkowe generowały wyższe koszty utrzymania tej nieruchomości.

Uwadze Sądu I instancji nie umknęło, że pozwana w toku procesu usiłowała ex post wyjaśnić zasadność podwyższenia opłaty, ale znaczna część składników na które wskazywała

nie mieści się w opłacie eksploatacyjnej, a jej argumentacja nie poparta rzetelną analizą ekonomiczną jako ogólnikowa nie może być akceptowana. Sąd ten jednak wskazał, że przyjąć wprawdzie można, że pewne kategorie kosztów związane z tego rodzaju lokalem użytkowym jak urząd pocztowy mogą być większe, ale nie uzasadnia to dowolnego podwyższenia stawki, nie poprzedzonej analizą jakie konkretnie zwiększone koszty utrzymania generuje lokal użytkowy powódki a dla oceny stopnia zwiększenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w skład której wchodzi lokale użytkowe konieczne jest przeprowadzenie stosownej kalkulacji w celu ustalenia, czy i w jakim zakresie sposób korzystania z lokali użytkowych powoduje zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i co się z tym wiąże, ustalenia w jakim zakresie właściciele lokali użytkowych powinni być obciążeni obowiązkiem ponoszenia wyższych opłat z tego tytułu. Skoro w realiach a sprawy podwyższenie stawki opłaty eksploatacyjnej za lokale użytkowe nie zostało poparte rzetelną kalkulacją, pozwalającą akceptować dokonany poziom podwyżki opłaty jako merytorycznie uzasadniony, przyczyną uchylenia uchwały z powodu jej niezgodności z przepisami prawa (art.25 ust. 1 u.w.l.) jest niezgodność z przepisem art. 12 ust.3 u.w.l.

Pozwana w swojej apelacji wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów procesu, ewentualnie o przedstawienie do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu w trybie art. 390 § 1 k.p.c., zagadnienia prawnego, „Czy niepodjęcie decyzji przez ogół właścicieli w związku z brakiem osiągnięcia wymaganej większości głosów należy traktować jako uchwałę nieistniejącą, co do której nie przysługuje prawo jej zaskarżenia do sądu w trybie art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali czy też należy traktować jako uchwałę negatywną, co do której przysługuje prawo jej zaskarżenia w ww. trybie? Jeżeli właścicielowi lokalu przysługuje prawo do zaskarżenia uchwały negatywnej do sądu to jaki skutek rodzi jej uchylenie?”, gdyż rozbieżności w orzecznictwie sądów powszechnych oraz poważne wątpliwości odnośnie sprecyzowanego wyżej zagadnienia przemawiają za skorzystaniem z instytucji pytania prawnego skierowanego do Sądu Najwyższego.

Apelująca zarzuciła naruszenie przepisów postępowania w granicach art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. oraz w zw. z art. 234 k.p.c. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w/w przepisów polegające na przyjęciu, że w postępowaniu określonym w art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali dochodzi do domniemania prawnego naruszenia w uchwale zasad prawidłowego gospodarowania i interesu współwłaściciela,

skutkującego przejściem ciężaru dowodu okoliczności przeciwnej na stronę pozwaną; a także naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

- art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie poprzez uznanie, że podjęta przez stronę pozwaną na zebraniu w dniu 16 marca 2013 r. decyzja o nieuchwaleniu projektu uchwały, jest de facto negatywną uchwałą wspólnoty mieszkaniowej nr(...), stanowiącą o dalszym obciążeniu właścicieli lokali użytkowych obowiązkiem ponoszenia zwiększonych, bezzwrotnych zaliczek z tytułu utrzymywania nieruchomości wspólnej,

