

*Sygn. akt VI ACa 397/12*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 21 września 2012 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA – Ewa Zalewska*

*Sędzia SA – Ksenia Sobolewska – Filcek*

*Sędzia SO (del.) – Agnieszka Owczarewicz (spr.)*

*Protokolant: – sekr. sądowy Ewelina Murawska*

*po rozpoznaniu w dniu 21 września 2012 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa K. J., A. Ł., K. Ł. i K. B.*

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

*o uchylenie uchwały*

*na skutek apelacji pozwanej*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 6 grudnia 2011 r.*

*sygn. akt IV C 487/11*

*I uchyla punkt trzeci zaskarżonego wyroku,*

*II oddala apelację w pozostałej części,*

*III nakazuje zwrócić pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. ze Skarbu Państwa – Sądowi Okręgowego w Warszawie kwotę 200 zł (dwieście) tytułem nadpłaconej opłaty od apelacji.*

*Sygn. akt VI ACa 397/12*

## UZASADNIENIE

Powodowie: K. J., A. Ł., K. Ł. i K. L., w pozwie z dnia 25 listopada 2010r. domagali się uchylenia uchwał oznaczonych nr (...) z dnia 29 stycznia 2010r., nr (...) z dnia 30 marca 2010r., nr (...) z dnia 27 maja 2010r., wszystkich podjętych przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W.. W uzasadnieniu wskazali, że każdy z powodów jest członkiem pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Powodowie wskazali, że pierwsza z zaskarżonych uchwał dotyczy zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej i ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz udzielenia zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej i udzielenia zarządowi wspólnoty pełnomocnictwa do dokonania czynności przekraczającej czynność zwykłego zarządu. Co do tej uchwały wskazano, że pozostaje ona w sprzeczności z art. 2 pkt 2 i 3 ustawy o własności lokali oraz przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury regulującego warunki jakim powinien odpowiadać budynki i samodzielne lokale. Powodowie

podnieśli, że w szczególności konstrukcja ustawy o własności lokali i przewidziany w niej tryb ustanawiania odrębnej własności lokali wskazuje na niezgodność uchwały w części odnoszącej się do udzielenia pełnomocnictwa dla zarządu wspólnoty sprzecznie z art. 199 k.c.

Odnosnie do uchwały nr(...) z dnia 30 marca 2010r., która nałożyła na członków wspólnoty mieszkaniowej obowiązek pokrywania przez nich kosztów, jakie wspólnota ponosi w związku z wynajmowaniem firm windykacyjnych pokreślono, że jest ona niezgodna z przepisami art. 13 i 14 ustawy o własności lokali. Przepisy te ustanawiają zasadę ponoszenia przez członków kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Wobec ustalenia przez ustawę szczegółowego trybu dochodzenia kosztów wspólnota nie posiada umocowania do podejmowania takich ogólnikowych uchwał, których przedmiotem są bliżej niesprecyzowane koszty windykacyjne. Natomiast skarżona uchwała nr (...), która postanowiła o dopuszczeniu i wprowadzeniu przez wspólnotę audytu energetycznego pozostaje w sprzeczności z obowiązującym prawem. Powodowie podkreślili, że we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. czynność związana z przeprowadzeniem audytu energetycznego miała już miejsce w 2007r, za co wspólnota poniosła koszt rzędu 10 000 zł.

Strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. nie uznała powództwa i wniosła o jego oddalenie. Pozwana wskazała wówczas, że uchwalone uchwały nie spowodują żadnych skutków finansowych, a uchwała nr (...) wręcz ma charakter intencjonalny, skoro do zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej wymagana jest forma aktu notarialnego. Z kolei konieczność podjęcia uchwały nr (...) wynika z powodu stale przez wspólnotę ponoszonych wydatków spowodowanych wysyłaniem powiadomień, zawiadomień i doręczeń. Wyjaśniono również, że podjęcie uchwały nr (...) nastąpiło z wyłącznej inicjatywy członków wspólnoty mieszkaniowej i w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Wyrokiem z 9 grudnia 2011 roku Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił wszystkie zaskarżone uchwały oraz rozstrzygnął o kosztach procesu, a w pkt 3 nakazał ściągnąć od pozwanej kwotę 200 zł. tytułem brakującej opłaty.

Sąd swoje rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach faktycznych i ocenie prawnej.

