

Sygn. akt. I ACa 1/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Rzeszowie Wydział I Cywilny w składzie:

<i>Przewodniczący</i>	<i>SSA Kazimierz Rusin</i>
<i>Sędziowie:</i>	<i>SA Jan Sokulski</i> <i>SA Dariusz Mazurek (spr.)</i>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Justyna Stępień

po rozpoznaniu w dniu 28 marca 2013 r. na rozprawie sprawy

z powództwa **M. D.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w R.**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Rzeszowie

z dnia 6 listopada 2012 r., sygn. akt I C 881/12

I. **zmienia** zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. **uchyla** uchwałę nr(...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w R. z dnia 21 maja 2012r. w sprawie wprowadzenia do planu gospodarczego na 2013r. wykonania instalacji centralnej ciepłej wody „ccw” i upoważniającej zarządcę do wykonania projektu „ccw” oraz pokrycia kosztów wykonania projektu z konta funduszu remontowego,

2. **zasądza** od pozwanego na rzecz powódki kwotę 200 zł (dwieście) tytułem zwrotu kosztów procesu,

II. **zasądza** od pozwanego na rzecz powódki kwotę 397zł (trzysta dziewięćdziesiąt siedem) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Powódka M. D. domagała się uchylenia uchwały nr (...) z dnia 21 maja 2012r. Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ulicy (...) w R. w sprawie wprowadzenia do planu gospodarczego na 2013 rok wykonania instalacji centralnej ciepłej wody i upoważnienia zarządcy do wykonania projektu instalacji oraz pokrycia wykonania projektu z konta funduszu remontowego. Ponadto domagała się zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu żądania powódka wskazała, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z przepisami ustawy o własności lokali i narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy powódki jako właściciela jednego z lokali.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w odpowiedzi na pozew domagała się oddalenia powództwa i zasądzenia od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 6 listopada 2012r. Sąd Okręgowy w Rzeszowie powództwo oddalił i zasądził od powódki na rzecz pozwanej Wspólnoty koszty procesu w kwocie 180 zł.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy wskazał, że poza sporem w sprawie było, że powódka jest właścicielką jednego z lokali wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej budynku położonego przy ulicy (...) w R.. Zarząd – administrowanie nieruchomością na podstawie zawartej ze Wspólnotą umowy sprawuje firma zewnętrzna. Na zebraniu właścicieli lokali w dniu 21 maja 2012r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...) w sprawie wprowadzenia instalacji centralnej ciepłej wody (c.c.w.), w ten sposób, że wprowadzono do planu gospodarczego na 2013r. wykonanie instalacji ciepłej wody oraz upoważniła zarządcę do zlecenia wykonania projektu instalacji c.c.w. i podjęła decyzję o pokryciu kosztu wykonania projektu z konta funduszu remontowego. Niesporne w sprawie było również to, że uchwałą nr (...) Wspólnota Mieszkaniowa podwyższyła zaliczkę na fundusz remontowy. Uchwała ta nie została zaskarżona.

W oparciu o wskazane niesporne okoliczności faktyczne Sąd Okręgowy dokonał rozważań nad zasadnością żądania powódki zgłoszonego na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Sąd Okręgowy ocenił, że powódka zaskarżyła uchwałę w terminie określonym ustawą.

Oceniając legalność podjętej uchwały Sąd Okręgowy ocenił, że sposób przeprowadzenia głosowania nad uchwałą był prawidłowy. W ocenie Sądu Okręgowego przedmiotem uchwały było podjęcie decyzji o wykonaniu projektu instalacji c.c.w. w budynku. Dlatego ocenił, że podniesione przez powódkę zarzuty dotyczące obciążenia właścicieli lokali kosztami wykonania instalacji i traktowanie tego planu jako elementu całkowicie nowej inwestycji były przedwczesne i czysto teoretyczne. Sąd Okręgowy argumentował, że eksponowany przez powódkę interes ma jedynie charakter majątkowy i sprowadza się do oceny o braku potrzeby wymiany instalacji wodnej, pomimo tego, że zwiększyłoby to poziom bezpieczeństwa. Powołując się na poglądy judykatury Sąd Okręgowy argumentował, że naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali jest kategorią ocenianą na podstawie obiektywnych kryteriów między innymi w odniesieniu do zasad współżycia społecznego.

