

Sygn. akt I ACa 1216/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 maja 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Krystyna Golinowska

Sędziowie: SA Wiesława Kuberska (spr.)

SO (del.) Iwona Jamróz - Zdziubany

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Olejniczak

po rozpoznaniu w dniu 25 maja 2018 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa W. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł.

o uchylenie uchwał i ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 19 czerwca 2017 r. sygn. akt I C 416/16

1. oddala apelację;

2. zasądza od W. K. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym,

3. przyznaje i nakazuje wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi na rzecz radcy prawnego D. D. kwotę 166,05 (sto sześćdziesiąt sześć 5/100) zł brutto tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 1216/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 19 czerwca 2017 r. Sąd Okręgowy w Łodzi, w sprawie z powództwa W. K. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł. o uchylenie podjętych w dniu 6 lutego 2016 r. uchwał nr 1/2016, nr (...), nr (...), nr (...), nr (...) oraz nr (...) i ustalenie, oddalił powództwo (pkt 1), zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 360 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 2), a także przyznał radcy prawnemu D. D. wynagrodzenie za udzielenie powodowi pomocy prawnej z urzędu w kwocie 442,80 zł oraz zwrot wydatków w kwocie 8,40 zł, które nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Łodzi (pkt 3)

(wyrok – k. 187).

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie ustaleń, które Sąd Apelacyjny w całości podzielił i przyjął za własne. Z ustaleń tych wynikało,

że w dniu 19 lutego 2007 r. powód W. K. i jego żona E. K. kupili od Miasta Ł. – właściciela nieruchomości położonej w Ł. przy

ul. (...) i ul. (...) - lokal użytkowy znajdujący

się w budynku wielolokalowym położonym na tej nieruchomości. Lokal o łącznej powierzchni użytkowej 93,06 m² znajduje się na parterze z wejściem bezpośrednio od strony ul. (...), składa się z sali sprzedaży, zaplecza socjalnego - korytarza i WC, zaplecza magazynowego - biura oraz 4 pomieszczeń magazynowych. Lokal jest samodzielny i wykorzystywany na cele inne niż mieszkaniowe. Stanowi on odrębną własność, z którym związany jest udział wynoszący (...) części, części wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz do

27 stycznia 2102 r. związany jest z nim taki sam udział w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu przy ul. (...) i ul. (...), na której posadowiony jest budynek.

Powód i jego żona nabyli odrębną własność lokalu wraz z udziałem oraz prawem użytkowania wieczystego. Oświadczyli, że znany jest im stan techniczny budynku i lokalu na dzień sprzedaży oraz mają świadomość, że jako współwłaściele będą mieli obowiązek ponoszenia kosztów remontów budynku na nieruchomości przy ul. (...) i ul. (...) w Ł..

Właściele lokali znajdujących się w przedmiotowym budynku tworzą Wspólnotę Mieszkaniową. W skład wspólnoty wchodzi 14 właścicieli lokali. Największy udział posiada Gmina Ł. - 0,340 i powód - 0,119.

Zarządcą nieruchomości jest (...) sp. z o.o.
w Ł..

Zarząd Wspólnoty składa się z dwóch osób: Z. L.
i E. G..

Z. L. razem z zarządcą dokonuje wyboru ofert na wykonanie różnych prac, przeprowadza rozmowy z wykonawcami, negocjuje warunki umów. Czasami takich spotkań odbywa od 3 do 5 w miesiącu i trwają one kilka godzin albo nie ma ich wcale. Obecność członka zarządu ma na celu kontrolę zarządcy co do wyboru oferty i wykonawcy.

Wspólnota Mieszkaniowa corocznie podejmowała uchwały w przedmiocie przyznania członkowi zarządu wynagrodzenia za poświęcony przez niego czas i poniesione koszty dojazdów do administracji i wykonawców.