- art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w/w przepisu prawa i uwzględnienie powództwa w całości w oparciu o konstatację, że przepis powyższy uprawnia właściciela lokalu do wystąpienia z powództwem przeciwko każdej uchwale, bez względu na to, czy mamy do czynienia z uchwałą pozytywną czy też negatywną, w sytuacji gdy decyzję podjętą przez zebranie ogółu właścicieli w dniu 16 marca 2013 r. należy traktować co najwyżej jako uchwałę nieistniejącą.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od przeciwnika procesowego na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanej w całości zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy dokonał wprawdzie prawidłowych ustaleń faktycznych, które nie były przez strony kwestionowane, dlatego Sąd Apelacyjny ustalenia te na podstawie art. 382kpc przyjmuje jako własne, jednak pomimo prawidłowych ustaleń, uznać należało, iż zaskarżony wyrok wydany został z naruszeniem art. 25 ustawy z dnia 24.06.1994r o własności lokali. Należy bowiem zgodzić się ze stanowiskiem pozwanej, że sąd I instancji wydając zaskarżony wyrok dopuścił się naruszenia przepisu prawa materialnego, tj.art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, poprzez uwzględnienie powództwa w całości w oparciu o przyjęcie, że przepis ten uprawnia właściciela lokalu do wystąpienia z powództwem przeciwko każdej uchwale, bez względu na to, czy mamy do czynienia z uchwałą pozytywną, czy negatywną, podczas gdy decyzję podjętą przez zebranie ogółu właścicieli w dniu 16 marca 2013r należało traktować jako

uchwałę nieistniejącą. Jak wynika bowiem z niekwestionowanych twierdzeń powoda, po poddaniu pod głosowanie przedłożonego projektu uchwały, za jego przyjęciem głosowała wyłącznie strona powodowa dysponująca 31,60% udziałów, natomiast przeciwko głosowali właściciele lokali dysponujący łącznie 40,80% udziałów; właściciele 16,30% udziałów wstrzymali się od głosu, natomiast 11,30% udziałów nie było reprezentowanych podczas głosowania. Zgodnie z wolą właścicieli lokali projekt uchwały nie został przyjęty. W tej sytuacji decyzja z dnia 16 marca 2013r nie stanowi wyrażenia woli zebrania właścicieli lokali, a zatem winna być zakwalifikowana jako nieistniejąca. Takie stanowisko jest zgodne z brzmieniem art. 23 ust.2 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów. W tej sytuacji, w rozpatrywanej sprawie nie może być mowy o uchwale podjętej niezgodnie z przepisami prawa lub naruszającej interes skarżącego, gdyż o niezgodności w takim znaczeniu sąd może orzekać tylko wówczas, gdy uchwała została skutecznie podjęta. Jeśli natomiast uchwała nie uzyskała wymaganej większości głosów, to należy uznać ją za uchwałę (czynność) nieistniejącą.

Sąd Apelacyjny w obecnym składzie w pełni podziela pogląd wyrażony w tym zakresie przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 22 stycznia 2014r w sprawie I A Ca 1184/13. Takie stanowisko też zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 lutego 2006r w sprawie I CK 336/05 wskazując właśnie jako przykład uchwały nieistniejącej uchwałę wspólnoty mieszkaniowej podjętą bez wymaganej większości głosów

Z uwagi na powyższe, jako w pełni uzasadniony należało uznać zarzut pozwanej, że w rozpatrywanej sprawie nie mógł mieć zastosowania przepis art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali, albowiem nie można skutecznie zaskarżyć uchwały, która nie zaistniała w obrocie prawnym.

Mając na względzie to, że decyzja podjęta w dniu 16.03.2013r nie uzyskała walom uchwały wspólnoty mieszkaniowej, a w związku z tym nie zaistniała podstawa do jej zaskarżenia w trybie art. 25ust.1 ustawy o własności lokali,

skutkowało to koniecznością zmiany przez Sąd Apelacyjny zaskarżonego wyroku i oddaleniem powództwa. Zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego nie miały istotnego znaczenia dla oceny merytorycznej rozstrzygnięcia sądu, tym niemniej zgodzić należy się ze stanowiskiem strony apelującej, że w postępowaniu wytoczonym na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali nie zachodzi domniemanie prawne naruszenia w uchwale zasad prawidłowego gospodarowania i interesów współwłaścicieli, skutkujące przejściem ciężaru dowodowego w zakresie okoliczności przeciwnych na pozwaną wspólnotę. Ciężar dowodu, zgodnie z zasadą wynikającą z treści

art. 6 kc nadał spoczywa na stronie powodowej, która z określonych twierdzeń wywodzi skutki prawne.

Z powyższych względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 kpc orzekł jak w pkt I wyroku, obciążając powódkę na podstawie art. 98 § 1 i 3 kosztami postępowania przed sądem I instancji w całości, w tym również kosztami stawienia świadka, które tymczasowo poniesione zostały przez Skarb Państwa.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art.

108 § 1 kpc

K. Ratajczak M. Mazurkiewicz-Talaga R. Marchwicki