Oceniając zgodność przedmiotowej uchwały z przepisem art. 14 ust. 1 ustawy o własności lokali Sąd Okręgowy wskazał, że przepis ten nie zawiera zamkniętego katalogu kosztów zarządu nieruchomością i właściciele lokali mogą podjąć decyzję o jego rozszerzeniu pod warunkiem, że uchwała taka nie narusza prawa, umowy właścicieli lub zasad prawidłowego zarządzania ani nie narusza obiektywnie ocenianych interesów poszczególnych właścicieli. Sąd Okręgowy wyraził pogląd, że nie jest sprzeczne z prawem uwzględnienie w funduszu remontowym środków przewidzianych na cele inne niż tylko wąsko rozumiane remonty według definicji zawartej w prawie budowlanym. Opowiadając się za ważnością zaskarżonej uchwały Sąd Okręgowy wziął również pod uwagę zapewnienia pozwanego, że istnieje możliwość przeprowadzenia instalacji ciepłej wody z pominięciem lokalu powódki.

W oparciu o taką ocenę Sąd I instancji oddalił powództwo jako nieuzasadnione i obciążył powódkę kosztami procesu na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Powódka M. D. zaskarżając wyrok Sądu Okręgowego w całości, zarzuciła temu wyrokowi:

Naruszenie prawa materialnego polegające na błędnej interpretacji przepisu art. 13, 14, 17, i 25 ustawy o własności lokali oraz art. 140 k.c.

Zarzuciła również błędne ustalenie stanu faktycznego przyjętego za podstawę rozstrzygnięcia.

Wskazując na powyższe domagała się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa, zgodnie z żądaniem.

Ewentualnie domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W uzasadnieniu apelacji powódka argumentowała, że nie jest prawidłowe założenie przez Sąd Okręgowy, że sporządzenie projektu nie jest częścią procesu budowlanego. W ocenie powódki treść podjętej uchwały jednoznacznie wskazuje na podjęcie przez głosujących decyzji o sfinansowaniu całego przedsięwzięcia związanego z wykonaniem c.c.w. z funduszu remontowego, co w ocenie apelującej narusza przepis art. 14 ust. 1 ustawy o własności lokali. Dlatego w ocenie apelującej Sąd nie miał podstaw do uznania, że podnoszone przez powódkę argumenty przeciwko uchwale są przedwczesne. Apelująca argumentowała, że w wyniku podjętej uchwały właściciele lokali wchodzących w skład wspólnoty zostaną obciążeni kosztami wykonania projektu, z według podjętej uchwały środki te pochodzą z funduszu remontowego. W ocenie apelującej kluczową kwestią dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy było dokonanie oceny czy objęte uchwałą przedsięwzięcie jest remontem czy inwestycją i wskazując na jego inwestycyjny charakter wyraziła pogląd, że tego rodzaju inwestycje zwiększające użyteczność nieruchomości wspólnych powinny być pokrywane z odrębnych niż fundusz remontowy środków.

Apelująca podnosiła też, że na skutek realizacji uchwały właściciele lokali będą musieli wprowadzić zmiany do instalacji wewnętrznych lokali, co będzie naruszać ich prawa. Podnosiła również, że sposób w jaki Wspólnota poprzez podjęcie zaskarżonej uchwały chce zrealizować wykonanie instalacji c.c.w. jest sprzeczny z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w odpowiedzi na apelację domagała się oddalenia apelacji powódki i zasądzenia od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

W ocenie pozwanej wykonanie projektu i kosztorysu planowanej inwestycji celem ich przedstawienia wspólnocie dla podjęcia odrębną uchwałą świadomej i racjonalnej decyzji co do ich realizacji mieściło się w czynnościach zwykłego zarządu i powinno być pokryte przez wszystkich członków wspólnoty.

Sąd Apelacyjny w Rzeszowie rozpoznając apelację powódki zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Dokonując rozważań nad problematyką ważności zaskarżonej uchwały Sąd Apelacyjny w pierwszej kolejności uważa za konieczne poczynienie pewnych uwag natury ogólnej.