Coroczne przeglądy budowlane nieruchomości były zlecane przez nadzór budowlany Urzędu Miasta Ł.. Obecnie zleca je Wspólnota i przeprowadza je firma zewnętrzna. W wyniku tych przeglądów są zalecenia wykonania różnych prac budowlanych, które są realizowane przez Wspólnotę w miarę możliwości finansowych. Wspólnota podejmuje w tym zakresie uchwały na zebraniach.

Na początku zebrania każdy właściciel otrzymuje dokumenty dotyczące planowanych robót, a jeżeli jest nieobecny, to otrzymuje je za pośrednictwem poczty. Wszelkie dokumenty związane z ponoszonymi kosztami robót znajdują się u administratora i każdy z członków Wspólnoty Mieszkaniowej może je zweryfikować.

W 2015 r. na podstawie przyjętego rocznego planu gospodarczego Wspólnota wykonała m.in. drzwi do klatki schodowej konstrukcji aluminiowej wraz z naświetleniem górnym, roboty remontowe polegające na ułożeniu kostki brukowej na powierzchni części podwórza i podjazdu do bramy, przebudowę wejść do 2 studni, zbudowała pergolę na odpady stałe, naprawiła kominy, narożnik i ściany budynku.

Powód wynajął swój lokal i obecnie znajduje się w nim sklep (...). Powód nie korzysta z podwórka ani komórek znajdujących się przy budynku, choć ma nieograniczony dostęp do wszystkich pomieszczeń na nieruchomości. Agent

ma dostęp do pergoli, gdzie wysypuje śmieci oraz korzysta z klatki schodowej, na której umieszczona jest tablica z licznikami elektrycznymi. Dostawy do sklepu odbywają się od frontu ulicy, gdzie jest wejście do sklepu. Na podwórku pod oknami swojego lokalu powód postawił klimatyzator. Mieszkańcy nieruchomości uskarżają się na uciążliwość sklepu, który jest otwarty codziennie od godz. 6.00 do 23.00, ruch klientów w czasie ciszy nocnej, a także na dostawy do sklepu, które niszczą zieleń, chodnik i elewację budynku.

Powód uiszcza opłaty, w tym koszty eksploatacyjne, na rzecz Wspólnoty. Wysokość stawki dla jego lokalu została ustalona na takim samym poziomie, jak pozostałych właścicieli. Z tytułu opłat powód posiada zadłużenie, bowiem wylicza samodzielnie stawki i uiszcza je w ustalonym przez siebie terminie. Przy zmianie ajenta Wspólnota zastrzegła, że wyrazi zgodę na sprzedaż alkoholu, ale po uregulowaniu zadłużenia.

Powód uważa, że należąca do niego nieruchomość w postaci odrębnego lokalu nie wchodzi w skład Wspólnoty Mieszkaniowej i nie jest on członkiem Wspólnoty. Na zebraniach Wspólnoty głośnie przeciwko uchwałom albo, gdy się zdenerwuje to opuszcza zebranie. Uważa, że Wspólnota nie liczy się z jego zdaniem, przegłosowuje uchwały większością, choć jest on drugim właścicielem posiadającym największą liczbę udziałów.

W dniu 6 lutego 2016 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ł., na którym podjęto następujące uchwały:

