

Sygn. akt V ACa 314/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 grudnia 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SA Ewa Kaniok (spr.)

Sędziowie: SA Edyta Mroczek

SO del. Elżbieta Wiatrzyk#Wojciechowska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 8 grudnia 2020 r.

sprawy z powództwa T. G.

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

o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 18 sierpnia 2017 r.

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa#Praga w Warszawie

z dnia 4 lutego 2020 r., sygn. akt I C 221/18

orzeka:

1. oddala apelację;
2. zasądza od T. G. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Elżbieta Wiatrzyk#Wojciechowska Ewa Kaniok Edyta Mroczek

Sygn. akt V ACa 314/20

UZASADNIENIE

Powód T. G. w pozwie z dnia 23 listopada 2017 r. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W. w sprawie ustalenia zaliczki na fundusz remontowy według stawki 3,60 za 1 m² oraz o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów sądowych według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu, powód podniósł, że podwyższenie zaliczki z dotychczasowej wysokości 3 zł jest niezgodne z normą prawną i jest dla niego znacznym obciążeniem z uwagi na niewysokie dochody i brak dodatku mieszkaniowego. Wskazał, że na remonty pozwana mogła zaciągnąć kredyt długoterminowy o niskim oprocentowaniu. Nadto zarzucił pozwanej kręctwo w trakcie podejmowania spornej uchwały.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w W. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu argumentowała, że zachodzi pilna potrzeba remontowania nieruchomości, zgromadzone zasoby są za małe i zachodzi konieczność zaciągnięcia kredytu. Przy zachowaniu dotychczasowej stawki okres kredytowania wydłużyłby się do 15 lat i wzrosłaby kwota zobowiązania do spłaty, na co nie wyraził zgody ZGN (...), która ma znaczony udział w przedmiotowej nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 4 lutego 2020 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie w punkcie pierwszym oddalił powództwo, w punkcie drugim zasądził od T. G. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z ustaleń faktycznych, jakie legły u podstaw tego rozstrzygnięcia wynikało, że T. G. jest właścicielami stanowiącego przedmiot odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Głosowanie nad uchwałą nr (...) odbyło się w trybie indywidualnego zbierania głosów. W par.(...) określono zaliczkę na fundusz remontowy w wysokości 3.60 zł za m⁽²⁾ pow. użytkowej od dnia 01.09.2017 r. Za podjęciem ww. uchwały opowiedzieli się właściciele lokali posiadający 71,30% udziałów w nieruchomości wspólnej, a przeciwko było 11,34% głosów.

Powód nie głosował. Twierdził, że nikt nie dotarł do niego z listą. Powód dysponuje udziałem 2,74%. Największy udział (...), bo 49,51 % a w jego imieniu podpisała się D. R. na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Burmistrza D.. Powód odebrał zawiadomienie o podjęciu uchwały w dniu 07.11.2017 r.

Nieruchomość przy ul. (...) wymagała generalnego remontu. Pismem z 27.09.2017 r. wystosowanym przez pozwanego do właścicieli lokali zwrócił się aby głosowali za podwyższeniem składki na fundusz remontowy z 3,00 zł na 3,60 zł z uwagi na niezbędność uzyskania kredytu z okresem spłaty do 10 lat, bo taki warunek postawił ZGN do wyrażenia zgody argumentując względami racjonalnymi i finansowymi.

Wspólnota zaciągnęła kredyt w G. (...) Bank i prowadzi prace remontowe. Naprawiono balkony, wymieniono bramę, wymieniono rury c.o., zamontowano domofony i kamery, odnawiane są klatki i zaplanowane jest otynkowanie budynku.

Powód liczy 65 lat. Jest osobą niezdolną do pracy do 31.10.2020 r. Utrzymuje się z renty 900 zł i pomocy społecznej, instytucji charytatywnych. Zajmuje samodzielnie lokal mieszkalny o pow. 59 m². W związku z takim metrażem nie otrzymuje zapomogi w postaci dopłaty do czynszu. Powód nie podnajmuje pokoju twierdząc, że to nie opłaca się, a na zamianę mieszkania nie znalazł właściwego lokalu.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy wskazał, że powód posiada legitymację czynną do wytoczenia powództwa. Pozew został złożony w terminie ustawowym 6 tygodni, zgodnie z art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm. zwaną dalej u.w.l.).

Strony postępowania nie wskazywały na uchybienia formalne, które mogłyby mieć wpływ na podjęcie zaskarżonej uchwały. Pozwana zebrała ponad 50% głosów za powzięciem tej uchwały.

Sąd podał, że zgodnie z art. 25 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 (art. 25 ust. 2 u.w.l.).