Rozpoznając sprawę nie można tracić z pola widzenia, że podstawowym celem powołania wspólnoty mieszkaniowej jest utrzymanie wspólnego prawa. Temu celowi ustawa o własności lokali podporządkowuje obowiązki właścicieli poszczególnych lokali wchodzących w skład wspólnoty. Bowiem zgodnie z art. 140 k.c. prawo własności nie jest prawem absolutnym, a granice jego wykonywania ograniczone są granicami prawa własności przysługującego innym podmiotom. Zasadnicze obowiązki właścicieli lokali wchodzących w skład wspólnoty, w tym obowiązki finansowe określone zostały w przepisach art. 13 i 14 ustawy o własności lokali. Obowiązki finansowe właścicieli lokali są ściśle zharmonizowane z charakterem i kompetencjami wspólnoty mieszkaniowej, której zadaniem jest prawidłowe zarządzanie współwłasnością i która kompetentna jest jedynie do podejmowania decyzji dotyczących nieruchomości wspólnej (współwłasności właścicieli lokali) i spraw związanych z zarządzaniem tą nieruchomością, a nie może decydować o sprawach dotyczących lokali stanowiących wyłączną własność poszczególnych właścicieli. Także więc w zakresie dysponowania środkami pieniężnymi właścicieli lokali, przekazanymi jej do rozliczenia, wspólnota może nimi zarządzać i przeznaczać je tylko na ściśle wskazane cele związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a ewentualną nadwyżkę przekazać ma właścicielom tych lokali.

W kontekście tych ogólnych uwag Sąd Apelacyjny stwierdza, że ma rację powódka o ile podnosi w apelacji, że istotna dla rozstrzygnięcia sprawy była ocena Sądu czy przedsięwzięcie jakie zamierza zrealizować pozwana Wspólnota poprzez podjęcie zaskarżonej uchwały mieści się w kategorii kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 14 ustawy o własności lokali). Bowiem tylko w przypadku pozytywnej odpowiedzi na tak postawione pytanie podjęta uchwała nie naruszała by wskazanego przepisu.

Dokonując oceny tego zagadnienia nie można tracić z pola widzenia, okoliczności, że wspólnota mieszkaniowa nie ma osobowości prawnej , a zatem nie może być podmiotem odrębnych praw i obowiązków. Podejmowane przez nią decyzje w konsekwencji wywołują skutki dla właścicieli lokali wchodzących w jej skład. Jak już powiedziano celem wspólnoty jest utrzymanie nieruchomości wspólnej. Sąd Apelacyjny podziela wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie w uzasadnieniu wyroku z dnia 18 czerwca 2008r. w sprawie sygn. akt I ACa 119/08 pogląd, że wszelkie wydatki na cele o innym charakterze niż wydatki wynikające z art. 14 ustawy o własności lokali właściciele lokali powinni pokrywać w ramach obowiązku wynikającego z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali. W konsekwencji powyższych rozważań należało przejść do oceny charakteru przedsięwzięcia jakie pozwana Wspólnota zamierzała zrealizować podejmując zaskarżoną uchwałę.

Treść przepisu art. 14 punkt 1 ustawy o własności lokali w ocenie Sądu Apelacyjnego nie może być interpretowana w sposób rozszerzający. Z literalnego brzmienia przepisu wynika, że mowa w nim o remontach i bieżącej konserwacji nieruchomości wspólnej. Pomimo, że nie wynika to jednoznacznie z ustaleń Sądu Okręgowego, to Sąd Apelacyjny w ramach modelu apelacji pełnej w oparciu o fakty przyznane przez strony ustalił, że w budynku Wspólnoty aktualnie znajdują się instalacje bieżącej zimnej wody, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, gazowa. Wykonanie instalacji c.c.w. planowane jest bez konieczności ingerencji w istniejące już w budynku instalacje.

Nie budzi wątpliwości Sądu Apelacyjnego, że przedsięwzięcie takie stanowić będzie ulepszenie poprzez zwiększenie użyteczności nieruchomości wspólnej, a zatem należy je ocenić jako przedsięwzięcie o charakterze inwestycji, a nie remontu. Dokonując oceny charakteru planowanych przez Wspólnotę prac Sąd Apelacyjny posiłkował się poglądami judykatury wyrażonymi na tle stosowania przepisów kodeksu cywilnego dotyczących obowiązku rozliczenia nakładów koniecznych pomiędzy posiadaczem rzeczy a jej właścicielem (art. 226 § 1 k.c.).