- nr (...) w sprawie rozliczenia roku 2015, na mocy której oszczędności z tytułu eksploatacji w łącznej kwocie 1.239,58 zł oraz z tytułu remontów w kwocie 17.982,29 zł zostały przeniesione na koszty remontów w 2016 r.,
- nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania i udzielenia zarządowi absolutorium, na mocy której zatwierdzono roczne sprawozdanie z działalności zarządu, przyjęto rozliczenie i sprawozdanie finansowe Wspólnoty za 2015 r. i udzielono absolutorium członkowi zarządu Z. L.,
- nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania i udzielenia zarządowi absolutorium, na mocy której zatwierdzono roczne sprawozdanie z działalności zarządu, przyjęto rozliczenie i sprawozdanie finansowe Wspólnoty za 2015 r. i udzielono absolutorium członkowi zarządu E. G.,
- nr (...) w sprawie zwrotu kosztów dla członków zarządu, na mocy której ustalono zwrot wydatków na dojazdy i inne koszty związane z pełnieniem obowiązków przez członka zarządu nieruchomości wspólnej – Z. L. w kwocie 2.400 zł, która stanowi składnik kosztów eksploatacji planu gospodarczego na rok 2016,
- nr (...) w sprawie wysokości zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości w roku 2016, na mocy której ustalono wysokość opłat na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości wspólnej w wysokości 3,01 zł/m² płatnej przez właścicieli od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.,
- nr (...) w sprawie prac remontowych i wysokości zaliczek na ich pokrycie, na mocy której ustalono koszty remontów w wysokości 37.927,23 zł przeznaczonej na prace remontowe wg zakresu w załączeniu do planu na 2016 r., które będą płatne przez właścicieli w formie opłat zaliczkowych wnoszonych do 10 dnia każdego miesiąca w wysokości 2 zł/m² miesięcznie, co stanowi łącznie kwotę 18.795,36 zł, zwiększono remonty w roku 2016 o środki z tytułu oszczędności z remontów w roku 2015 w kwocie 17.982,29 zł i oszczędności z tytułu eksploatacji w roku 2015 w kwocie 1.239,58 zł.

Uchwały zostały podjęte większością udziałów. W zebraniu udział wzięło 13 właścicieli.

Powód był obecny na zebraniu Wspólnoty i głosował przeciw uchwałom. Po podjęciu uchwał nr 1/2016, nr (...) i nr (...) opuścił zebranie.

Na powyższym zebraniu podjęto również uchwałę nr 8/2016 w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego na rok 2016. W planie określono zakres rzeczowy remontów.

W 2017 r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę o przyznaniu ryczałtu dla członka zarządu Z. L. w kwocie po 150 zł miesięcznie. Wysokość wynagrodzenia wynikała z inicjatywy Z. L.. Wynagrodzenie jest mniejsze niż w 2016 r., gdyż w ten sposób Wspólnota chciała zaoszczędzić środki na remont i planowaną inwestycję podłączenia ciepłociągu.

Sąd Okręgowy w świetle powyższych ustaleń nie znalazł podstaw do uwzględnienia powództwa w żadnej jego części.

W pierwszej kolejności, w związku z faktem nabycia przez powoda prawa własności wyodrębnionego w nieruchomości lokalu, za chybione uznał jego twierdzenia negujące przysługiwanie mu członkostwa w pozwanej Wspólnocie.

Ponadto nie przychylił się do prezentowanego przez niego stanowiska, jakoby Wspólnota nie mogła rozdysonować uzyskanymi w 2015 r. oszczędnościami z tytułu remontów i eksploatacji na koszty remontów nieruchomości wspólnej w 2016 r. Podjętą w tym celu uchwałę nr 7/2016

Sąd Okręgowy uznał nie tylko za zgodną z prawem, ale także nie naruszającą interesów powoda, a wynikający z niej sposób rozliczenia oszczędności

z właścicielami lokali za dopuszczalny tak samo, jak wnioskowany przez powoda zwrot nadwyżki stosownie do posiadanych udziałów. Zważywszy na to, że zaliczka na koszty zarządu nieruchomością wspólną nie musi ściśle odpowiadać kosztom tego zarządu, w tym kosztom remontów, Sąd Okręgowy nie dostrzegł wadliwości wskazanej uchwały w zakresie, w jakim określiła opłatę zaliczkową

z przeznaczeniem na remonty w wysokości 2 zł/m² miesięcznie niezależnie od powstałej nadwyżki. Taki sposób jej wyliczenia Sąd ocenił jako odpowiadający przyjętemu uchwałą nr 8/2016 planowi gospodarczemu na 2016 r., którego powód nie kwestionował, i wymienionym w nim pracom remontowym. Nie zaaprobował przy tym sugestii powoda odnośnie wykonania, czy zaplanowania przez Wspólnotę zbędnych inwestycji, m.in. przyłączenia do sieci elektrociepłowniczej.

