

Sygn. akt I ACa 28/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Krzysztof Chojnowski
Sędziowie	:	SA Irena Ejsmont - Wiszowata (spr.) SO del. Beata Wojtasiak
Protokolant	:	Izabela Lach

po rozpoznaniu w dniu 28 marca 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **Przedsiębiorstwa Budowlanego (...)Spółki jawnej w O.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...)ul. (...), b, c w O.**

**o uchylenie uchwały**

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 26 listopada 2012 r. sygn. akt I C 724/11

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki 135 zł tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.**

## UZASADNIENIE

Powód Przedsiębiorstwo Budowlane (...) A. S., (...) Spółka jawna w O. w pozwie wniesionym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) ul. (...),B,C. w J. gmina S. wniósł o uchylenie dwóch uchwał Nr 1/ (...) i Nr (...) podjętych przez pozwaną w dniu 6 sierpnia 2011r. oraz zasądzenie od pozwanej na jego rzecz należnych kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu wywodził, że uchwały są niezgodne z prawem, a ponadto stanowią działanie Wspólnoty na szkodę jej członków, gdyż w sposób dowolny ingerują w środki członków wspólnoty zgromadzone na fundusz remontowy, powodując inne ich wykorzystanie, niż cele remontowe. Uchwały te również w sposób nieuprawniony różnicują wysokość zaliczek od poszczególnych budynków, podczas gdy tworzą one jedną nieruchomość.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) ul. (...), B, C w J. gmina S. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jej rzecz należnych kosztów procesu. Wywodziła, iż zaskarżone uchwały nie naruszają interesu powoda i są zgodne z przepisami prawa.

Wyrokiem z dnia 26 listopada 2012 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie uchylił uchwałę pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...), B, C w O. Nr (...) z dnia 6.08.2011r. w całości (pkt I), oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II), zniósł między stronami koszty procesu (pkt III).

Sąd pierwszej instancji ustalił, że pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową (...) stanowią trzy budynki położone przy ul. (...), B, C w J. gmina S.. W budynku przy ul. (...) jest wyodrębnionych 93 lokali mieszkalnych oraz 42 miejsca w garażu wielostanowiskowym. W budynku przy ul. (...) jest wyodrębnionych 76 lokali mieszkalnych oraz 17 miejsc garażowych na istniejące 21. Powód jest właścicielem garażu nr (...) o powierzchni 82,90 m<sup>2</sup>, co stanowi 0.0070 udziału w powierzchni wspólnej tej nieruchomości. W budynku przy ul. (...) jest wyodrębnionych 6 lokali użytkowych, z których dwa o łącznej powierzchni 223,02 m<sup>2</sup>, co stanowi o, (...) udziału, należy do powoda. W budynku tym jest też wyodrębnionych 22 lokali mieszkalnych. Powód jest developerem, który wybudował przedmiotowe budynki. Pismem z dnia 22 lipca 2011r. Zarząd pozwanej Wspólnoty zwołał na dzień 6 sierpnia 2011r. zebranie właścicieli. W zawiadomieniu wskazano, że porządek zebrania obejmuje między innymi podjęcie uchwały w sprawie zaciągnięcia kredytu na wykupienie pieców CO. Na zebraniu podjęto między innymi zaskarżone uchwały.

Uchwała Nr(...) dotyczyła wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu inwestycyjnego do wysokości 350.000 zł w celu wykupienia trzech urządzeń kotłowni w budynkach przy ul. (...), B i C za łączną kwotę 343.532,85 zł ze spłatą zaciągniętego kredytu ze środków finansowych funduszu remontowego przez okres 120 miesięcy. Za uchwałą tą głosowało 55,37 % udziałów.

Uchwała Nr (...)dotyczyła wysokości zaliczek na fundusz remontowy. Wysokość tych zaliczek była zróżnicowana i wynosiła 0,29 zł/m<sup>(2)</sup> w przypadku lokali mieszkalnych i garaży w budynku przy ul. (...), 0, 53 zł/ m<sup>(2)</sup> w budynku przy ul. (...) i 0,90 zł/m<sup>(2)</sup> w budynku przy ul. (...). Za uchwałą tą głosowało 52% udziałów, a 3,66% było przeciw.