W opinii Sądu powód nie wykazał, aby uchwała naruszała prawo, umowę właścicieli albo jego interes. Nie sposób uznać też aby naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością. Uchwała podjęta została w celu działań mających ratować substancję budynku. Decyzję o podjęciu uchwały poprzedziły rozmowy między mieszkańcami i członkami. Sam powód przyznał, że zachodzi konieczność wyremontowania nieruchomości i potwierdził, że remont jest w trakcie.

Zasady, że w pozwanej wspólnocie właściciele lokali, celem pokrycia kosztów remontów nieruchomości wspólnej, wyodrębnili „fundusz remontowy”, powód nie kwestionuje, a jedynie wysokość nowej zaliczki na ten cel z

uzasadnieniem ,że jego na to nie stać. W rzeczywistości „fundusz remontowy” jest częścią składową kosztów zarządu, z osobnym księgowaniem. Członkowie wspólnoty, w tym powód są zobowiązani wносить do niego zaliczki w proporcji odpowiadającej ich udziałowi w nieruchomości wspólnej. Właściciele, zgodnie z brzmieniem art. 13 tego u.w.l., ponoszą koszty utrzymania swoich lokali i koszty zarządu związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej . Stosownie zaś do art. 14 u.w.l.: „na koszty zarządu składają się w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą konserwację.” Nie jest to wyliczenie wyczerpujące, ponieważ we wspólnocie mogą występować jeszcze inne wydatki związane z zarządem nieruchomością wspólną jak, np. koszty zastępstwa procesowego, czy sądowe. Koszty te pokrywane są z góry, zaliczkowo, do dziesiątego dnia każdego miesiąca (art. 15 u.w.l.) i winny być raz w roku rozliczane (art. 29, ust. 1 a: „okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy”). Charakter wpłat na fundusz remontowy wydaje się być zdeterminowany przez ustawę o własności lokali. W art. 15, rozdziału trzeciego u.w.l. zatytułowanym: „Prawa i obowiązki właścicieli lokali” ustawodawca jednoznacznie określił, że właściciele lokali „na pokrycie kosztów zarządu uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca”. Co więcej, wspólnota nie ma możliwości zmienić terminu płatności zaliczek, tak nie może, np. obniżyć obciążeń niektórych właścicieli z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej (może je natomiast zwiększyć w przypadku lokali użytkowych na podstawie art. 12, ust. 3 u.w.l.

Wskazuje się, iż możliwość odejścia od ogólnej zasady partycypowania w kosztach stosownie do ogólnego udziału, jaki związany jest z własnością lokalu możliwe jest przy zastosowaniu ogólnej zasady równości uprawnień i obowiązków właścicieli lokali. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20.06.1997 r., II CKN 226/1997). Taka regulacja uwzględnia równości uprawnień i obowiązków właścicieli lokali więc nie sposób uznać aby była sprzeczna z ogólną zasadą obciążania wedle udziałów w nieruchomości wspólnej.

Wysokość zaliczki może zostać określona jako stawka kwotowa za metr kwadratowy ale w każdym przypadku musi to pozostawać w zgodzie z ustawą o własności lokali.

O kosztach procesu sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 par. 1 i 2 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód zaskarżając go w całości i zarzucił:

1. niewyjaśnienie istotnych spraw dla rozstrzygnięcia okoliczności sprawy poprzez brak ustosunkowania się do pisma powoda z dnia 13.03.2019 r. oraz 23.01.2020 r.;
2. błędną interpretację art. 415 w zw. z art. 448 k.c. poprzez pominięcie winy z zamiarem złego zarządzania i niedbalstwo pozwanej.

Skarżący wniósł o przeprowadzenie dowodu na okoliczność zwłoki pozwanego.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za II instancję według norm prawem przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

apelacja nie jest zasadna i uległa oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Prawidłowe są także rozważania prawne poczynione przez ten sąd i Sąd Apelacyjny je podziela.

W uzupełnieniu ustaleń poczynionych przez sąd I instancji dodać należy, że uchwałą nr (...) podjętą na zabranie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. właściciele lokali tworzący wspólnotę wyrazili zgodę na zaciągnięcie przez Wspólnotę w G. (...) Bank kredytu remontowego w wysokości 630.236 zł. z okresem spłaty do 120 miesięcy, przy założeniu, że źródłem spłaty kredytu będą wpływy na fundusz remontowy oraz udzielili

zarządowi wspólnoty pełnomocnictwa do dokonania czynności związanych z zaciągnięciem kredytu (k.119). W planie gospodarczym na 2017r. Wspólnota uchwaliła przeprowadzenie remontów za kwotę 669.060 zł., zaznaczając, że wykonanie części prac remontowych wynika z nakazu (...) (k.37 i 37v i k.98). Żadnej z w/w uchwał powód nie zaskarżył i wiąże one wszystkich członków wspólnoty.