W związku z tym, że powód będąc właścicielem lokalu użytkowego ponosi opłaty eksploatacyjne według tej samej stawki, co właściciele lokali mieszkalnych w przedmiotowej nieruchomości i nie został dodatkowo obciążony kosztami jej utrzymania, chybione zdaniem Sądu Okręgowego były zarzuty wymierzone przeciwko uchwale nr 6/2016. W szczególności pozbawione racji były twierdzenia powoda, że spoczywa na nim wyłącznie obowiązek ponoszenia opłat remontowych i nie ma obowiązku uiszczać opłat eksploatacyjnych dotyczących korzystania z części wspólnych nieruchomości, skoro niewątpliwie ma do nich dostęp (bez znaczenia jest, czy faktycznie z niego korzysta) i nie doszło do podziału quad usum.

Bezskuteczne dla Sądu Okręgowego były również zarzuty skierowane w stosunku do uchwały nr 1/2016 dotyczącej rozliczenia za 2015 r. w zakresie remontów i eksploatacji, w tym próby podważenia wysokości oszczędności z tytułu eksploatacji (które w ocenie powoda powinny być wyższe) oraz kosztów remontów.

Podobnie Sąd Okręgowy nie dopatrył się żadnych uchybień w treści uchwały nr 5/2016. Ustalony w niej zwrot wydatków na dojazdy i inne ponoszone koszty związane z pełnieniem funkcji członka zarządu przez Z. L. (200 zł miesięcznie) uznał za uzasadniony i adekwatny do zakresu i rodzaju dokonywanych przez niego czynności.

W konsekwencji Sąd Okręgowy nie mógł stwierdzić jakichkolwiek nieprawidłowości, a tym samym podstaw do uchylenia uchwały nr 2/2016

i (...) zatwierdzających roczne sprawozdanie z działalności zarządu, przyjmujące rozliczenia i sprawozdania finansowe Wspólnoty za 2015 r.

i udzielające absolutorium dla członków zarządu.

Mając na uwadze, że powodowi przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, które nie jest wątpliwe pod żadnym względem i wynika wprost z zawartej przez powoda umowy z dnia 19 lutego 2007 r., Sąd Okręgowy jako pozbawione interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. oddalił także jego roszczenie, którym zmierzał do ustalenia, że przysługuje mu prawo odrębnej własności lokalu użytkowego i udział w nieruchomości wspólnej, przez co zobowiązany

jest ponosić koszty w zakresie remontów (z wyłączeniem inwestycji) i nie jest zobowiązany do korzystania z nieruchomości wspólnej oraz ponoszenia kosztów związanych z jej eksploatacją.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł z zastosowaniem art. 98 § 1 k.p.c.

(uzasadnienie zaskarżonego wyroku – k. 188 – 196 verte).

Powód zaskarżył opisany wyrok w zakresie pkt. 1 i 2 apelacją opartą na następujących zarzutach:

1. błędu w ustaleniach faktycznych polegającego na przyjęciu, że:

- obowiązek powoda w zakresie ponoszenia kosztów związanych z nieruchomością wspólną poddaną zarządowi pozwanej jest kompleksowy i dotyczy wszelkich kosztów, które są właściwe nieruchomości wspólnej, podczas gdy z treści aktu notarialnego z dnia 19 lutego 2007 r., Rep. A Nr 714/2007, wyraźnie wynika, że powód jest zobowiązany ponosić koszty wyłącznie w zakresie remontów nieruchomości wspólnej, z wyłączeniem celów inwestycyjnych, a także nie jest zobowiązany do korzystania z nieruchomości wspólnej i ponoszenia kosztów związanych z jej eksploatacją,

- powoda i współwłaścicieli nieruchomości nie łączy umowa o podziale rzeczy quoad usum, podczas gdy umowa taka na skutek upływu czasu została zawarta w sposób dorozumiany,

- powód nie posiadał interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie, podczas gdy z uwagi na fakt, że jest on obciążany wszelkimi kosztami związanymi z nieruchomością wspólną, niezbędne i celowe jest ustalenie, że zakres obciążeń powoda powinien być mniejszy z uwagi na treść aktu notarialnego z dnia 19 lutego 2007 r., Rep. A Nr 714/2007,