Głosowanie nad w/w uchwałami było mieszane. Część głosów została oddana na zebraniu w dniu 6 sierpnia 2011r. Resztę głosów oddano w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Z dalszych ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że pismem z dnia 1 listopada 2011r., które wpłynęło do powoda w dniu 10 listopada 2011r. został on zawiadomiony o podjętych uchwałach. Pismem z 21 listopada 2011r. właściciel lokalu (...) przy ul. (...) zwrócił się do Zarządcy pozwanej Wspólnoty o wyjaśnienie podjętych uchwał, a w szczególności zróżnicowanych wielkości zaliczek. Udzielona przez Zarządcę pozwanej odpowiedź została poparta tabelą rozliczeniową. Powód zaskarżył przedmiotowe uchwały pozwem wniesionym w dniu 13 grudnia 2011r.

Sąd ustalił, że w dniu 3 lutego 2012r. pozwana zawarła z (...) S.A. w W. umowę, na podstawie której zaciągnęła kredyt w wysokości 346 986,18 zł na sfinansowanie zakupu urządzeń grzewczych zainstalowanych w kotłowniach budynków przy ul. (...), B, C. Zabezpieczeniem kredytu jest przelew wiarytelności przysługujących Wspólnocie od członków z tytułu wpłat na fundusz remontowy. Okres spłaty kredytu został określony na 120 miesięcy do 1 kwietnia 2022r. Pozwana Wspólnota od lutego 2012r. prowadziła negocjacje ze spółką (...) we W. w sprawie zakupu urządzeń grzewczych kotłowni, które ostatecznie zakończyły się zakupem za kwotę 334.944,52 zł.

Przystępując do rozważań prawnych Sąd pierwszej instancji przytoczył art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i doszedł do wniosku, że strona powodowa dochowała ustawowo określonego terminu wniesienia powództwa.

Sąd wskazał, że podstawą roszczenia zgłoszonego przez powoda jest przepis art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty do sądu z powodu jej niezgodności z prawem

lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Mając na uwadze powołaną regulację, Sąd Okręgowy nie dopatrywał się w przypadku uchwały Nr (...) naruszeń jakichkolwiek przepisów prawa, bądź statutu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej określających model zarządu nieruchomością wspólną. Sposób przyjęcia spornej uchwały odpowiada normatywnym uregulowaniom kompetencyjnym władz wspólnoty. Zachowane zostały również wskazania natury formalnej odnoszące się do trybu głosowania, sposobu obliczania większości oddanych głosów i zawiadomienia zainteresowanych członków wspólnoty o treści uchwał. Co więcej, treść oraz forma zaskarżonej uchwały nie budzi wątpliwości pod względem jej czytelności i zrozumiałości dla odbiorców. Za nieuzasadnione Sąd uznał twierdzenia strony powodowej, jakoby uchwała Nr (...) była sprzeczna z obowiązującym prawem. Wskazał, iż zgodnie z art. 3 ust. 3 wyżej wskazanej ustawy o własności lokali nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W przypadku pozwanej wspólnoty urządzenia kotłowni gazowych znajdujące się w każdym z trzech budynków nie wchodziły w skład nieruchomości wspólnej. Zainstalowane zostały przez Zakład (...) w O., a następnie przekazane Spółce z o.o. (...) we W.. W tej sytuacji pozwana Wspólnota ponosiła opłaty nie tylko za dostawę energii cieplnej, ale i za korzystanie z urządzeń należących do osoby trzeciej. Fakt ten przekładał się na zwiększone koszty ponoszone przez właścicieli za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę. Sąd podkreślił, że zakup urządzeń kotłowni jest inwestycją, która radykalnie zmniejszy dotychczasowe koszty. W tej sytuacji brak jest podstaw do przyjęcia, iż uchwała Nr (...) jest sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną albo, że narusza interesy powoda. Sąd podkreślił, iż w wyniku podjęcia w/w uchwały nie ucierpi również szeroko pojęty interes pozostałych mieszkańców budynków. Z tych względów powództwo o uchylenie uchwały nr(...) Sąd oddalił.