W wyroku z dnia 22 marca 2006r. Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że „nakładami koniecznymi są wydatki, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem. Mieszczą się tu wydatki na remonty i konserwację rzeczy (...). Natomiast nakłady nieodpowiadające temu celowi, a więc nakłady zmierzające do ulepszenia rzeczy ("nakłady użyteczne") albo nadanie jej cech odpowiadających szczególnym upodobaniom posiadacza ("nakłady zbytkowne") stanowią rodzaj innych nakładów w rozumieniu art. 226 k.c.” Prezentowaną interpretację zakresu nakładów należy w ocenie Sądu Apelacyjnego odnieść do interpretacji pojęcia remontów i bieżącej konserwacji zawartego w art. 14 punkt 1 ustawy o własności lokali i ocenić, że dotyczy ono prac polegających na utrzymaniu rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania z nieruchomości, zgodnie z jej przeznaczeniem. Dlatego Sąd Apelacyjny nie podziela poglądu prezentowanego w pismach pozwanej Wspólnoty, że objęte uchwałą prace odpowiadają pojęci remontu w rozumieniu omawianego przepisu.

Zaskarżona uchwała nie tylko sankcjonowała zgodę na wykonanie projektu instalacji, ale faktycznie ujęła w planach gospodarczych Wspólnoty finansowanie przedsięwzięcia z funduszu remontowego w ramach kosztów zarządu nieruchomością. Traktując objęte uchwałą przedsięwzięcie jako inwestycje, nie sposób nie zgodzić się z poglądem prezentowanym przez powódkę, że wykonanie projektu planowanej instalacji, należy do procesu inwestycyjnego, niezależnie od tego czy podjęcie robót budowlanych w celu zrealizowania projektu wymagać będzie decyzji administracyjnej. Sporządzenie projektu łączy się z koniecznością poniesienia wydatków, które w przypadku uznania ich za koszty zarządu poniosą wszyscy właściciele lokali z wpłat dokonanych na fundusz remontowy. Z uwagi na inwestycyjny charakter tych wydatków naruszałoby to cel do jakiego stworzona została Wspólnota, a w konsekwencji przepis art. 14 punkt 1 ustawy o własności lokali. Skoro podjęta przez wspólnotę uchwała nie uwzględnia braku

możliwości finansowania przez wspólnotę projektowanych wydatków na inwestycje w ramach kosztów zarządu nieruchomością, tu już z tego względu jako sprzeczna z ustawą o własności lokali podlegała uchyleniu.

Konsekwencją takiej oceny było uwzględnienie apelacji powódki. Dlatego na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok i w oparciu o przepis art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Niezależnie od tego Sąd Apelacyjny podziela pogląd powódki, że zaskarżona uchwała pozostaje w sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządu i narusza interes powódki jako właściciela lokalu. Zapoczątkowane zaskarżoną uchwałą przedsięwzięcie łączy się z dużymi konsekwencjami finansowymi dla właścicieli lokali, zakres których nie był znany w dacie podejmowania uchwały. Wprowadzenie do budynku instalacji c.c.w. łączy się z koniecznością zawarcia umowy o dostawę ciepłej wody z przedsiębiorstwem zajmującym się jej dystrybucją. Z okoliczności sprawy nie wynika aby przy podejmowaniu uchwały rozważano w jaki sposób wpłynie to na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i w jaki sposób rozliczana będzie ciepła woda dostarczona do poszczególnych lokali. Odroczenie rozstrzygnięcia tych kwestii przez Wspólnotę na czas późniejszy może postawić właścicieli lokali w sytuacji braku możliwości dokonania wyboru lub poniesienia kosztów mimo braku uzasadnienia do zrealizowania inwestycji. Iluzoryczne wydają się też korzyści w postaci poprawy warunków bezpieczeństwa w budynku w sytuacji gdy nie przewiduje się całkowitej likwidacji instalacji gazowej, zasilającej kuchnie gazowe.

Również z tych względów uwzględnienie przez Sąd Apelacyjny apelacji wniesionej przez powódkę stało się konieczne.

Rozstrzygając o kosztach procesu za obie instancje zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy (art. 98 § 1 k.p.c.) Sąd Apelacyjny wziął pod uwagę, że w postępowaniu przed Sądem I instancji powódka poniosła wydatki związane z opłatą sądową w kwocie 200 zł, a w postępowaniu apelacyjnym opłatę od apelacji w tej samej wysokości. Ponieważ w postępowaniu apelacyjnym powódka była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika Sąd Apelacyjny zasądził od pozwanego na rzecz powódki z tego tytułu wynagrodzenie w wysokości wynikającej z § 13 ust. 1 punkt i 11 ust. 1 punkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (...).

Z tych wszystkich względów orzeczono jak w sentencji.