2. naruszenia przepisów prawa materialnego, tj.:

- art. 12 § 1 i 2 u.w.l. poprzez jego zastosowanie i uznanie, że powód był zobowiązany do uiszczania wszelkich opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, podczas gdy zaistniały stan faktyczny wykluczał zastosowanie przedmiotowego przepisu, ponieważ stosownie do treści aktu notarialnego z dnia 19 lutego 2007 r., Rep. A Nr 714/2007, zakres obciążeń, które miał ponosić powód w związku z posiadaniem lokalu użytkowego w ramach pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej został zmodyfikowany względem zasad ogólnych wynikających z tegoż przepisu, a umowa o podziale rzeczy quoad usum została zawarta w sposób dorozumiany jako, że jest to forma dopuszczalna dla zawarcia tego rodzaju umowy,

- art. 25 ust. 1 u.w.l. poprzez jego niezastosowanie wobec uznania, że zaskarżone przez powoda uchwały nie naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz innych interesów powoda jako współwłaściciela,

- art. 28 u.w.l. poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy było to konieczne z uwagi na fakt, że powód zakresem zaskarżenia objął także

uchwały w przedmiocie przyznania wynagrodzenia członkom zarządu pozwanej,

które powinny podlegać weryfikacji stosownie do zasad wynikających z treści przedmiotowego przepisu,

3. naruszenia przepisów postępowania, tj.:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieprawidłową ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, prowadzącą do:

- pominięcia dowodu z dokumentu - aktu notarialnego z dnia 19 lutego 2007 r., Rep. A Nr 714/2007, którego treść ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia, ponieważ przewiduje ona ograniczoną odpowiedzialność powoda w zakresie kosztów związanych z nieruchomością wspólną i stanowi zobowiązanie do tego, by powód ponosił jedynie koszty związane z remontami nieruchomości wspólnej,
- oceny zgodności z prawem uchwał w przedmiocie przyznania wynagrodzenia zarządowi pozwanej wyłącznie w oparciu o zeznania strony pozwanej,

- art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c. oraz art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych powoda w zakresie dopuszczenia dowodu

z opinii biegłego na okoliczność zasadności rzeczywiście poniesionych przez pozwaną kosztów prac remontowych stanowiących podstawę podjęcia uchwały nr 7/2016, zasadności rzeczywiście poniesionych kosztów zarządu nieruchomością wspólną w latach 2015 i 2016, zasadności rzeczywiście poniesionych kosztów eksploatacji nieruchomości wspólnej oraz zasadności rzeczywiście poniesionych kosztów związanych z pełnieniem funkcji przez członka zarządu Z. L., w tym kosztów dojazdów, podczas gdy dowód ten był niezbędny do rzetelnej oceny uchwał zaskarżonych przez powoda.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku zgodnie

z treścią oddalonego powództwa, zwrot kosztów postępowania za obie instancje, a także o przyznanie pełnomocnikowi powoda kosztów pomocy prawnej świadczonej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym

(apelacja – k. 203 – 208).

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Wywiedziona w tej sprawie apelacja nie dostarczyła argumentów

czy to natury materialnoprawnej, czy też procesowej, mogących wpłynąć na zmianę oceny dochodzonych przez powoda roszczeń.

Zawarte w niej zarzuty nie uzasadniały przyjęcia, że powodowi przysługuje nie podlegający regulacji przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r.

o własności lokali (Dz.U.2018.716 t.j.; dalej: u.w.l.) status właściciela lokalu, zwalniający go z obowiązków wobec wspólnoty mieszkaniowej tworzonej przez właścicieli pozostałych lokali usytuowanych w obrębie tej samej nieruchomości

(a konkretnie w budynku położonym w Ł. przy zbiegu ulic (...)

i Przędzalnianej 84) oraz ukształtowany na szczególnych zasadach aktem notarialnym z dnia 19 lutego 2007 r., Rep. A Nr 714/2007.