Jeśli chodzi o uchwałę Nr(...) dotyczącą zróżnicowania zaliczek na fundusz remontowy stanowiący zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego, Sąd doszedł do wniosku, iż argumentacja pozwanej Wspólnoty, iż przyjęty sposób podziału zaliczek na fundusz remontowy uzasadniony różnym okresem wykupienia przez poszczególnych właścicieli swoich lokali, różną ceną metra kwadratowego za które je wykupili, różną wartością zainstalowanych urządzeń oraz różną amortyzacją tych urządzeń z uwagi na okres eksploatacji nie zasługuje na uwzględnienie. Zdaniem Sądu Okręgowego uchwała ta narusza art. 17 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Przepis ten wprowadza zasadę, pozwalającą wyłączyć właścicieli lokali z zakresu odpowiedzialności solidarnej, nie uszczuplając jednocześnie praw innych osób. Zgodnie z tą zasadą zbiór właścicieli lokali w całości odpowiada za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej, ale każdy z właścicieli odpowiada za te zobowiązania jedynie w takiej części w jakiej posiada udział we współwłasności. Nie można od właściciela dochodzić zapłaty większej części długu obciążającego wspólnotę. Przepis ten nie uzależnia również odpowiedzialności poszczególnych współwłaścicieli od tego czy zrealizowali oni obowiązek uczestniczenia w kosztach zarządu.

Sąd podkreślił, że zobowiązanie z tytułu zaciągniętego kredytu jest zobowiązaniem pozwanej Wspólnoty, za które odpowiada ona zgodnie z art. 17 ustawy bez ograniczeń. Odpowiedzialność właścicieli lokalu jest ograniczona do wielkości jego udziału jaki posiada we współwłasności. Obciążanie zatem właścicieli zaliczkami na zabezpieczenie tego kredytu w różnicowej wysokości uzależnionej w istocie od czasu kiedy poszczególni właściciele wykupili swoje lokale i przez to od czasu ich użytkowania nie znajduje uzasadnienia i jest sprzeczne z postanowieniami art. 17 ustawy o własności lokali. Sąd podkreślił, że przyjęty w uchwale sposób naliczania zaliczek spowoduje w dalszej perspektywie obowiązek ponoszenia przez część właścicieli zwiększonych kosztów obsługi zaciągniętego kredytu. Uznając, że uchwała jest sprzeczna z prawem oraz narusza interesy powoda w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali Sąd ją uchylił.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z art. 100 kpc znosząc je wzajemnie między stronami.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana zaskarżając go w zakresie punktu I i zarzucając naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności art. 17 w zw. z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie założenia przez Sąd, że wysokość zaliczek nie może być różnicowana.

Wskazując na powyższy zarzut wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego oraz kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przewidzianych lub o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w punkcie I wraz z zasądzeniem kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według wysokości ustawowej.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu za drugą instancję według norm przepisanych.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja jest niezasadna.**

Sąd Okręgowy poczynił w sprawie trafne ustalenia faktyczne, które co istotne nie były kwestionowane w apelacji. Ustalenia te Sąd odwoławczy przyjmuje za własne. Również przeprowadzona ocena prawna sprawy w zakresie kwestionowanym przez stronę pozwaną w apelacji jest prawidłowa.

Na etapie postępowania przed Sądem Apelacyjnym spór koncentrował się wokół uchwały Nr(...), którą ustalono wysokość zaliczek na fundusz remontowy w sposób zróżnicowany dla każdej z trzech nieruchomości wchodzącej w skład (...). Strona pozwana kwestionując prawidłowość rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji w tym zakresie, nie sformułowała zarzutu wadliwych ustaleń faktycznych podnosząc jedynie zarzut naruszenia prawa materialnego. Wskazać należy, iż w sytuacji nie kwestionowania ustaleń faktycznych skuteczne postawienie zarzutu naruszenia prawa materialnego jest w zasadzie niemożliwe, bowiem dopiero błędne ustalenia faktyczne mogą skutkować nieprawidłową oceną prawną. W tej sytuacji apelacja Wspólnoty stanowi w istocie jedynie polemikę z dokonaną przez Sąd pierwszej instancji wykładnią przepisów prawa materialnego.

Wbrew zarzutom apelacji Sąd pierwszej instancji nie naruszył wskazanych w apelacji przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. 2000 r., nr 80, poz. 903 ze zm.). Sąd Apelacyjny zgadza się z wnioskiem Sądu Okręgowego, iż uchwała Nr (...) jest sprzeczna z prawem oraz narusza interes powodowej spółki. Istotne znaczenie należy przypisać okolicznościom poprzedzającym podjęcie zaskarżonej uchwały. Mianowicie w dniu 3 lutego 2012 r. pozwana Wspólnota zawarła z (...) S.A. w W. umowę na podstawie której zaciągnęła kredyt w wysokości 346 986 18 zł na sfinansowanie zakupu urządzeń grzewczych zainstalowanych w kotłowniach budynków należących do Wspólnoty. Jako zabezpieczenie kredytu przyjęto przelew wierzytelności przysługujących Wspólnocie od członków z tytułu wpłat na fundusz remontowy. Zaskarżoną uchwałą nr (...) Wspólnota Mieszkaniowa określiła wysokość zaliczek na fundusz remontowy stanowiący zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego dokonując ich zróżnicowania odnośnie każdej z trzech nieruchomości wchodzącej w skład wspólnoty. W takich okolicznościach towarzyszących podjęciu przedmiotowej uchwały pozwana Wspólnota nie może skutecznie powoływać się na art. 12 ustawy o własności lokali i w nim upatrywać podstawy prawnej zróżnicowania wysokości zaliczek na fundusz remontowy.