Wspólnota zaciągnęła kredyt na remont nieruchomości wspólnej umową zawartą 5.02.2018r. (k.121 i nast.). W lipcu 2017r. przeprowadzony został audyt remontowy budynku przy ul. (...) w W. (k.126) z którego wynika, że opłacalne dla Wspólnoty jest wykonanie modernizacji systemu grzewczego oraz węzła cieplnego wraz z przyłączem, oraz że wspólnota może uzyskać premię remontową (k.131). Skrócenie okresu kredytowania wpłynęło na koszt odsetek od kredytu. W przypadku kredytu rozłożonego na 15 lat, koszt odsetek wyniósłby 190.000 zł. (k.148). W związku z tym Wspólnota zaciągnęła kredyt na 10 lat, zgodnie z podjętą uchwałą.

W świetle w/w okoliczności nie sposób przyjąć, że zaskarżona uchwała narusza prawo, bądź że narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Nieruchomość wspólna wymagała remontu. W ramach remontu przewidziano między innymi wykonanie instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody, budowę węzła cieplnego i przyłączenie budynku do sieci miejskiej. Remont poprawi stan techniczny budynku likwidując zagrożenie bezpieczeństwa i życia mieszkańców oraz podniesie komfort życia współwłaścicieli tworzących wspólnotę, którzy dotychczas ogrzewali swoje lokale piecykami gazowymi. Powód nie kwestionuje potrzeby wykonania remontu. Nie zaskarżył uchwały wyrażającej zgodę Wspólnoty na zaciągnięcie kredytu, zatem w sytuacji gdy Wspólnota nie posiada innych źródeł dochodów, które mogłyby zostać przeznaczone na spłatę kredytu, podniesienie stawki opłaty na fundusz remontowy było konieczne. Wysokość stawki odpowiada potrzebom związanym z koniecznością spłaty kredytu i nie jest wygórowana.

Nie sposób przyjąć, że zaskarżona uchwała narusza interesy powoda. Dla oceny tej kwestii niewystarczające jest ustalenie, że według poprzedniej stawki powód uiszczal na rzecz Wspólnoty opłatę w kwocie 350 zł. a po podwyżce stawki na fundusz remontowy powinien płacić 430 zł. miesięcznie. Po wykonaniu remontu oraz podłączeniu budynku do sieci miejskiej wartość nieruchomości wzrosnie, poprawią się także warunki mieszkaniowe powoda i jego bezpieczeństwo. Okoliczność, że powód utrzymuje się z renty inwalidzkiej i jak twierdzi „nie stać go na uiszczanie podwyższonej opłaty na fundusz remontowy”, nie jest wystarczająca dla uchylenia zaskarżonej uchwały. Powód jest właścicielem lokalu o znacznej powierzchni i niewątpliwie może czerpać dochód z wynajmu pokoju w tym lokalu. Kwestia czy prace remontowe zostały przeprowadzone w sposób prawidłowy i czy pieniądze z kredytu wydatkowano racjonalnie nie ma wpływu na rozstrzygnięcie. Kredyt został zaciągnięty przez Wspólnotę i na Wspólnocie ciąży obowiązek jego spłaty, bez względu na sposób wydatkowania środków z kredytu. W związku z tym przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków oraz z zeznań powoda na w/w okoliczności było zbędne. Kwestia czy Wspólnota powinna była zaciągnąć kredyt na 15 lat bez podwyżek opłat, nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Tego rodzaju okoliczności powód mógłby podnosić gdyby zaskarżył uchwałę wspólnoty o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie kredytu bankowego, podjętą 24.10.2017r. (k.119).

Sąd I instancji nie naruszył prawa. Zgodnie z art. 13 ust. 1 u.w.l. właściciel lokalu jest obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Natomiast zgodnie z art. 14 u.w.l. na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się między innymi wydatki na remonty i bieżącą konserwację. Celem tych wydatków jest osiągnięcie stanu bezpiecznego funkcjonowania nieruchomości wspólnej oraz utrzymanie jej substancji w stanie niepogorszonym. Za podjęciem zaskarżonej uchwały opowiedziała się większość współwłaścicieli i nie ma podstaw do przyjęcia, że uchwała ta podjęta została wbrew zasadom prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną albo, że w inny sposób narusza interesy powoda. Przesłanki wymagane do uchylenia uchwały przewidziane w art. 25 ust. 1 u.w.l. nie zachodzą, zatem słusznie powództwo uległo oddaleniu. Powoływane przez powoda art. 415 k.c. i art. 448 k.c. nie mają zastosowania. Uchwała nie narusza dóbr osobistych powoda i nie jest bezprawna.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu wyrażoną w art. 98 par. 1 i 3 k.p.c. obciążając nimi powoda. Brak było podstaw do zastosowania art. 102 k.p.c. Sama tylko materialna sytuacja powoda nie jest wystarczająca do nieobciążania go kosztami procesu poniesionymi przez stronę przeciwną w celu obrony jej praw.

Elżbieta Wiatrzyk – Wojciechowska Ewa Kaniok Edyta Mroczek