Odrębna własność lokalu jest prawem, którego przedmiot stanowi lokal mieszkalny lub użytkowy położony w budynku wielolokalowym. Choć z nazwy jest „odrębna” oznacza tylko to, że dany lokal stanowi odrębny od gruntu

i od budynku przedmiot własności. Jednakże nie może ona istnieć

samodzielnie, gdyż wraz z nią związane są prawa do części budynku i prawa do gruntu pod budynkiem oraz innych urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 1 i 2 u.w.l.), takich, jak przykładowo strych, klatka schodowa, chodnik, winda, instalacja gazowa czy kanalizacyjna. Właściciel lokalu położonego w budynku wielolokalowym jest więc jednocześnie właścicielem lokalu oraz współwłaścicielem gruntu, na którym stoi budynek,

a także tych części nieruchomości, które służą do wspólnego użytku wszystkich właścicieli lokali. W takim zakresie uprawnień, przysługujących właścicielowi lokalu z mocy prawa, wyraża się istota odrębnej własności lokalu. Co za

tym idzie, ma on pełne prawo rozporządzać swoim lokalem, może również korzystać, wraz z innymi właścicielami lokali, z nieruchomości wspólnej

oraz ma obowiązek, wraz z innymi właścicielami lokali, ponosić koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości wspólnej (art. 12 ust. 1 i 2 u.w.l.), nawet wtedy, gdy z urządzeń przeznaczonych do użytku wszystkich współwłaścicieli nie korzysta. Koszty te są rozkładane na poszczególnych współwłaścicieli proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości. Tylko wspólnota mocą stosownej uchwały jest w stanie określić indywidualny sposób obciążenia danego właściciela opłatami, gdy nie korzysta z tego rodzaju urządzeń, np. z windy w związku z faktem usytuowania przysługującego mu lokalu na parterze. Zwolnienie z tej części opłaty w żadnym razie nie może się odbyć na drodze samodzielnej decyzji lokatora.

Podstawową formą powstania odrębnej własności lokalu jest umowa zawierana w formie aktu notarialnego (art. 7 ust. 1 i 2 u.w.l.). Z chwilą jej zawarcia następuje nabycie omawianego prawa i wstąpienie w poczet członków wspólnoty mieszkaniowej. Dopóki prawo to przysługuje danemu właścicielowi, dopóty jest on członkiem wspólnoty ze wszystkimi tego konsekwencjami.

W niniejszej sprawie powód wszedł w prawa właściciela odrębnego lokalu – członka pozwanej Wspólnoty z dniem 19 lutego 2007 r. Zawartą wówczas umowę ujmuje akt notarialny Rep. A Nr (...). Jego lektura dostarcza podstaw do przyjęcia, że powód miał świadomość ustanowienia i nabycia odrębnej własności lokalu użytkowego znajdującego się w budynku należącym do Miasta Ł. wraz z udziałem wynoszącym (...) części, części wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali (§ 3 i § 4), a także tego, że jako współwłaściciel wraz z małżonką będzie miał obowiązek ponoszenia kosztów remontów budynku na nieruchomości przy ul. (...) w Ł.,

a w przypadku, gdy wspólnota mieszkaniowa nieruchomości, w której nabywa ten lokal, będzie posiadać jakiegokolwiek zobowiązania finansowe, przejmie te zobowiązania w udziale ustalonym w umowie sprzedaży, przypadającym na nabywany lokal (§ 11 b, c). W każdym razie na takie zobowiązania się zgodził, sygnując je swym podpisem.

Powyższe sprawia, że skarżący nie może postrzegać swoich obowiązków finansowych wobec pozwanej Wspólnoty z punktu widzenia samych tylko kosztów remontów budynku, choć istotnie tylko one zostały wyodrębnione w akcie notarialnym spośród ogółu tego rodzaju obciążeń. W szczególności niedopuszczalna jest taka interpretacja umowy, która z jego zobowiązań wyklucza koszty służące realizacji celów inwestycyjnych i koszty związane z eksploatacją nieruchomości wspólnej. Obowiązki powoda, jako właściciela odrębnego lokalu, są zdecydowanie szersze i jako ogólnie pojęte koszty zarządu znajdują umocowanie w treści art. 13 ust. 1 u.w.l., a rozwinięcie w treści art. 14 u.w.l., który wymienia wydatki na remonty i bieżącą konserwację; opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę; ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali; wydatki na utrzymanie porządku i czystości; wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy, przy czym nie jest to katalog zamknięty.