Sąd ustalił, że powodowie są właścicielami lokali objętych wspólnotą mieszkaniową (...) i wskazał wartość udziału powodów w nieruchomości wspólnej. Wskazał, że 29 stycznia 2010 r. na Zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. podjęto uchwałę nr (...), w której wspólnota wyraziła zgodę na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej budynku przy ul. (...) w W. tj. fragmentu korytarza o łącznej powierzchni 4 m<sup>2</sup>, w celu adaptacji tej części na odrębny lokal mieszkalny. Ponadto uchwała wyrażała zgodę na ustanowienie odrębnej własności lokalu z tej części nieruchomości wspólnej. Jednocześnie przewidywała zgodę na zmianę wysokości udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej, to jest we współwłasności części wspólnych budynku i działki, na której usytuowany jest budynek, w następstwie powstania odrębnej własności lokalu. Dodatkowo przedmiotem tej uchwały była zgoda na połączenie w ten sposób wyodrębnionego lokalu z lokalem położonym przy ul. (...) należącym do M. i M. S.. Dalszym przedmiotem było też udzielenie zarządowi wspólnoty pełnomocnictwa dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, zwłaszcza do czynności ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz dokonania stosownej zmiany w udziałach właścicieli nieruchomości wspólnej.

W dniu 30 marca 2010r. na kolejnym zebraniu wspólnoty podjęto uchwałę nr (...), w której postanowiono o nałożeniu na członków wspólnoty kosztów wewnętrznych postępowań windykacyjnych, skierowanych w stosunku do członków wspólnoty.

Podczas następnego zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W., odbytego w dniu 27 maja 2010r., podjęto uchwałę o nr (...) w której wspólnota wyraziła zgodę na wykonanie audytu energetycznego budynków wspólnoty. Upoważniono też zarząd wspólnoty do wyboru wykonawcy tego audytu.

W każdym przypadku głosowanie nad tymi uchwałami nastąpiło na podstawie indywidualnego zbierania głosów. W zebraniach, na których podejmowane były przedmiotowe uchwały, nie brał udziału żaden z powodów. Wcześniej zostali oni powiadomieni o ich terminach i tematyce zebrań. Żadna z podjętych uchwał nie została wykonana.

Sąd Okręgowy ustalił, że powództwo o uchylenie uchwał zostało wniesione w ustawowym terminie. Podkreślił również, że stan faktyczny jest pomiędzy stronami niesporny.

Sąd Okręgowy wskazał, że kierowanie przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej jej sprawami obejmuje zarówno czynności zwykłego zarządu jak i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Gdy chodzi o czynności przekraczające zwykły zarząd potrzebna jest uprzednia zgoda właścicieli lokali w formie uchwały. Uchwały właścicieli lokali są podejmowane w sprawach czynności przekraczających zakres zarządu nieruchomością wspólną wymienionych przykładowo w art. 22 ust. 3 u.o.w.l. Czynności te jednak dotyczą wyłącznie spraw związanych z nieruchomością wspólną. Zdaniem sądu ani uchwała (...) ani (...) do takiej kategorii się nie zalicza.

Wobec tego te obie zaskarżone uchwały zostały podjęte przez wspólnotę wbrew zasadzie, jaka obowiązuje na podstawie art. 22 ust. 2 u.o.w.l. i dlatego Sąd uznał, że są one niezgodne z prawem i w dodatku podjęcie ich w tym trybie było zbędne. W każdym razie powyższe uchwały jako niezgodne z prawem nie mogą rodzić żadnych skutków w stosunku do powodów i innych członków wspólnoty. Z tych względów należało je wyeliminować z obrotu prawnego, jak również, dlatego, że ich pozostawienie mogłoby naruszać interes zarówno powodów i innych właścicieli lokali tworzących wspólnotę. Obie wskazane uchwały jako niezgodne z prawem na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali Sąd uchylił.

Analizując uchwałę (...) Sąd wskazał, że uchwałą tą wspólnota wyraziła zgodę na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej budynku przy ul. (...) w W. tj. fragmentu korytarza o łącznej powierzchni 4 m<sup>2</sup>, w celu adaptacji tej części na odrębny lokal mieszkalny. Ponadto uchwała wyrażała zgodę na ustanowienie odrębnej własności lokalu z tej części nieruchomości wspólnej. Jednocześnie ta uchwała wyrażała zgodę na zmianę wysokości udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej, to jest we współwłasności części wspólnych budynku, działki, na której usytuowany jest budynek, w następstwie powstania odrębnej własności lokalu. Ponadto przedmiotem tej uchwały była zgoda na połączenie w ten sposób wyodrębnionego lokalu z lokalem położonym przy ul. (...) należącym do M. i M. S.. Sąd podkreślił, że przekształcenie wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej w sytuacji, o jakiej jest mowa w art. 3 ust. 7 ustawy o własności lokali zaliczyć należy do czynności przekraczających zwykły zarząd. W tym jednak przypadku do dokonania korekty udziałów w nieruchomości wspólnej wymaga się bezwzględnej jednogłośności wszystkich współwłaścicieli. W tej sytuacji Sąd uznał, że zaskarżona przez powodów powyższa uchwała nr (...) narusza przepis art. 23 w związku z art. 3 ust. 7 i art. 22 ust. 3 pkt 5a u.o.w.l., jako, że nie została podjęta jednogłośnie przez wszystkich właścicieli lokali tworzących pozwana wspólnotę. W związku z tym jako czynność sprzeczna z prawem z mocy przepisu 25 ust. 1 ustawy o własności lokali podlegała uchyleniu.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniosła storna pozwana, zaskarżając wyrok w całości, zarzucając mu:

-naruszenie prawa materialnego -to jest art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali poprzez jego niewłaściwą interpretację, polegającą na błędnym przyjęciu za niedozwolone i niezgodne z prawem podjęcie przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwał w ocenie Sądu leżących w gestii Zarządu jako nie przekraczających zwykłego zarządu w sytuacji, gdy z ustawy o własności lokali nie wynika szczegółowy zamknięty katalog spraw przekraczających zwykły zarząd, ocena w tej mierze powinna każdorazowo przysługiwać zarządowi i wspólnocie, skierowanie w tej sytuacji przez zarząd sprawy na walne zebranie i podjęcie przez wspólnotę uchwały jest w pełni zgodne z prawem. Odmienne interpretacja Sądu nie jest zgodna z duchem ustawy i ogólnymi zasadami wykładni.

-sprzeczność przyjętych ustaleń Sądu w odniesieniu do uchwał (...) i (...) z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez równoległe, zamienne przyjmowanie przez Sąd dwóch wykluczających się alternatywnych podstaw uznania tych uchwał za niezgodne z prawem, w sytuacji, gdy raz Sąd przyjmuje, że przyczynę tę stanowi rozstrzygnięcie przez ogół mieszkańców w drodze uchwały zamiast samodzielnego rozstrzygnięcia przez zarząd jako kwestii nie przekraczającej zwykłego zarządu, gdy następnie Sąd przyjmuje, że kwestie będące przedmiotem tych uchwał nie dotyczą spraw zarządu nieruchomości wspólnej, co świadczy o pozbawionym konsekwencji, wewnętrznie sprzecznym stanowisku Sądu.

-sprzeczność przyjętych ustaleń w odniesieniu do uchwały nr (...) z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez bezzasadne przyjęcie, że podjęcie jej w drodze uchwały mieszkańców, zamiast jednomyślnej zgody wszystkich współwłaścicieli, w sytuacji gdy uchwała ta nie miała mocy stanowiącej, a intencjonalną stanowiącą swego rodzaju deklarację wskazującą na akceptowany przez mieszkańców sposób rozwiązania przedmiotowej kwestii w przyszłości i w innej, bo notarialnej formie

- istotne naruszenie przepisów postępowania, to jest art. 328 kpc poprzez sporządzenie uzasadnienia w sposób nie odpowiadający przepisom prawa, to jest brak sporządzenia uzasadnienia wyjaśniającego w sposób jasny i klarowny motywy rozstrzygnięcia i podstawę prawną orzeczenia.

-naruszenie art. 27 pkt 9 ustawy o kosztach sądowych poprzez błędne określenie wysokości opłaty sądowej w kwocie 800 zł zamiast prawidłowej 600 zł.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwana domagała się zmiany zaskarżonego orzeczenia i oddalenie powództwa w całości oraz orzeczenia o kosztach procesu za obie instancje

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.**

Apelacja w części skierowanej co do rozstrzygnięcia w zakresie istoty sprawy nie jest zasadna.

Na wstępie należy wskazać, że Sąd Odwoławczy w całości podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji i przyjmuje je za własne. W tym zakresie nie sposób zgodzić się z zarzutem skarżącej, że Sąd nieprawidłowo ocenił charakter uchwały nr (...), nie ustalając, że miała ona charakter intencjonalny. Przedmiotowa uchwała nie odwołuje się w żadnej mierze do jakichkolwiek planów, czy też intencji wspólnoty, lecz jednoznacznie przedstawia określone stanowisko wspólnoty w zakresie objętym uchwałą. Nie sposób, tak jak tego chce skarżąca, z okoliczności, że uchwała nie ma właściwej formy, wywodzić jedynie intencjonalnego charakteru uchwały. Treść uchwały jest jednoznaczna i nie może być oceniana jedynie w kontekście niezachowania formy aktu notarialnego. W tym miejscu należy wskazać, że nawet przyjęcie odmiennego stanowiska, że Wspólnota przedmiotową uchwałą wyraziła jedynie swoją intencję, nie wpływa na prawidłowość rozstrzygnięcia Sądu I instancji. W sytuacji, gdy uchwała ta nie została podjęta jednomyślnie (tak jak to słusznie wskazał Sąd I instancji) winna być ona wyeliminowana z obrotu prawnego. Z tych też względów Sąd Apelacyjny w całości podziela rozważania prawne Sądu I instancji odnoszące się do uchwały nr (...).