Stosownie do art. 12 ust. 2 ustawy 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 nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. W art. 12 ust. 3 ustawy wskazano, że uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Jest to jedyny przypadek, w którym możliwe jest wprowadzenie wyjątku od reguły wyrażonej w ust. 2, a więc zasady równości obciążeń. Jak wynika z treści tych przepisów zróżnicowanie wielkości wysokości obciążeń może dotyczyć jedynie tych obciążeń, które są związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i może mieć miejsce jedynie wobec właścicieli lokali użytkowych, czyli lokali służących do innych celów niż mieszkalne. Czynnikiem podjęcia takiej uchwały winno być istnienie określonych uciążliwości lub zwiększonej kosztowności takiego lokalu w zakresie mającym wpływ na utrzymanie wspólnej nieruchomości. Tymczasem zaskarżona uchwała nie dotyczy zaliczek na poczet wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości

wspólnej. Określa ona wysokość zaliczek na fundusz remontowy będący zabezpieczeniem zaciągniętego przez wspólnotę kredytu inwestycyjnego. W tej sytuacji art. 12 i przewidziany w nim wyjątek od zasady równości obciążeń nie znajduje zastosowania. Z tego względu wywody apelacji odnośnie uprawnienia Wspólnoty do różnicowania wysokości zaliczek są chybione, zaś powołany przez skarżącą wyrok Sądu Najwyższego jest nieadekwatny do występującego w sprawie problemu. Skarżąca pominęła bowiem fakt, iż zaskarżona uchwała dotyczy zobowiązań Wspólnoty nie związanych z partycypowaniem w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej.

Sąd pierwszej instancji nie naruszył art. 17 ustawy o własności lokali. Zgodnie z nim za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. Przepis ten ma charakter bezwzględnie obowiązujący i nie są możliwe od niego odstępstwa. Oznacza to, że Wspólnota nie posiada swobody w określaniu odpowiedzialności właściciela lokalu za zobowiązania wspólnoty i nie może przyjmować innych kryteriów tej odpowiedzialności, niż wielkość udziału właściciela w nieruchomości. Nie może też uzupełniać w żaden sposób tego kryterium kryteriami dodatkowymi.

Zaciągnięty przez Wspólnotę kredyt inwestycyjny jest zobowiązaniem, o jakim mowa w powyższym przepisie. Dlatego też odpowiedzialność każdego właściciela za to zobowiązanie jest ograniczona do wielkości jego udziału we współwłasności. Zaskarżona uchwała Nr (...) obciążająca właścicieli poszczególnych lokali zaliczkami na zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego w zróżnicowanej wysokości uzależnionej od momentu wykupu przez nich swoich lokali i od czasu ich użytkowania jest zatem sprzeczna z treścią art. 17 ustawy. Uchwała ta też w sposób oczywisty godzi w interes powodowej spółki, która jest właścicielem lokali w położonych w budynkach (...) i BC przy ul. (...), a odnośnie których uchwała określiła wyższe zaliczki na fundusz remontowy, niż w stosunku do budynku (...). Jak słusznie zauważył, Sąd pierwszej instancji, uchwała ta w dalszej perspektywie spowodowałaby ponoszenie przez część właścicieli, w tym przez powódkę, zwiększonych kosztów obsługi zaciągniętego kredytu.

Wobec tego, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z art. 17 ustawy o własności lokali oraz narusza interes powodowej spółki Sąd pierwszej instancji prawidłowo postąpił uchylając ją. W konsekwencji Sąd Apelacyjny uznał apelację za niezasadną i oddalił ją – art. 385 kpc.

O kosztach procesu w instancji odwoławczej orzeczono na podstawie art. 98 § 1 kpc i § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 oraz § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2002/163/1348 z późn. zm.).