Mając na uwadze, że w przywołanym akcie notarialnym nie ma zapisów o treści, której skarżący w nich upatruje, stanowiących o tym, że „jest zobowiązany ponosić koszty wyłącznie w zakresie remontów nieruchomości wspólnej, z wyłączeniem celów inwestycyjnych, a także nie jest zobowiązany do korzystania z nieruchomości wspólnej i ponoszenia kosztów związanych z jej eksploatacją”, całkowicie bezzasadne pozostają zarzuty apelacji odnoszone do procesu gromadzenia i oceny materiału dowodowego. Przejawem naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., czy będącego jego następstwem błędu w ustaleniach faktycznych, nie może być brak ustaleń, gdy nie ma dowodów pozwalających na ich wyprowadzenie, jak w analizowanym przypadku.

Skarżący nie wykazał nadto istnienia takiej uchwały pozwanej Wspólnoty, która w sposób zindywidualizowany normowałaby jego prawa i obowiązki we Wspólnocie, a odwołując się (zresztą niezasadnie) do istnienia w relacjach

z innymi właścicielami lokali zasad korzystania z nieruchomości wspólnej typowych dla podziału quoad usum, mylnie upatrywał w nim podstaw do uwolnienia się z członkostwa we Wspólnocie i uniknięcia wynikających z niego obciążeń finansowych.

Za dopuszczalnością zawarcia umowy o podział do korzystania pomiędzy członkiem wspólnoty mieszkaniowej a wspólnotą mieszkaniową opowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale z dnia z dnia 19 czerwca 2007 r., III CZP 59/07. Drogę do dokonania takiego podziału otwiera także sama ustawa o własności lokali, czyniąc w zakresie w niej nieuregulowanym odesłanie do Kodeksu cywilnego (art. 1 ust. 2). Współwłasność nieruchomości wspólnej jest wprawdzie współwłasnością w częściach ułamkowych, niemniej jej specyfika (zasada nierozdzielności lokalu i udziału we współwłasności nieruchomości) sprawia, że przepisy o współwłasności ułamkowej nie mogą mieć zastosowania wprost, lecz

z ograniczeniami wynikającymi ze swoistości tego stosunku. Umowa o podział rzeczy do korzystania powoduje, że właściciel, który użytkuje wydzieloną

część nieruchomości, staje się jej wyłącznym posiadaczem, pozostając nadal współwłaścicielem całości (tj. nieruchomości wspólnej). Innymi słowy dokonanie podziału quoad usum oznacza tylko wewnętrzne zorganizowanie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej i w żadnym wypadku nie oznacza zniesienia współwłasności. Tym samym nie można z nim wiązać skutków dla sfery praw

i obowiązków właścicielskich, jakich spodziewał się skarżący.

Z tych wszystkich względów powód nie może skutecznie wywodzić,

że nabył lokal na specjalnych zasadach, nie dotyczą go przepisy ustawy

o własności lokali, w tym te, z których uczynił źródło stawianych w apelacji zarzutów, a pozwana nie miała prawa traktować go jako właściciela

– członka Wspólnoty zobowiązanego do czynienia starań o całość Wspólnoty

i partycypowania w kosztach generowanych jej funkcjonowaniem. Wszystkie uchwały, które skarżący zakwestionował były zatem wyrazem realizowania uprawnień przysługujących Wspólnocie w związku z faktem łączącego ją ze skarżącym stosunku członkostwa.