W zakresie uchwały nr (...) należy zgodzić się z zaprezentowanym przez Sąd I instancji stanowiskiem, że nakładanie na współwłaścicieli obowiązku ponoszenia dodatkowych kosztów związanych z egzekucją należności obciążających konkretne lokale wykracza poza zarząd nieruchomości wspólnej. Podkreślić należy, że art. 14 ustawy o własności lokali szczegółowo wylicza, jakie rodzaje wydatków wchodzi w skład kosztów zarządu nieruchomością wspólną i zawarty w tym przepisie katalog jest zamknięty. Jeżeli wspólnota ponosi dodatkowe koszty związane z egzekucją zobowiązań członków wspólnoty wynikających z art. 13 i 15 ustawy o własności lokali nie jest uprawniona do zaliczania ich do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, a naprawienie powstałej w tym zakresie szkody wspólnoty musi się odbywać na zasadach ogólnych przewidzianych w Kodeksie cywilnym. Zasadnie zatem Sąd I instancji uchylił zaskarżoną uchwałę, jako sprzeczną z obowiązującym prawem (art. 25 ust 1 uchwały) chociaż w istocie wywód prawny w zakresie zwykłego zarządu i przekroczenia zwykłego zarządu nieruchomością wspólną w sytuacji, gdy kwestia ta nie dotyczy zarządu nieruchomością wspólną jest zbędny.

Nie można się natomiast zgodzić z Sądem I instancji, że uchwała nr (...) nie dotyczy zarządu nieruchomości wspólnej. Już z samej treści uzasadnienia Sądu Okręgowego wynika, że audyt energetyczny musi odnosić się do całości budynku, nie zaś poszczególnych lokali, tym samym pozostaje w gestii zarządu nieruchomością wspólną. Kwestia wydatków związanych z przeprowadzeniem audytu może przekraczać zwykły zarząd, gdy nie była ujęta w rocznym planie gospodarczym. Jednakże czynienie ustaleń w tym przedmiocie, w okolicznościach przedmiotowej sprawy, jest zbędne, gdyż pozwana w żaden sposób nie wykazała, że uchwała ta, wiążąca się z wydatkami wspólnoty, jest w jakikolwiek sposób ekonomicznie uzasadniona. Podkreślić należy, że podstawą zasadą prawidłowego zarządu nieruchomością

wspólną jest ponoszenie przez członków wspólnoty ekonomicznie uzasadnionych wydatków. Pozwana w toku procesu w żaden sposób nie wskazała ani celu uchwały, ani jej ekonomicznej zasadności, ograniczając się do stwierdzenia, że uchwała była zawnioskowana przez współwłaścicieli, nie zarząd. Z tych względów uchylenie uchwały, jako naruszającej zasadę prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ma swoją podstawę w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, chociaż z odmiennym, niż to uczynił Sąd I instancji, uzasadnieniem.

Nie sposób zgodzić się z zarzutem naruszenia art. 328 k.p.c., gdyż sąd w uzasadnieniu dokonał ustaleń faktycznych oraz oceny prawnej. Okoliczność, że część tej oceny nie jest trafna nie oznacza naruszenia wyżej wskazanej normy prawnej.

Z powyższych względów apelacja skierowana do orzeczenia co do istoty sprawy podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Zasadnie jednak skarżący, zarzucił Sądowi I instancji nieprawidłowe orzeczenie o kosztach sądowych. W przedmiotowej sprawie zostały zaskarżone trzy uchwały wspólnoty zatem prawidłowo ustalona opłata wynosiła 600 zł. (3\*200 zł. ) Tak też została opłata ta ustalona w zarządzeniu rejestrującym sprawę i powodowie ją w całości uiszcili. W sytuacji, gdy po stornie powodów występuje współuczestnictwo jednolite ,brak jest jakichkolwiek podstawy do pobierania od każdego z nich osobnej opłaty (porównaj art. 4 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych - tekst jednolity Dz. Uz .2010 roku nr 90 poz. 594 ze zmianami). Zasadnie zatem skarżąca zarzuca Sądowi naruszenia art. 27 pkt 9 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Tym samym zobowiązanie pozwanej do uzupełnienia brakującej części opłaty zawarte w pkt 3 zaskarżonego wyroku, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., podlegało zmianie. W sytuacji, gdy cała opłata od pozwu została uiszczona –zmiana ta przyjęła postać uchylenia pkt 3 wyroku.

Na podstawie art. 80 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd z urzędu zwrócił pozwanej różnicę między opłatą pobraną od apelacji - 800 zł. a opłatą należną – 600 zł.