Skarżący, jako adresat tych uchwał mógł oczywiście skorzystać

z możliwości ich zaskarżenia do sądu w trybie przewidzianym w art. 25 u.w.l.

i domagać się ich uchylecia. Takie powództwo ma jednak ustawowo określone przesłanki zaskarżenia i tylko wystąpienie którejs z nich może być podstawą do jego uwzględnienia. Zgodnie z brzmieniem wskazanego przepisu skuteczność roszczenia zależy od wykazania, że dana uchwała właścicieli lokali nie jest zgodna z prawem, nie jest zgodna z umową właścicieli lokali, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną bądź w inny sposób (niż poprzez naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną) narusza interesy właściciela lokalu, który składa skargę. Tymczasem skarżący powoływał się na okoliczność, że nie czuje się członkiem pozwanej Wspólnoty,

co nie wpisuje się w zakres wymienionych przesłanek i wbrew jego twierdzeniom nie pozwala na przychylenie się do jego roszczenia. Ocena szczegółowej argumentacji, jaką skierował do każdej z zaskarżonych uchwał nie została skonfrontowana z żadnym z zarzutów apelacji, a przy dodatkowym uwzględnieniu braku jakichkolwiek przejawów jej wadliwości musiała się ostać.

Skutkiem tego był brak potrzeby prowadzenia postępowania dowodowego, tak przez Sąd Okręgowy, jak i Sąd Apelacyjny, w nadanym przez skarżącego kierunku, zwłaszcza że przepis art. 227 k.p.c. wymaga tego, by dowodzić tylko faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, a przepis

art. 278 § 1 k.p.c. tego, by dopuszczać dowód z opinii biegłego w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych, podczas gdy kwestia zasadności ponoszenia przez pozwaną kosztów jej działalności (tj. kosztów prac remontowych, kosztów zarządu nieruchomością wspólną, kosztów eksploatacji nieruchomości wspólnej, kosztów związanych z pełnieniem funkcji przez członka zarządu Z. L.), którą skarżący chciał uczynić przedmiotem dowodzenia, nie spełniała tych warunków. Innymi słowy skarżący, nie mając uzasadnienia dla uchylania się od udziału w tych kosztach, nie mógł podważać celowości ich ponoszenia przez Wspólnotę (zresztą naturalnie związanej

z jej funkcjonowaniem i odzwierciedlonej w zeznaniach pozwanej) tylko z tej przyczyny, że nie chciał być nimi obciążony.

Skarżący dążąc natomiast do ustalenia przysługiwania mu prawa własności o treści, którą mu nadał wbrew ustawie, nie mógł oczekiwać, że tym sposobem wyczerpie wymóg występowania po jego stronie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. i doprowadzi do usankcjonowania sytuacji, w której nie respektuje swych obowiązków, jako właściciela lokalu - członka pozwanej Wspólnoty. Egzekwowanie przez Wspólnotę tych obowiązków, przejawiające się w kierowanych do skarżącego uchwałach, nie może być przez niego postrzegane za zagrożenie dla tego interesu.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny z zastosowaniem art. 385 k.p.c. oddalił przedstawioną apelację, traktując ją za przejaw gołosłownej polemiki

z zaskarżonym orzeczeniem, a wobec ostatecznego wyniku sporu obciążył powoda obowiązkiem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego strony pozwanej po myśli art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz § 8 ust. 1 pkt 1 w zw.

z § 10 ust. 1 pkt 2 in principio rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2018.265 t.j.). W tym zakresie Sąd Apelacyjny miał na uwadze zawartą w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2009 r., III CZP 40/09, regułę zgodnie z którą w razie objęcia jednym pozwem żądania uchylenia kilku uchwał pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, podstawę zasądzenia kosztów zastępstwa procesowego strony reprezentowanej przez radcę prawnego stanowi stawka minimalna (...) niezależnie od liczby zaskarżonych uchwał.

Wynagrodzenie na rzecz pełnomocnika reprezentującego powoda z urzędu Sąd Apelacyjny przyznał stosownie do § 14 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 16 ust. 1 pkt 2

in principio w zw. z § 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia

3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz.U. z 2016 r., poz. 1715).