

Sygn. akt VIA Ca 724/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA– Marek Podogrodzki

Sędzia SA– Urszula Wiercińska

Sędzia SO del.– Beata Waś (spr.)

Protokolant– sekr. sąd. Agnieszka Janik

po rozpoznaniu w dniu 8 listopada 2012 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwały nr (...)

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 23 lutego 2012 r.

sygn. akt IV C 1132/11

I oddala apelację;

II zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz M. S. kwotę 120 (sto dwadzieścia) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 724/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 sierpnia 2011 r. M. S. wystąpił do Sądu Okręgowego w Warszawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ulicy (...) w W., z dnia 14 czerwca 2011 r. o numerze (...), dotyczącej obciążenia powoda kosztami związanymi z naprawą windy w kwocie 8.865 zł powiększonej o podatek VAT. Nadto powód domagał się zasądzenia od strony pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 23 lutego 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. nr (...) z dnia 14 czerwca 2011 r. oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda M. S. kwotę 380 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło na podstawie następujących ustaleń faktycznych.

Powód M. S. jest właścicielem lokalu nr (...) w budynku mieszkalnym znajdującym się przy ulicy (...) w W.. Z tego tytułu jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.. Przedmiotowy lokal powód wynajmował na podstawie umowy najmu z dnia 15 marca 2011 roku spółce (...) S.A. z siedzibą w W..

W nocy z 13 na 14 maja 2011 roku w budynku przy (...) doszło do awarii windy, która zatrzymała się między piętrami. W środku znajdowało się pięciu mężczyzn, wśród których był syn najemcy loklu (...). Uwięzieni w windzie pasażerowie wezwali o pomoc firmę (...) zajmującą się serwisowaniem urządzeń dźwigowych, która przybyła w ciągu 30 minut od powiadomienia. W międzyczasie osoby przebywające w windzie próbowały wydostać się z niej i siłą otworzyć drzwi. Hałasy dochodzące z windy wzbudziły zaniepokojenie mieszkańców, którzy wyszli na klatkę schodową aby zobaczyć, co się dzieje. Na miejscu zdarzenia pojawił się T. O., który prosił osoby znajdujące się w windzie o zachowanie spokoju, zapytał, co się stało, a także czy potrzebna jest im pomoc. W odpowiedzi usłyszał od jednej z osób, że pomoc została już wezwana i ma przybyć w ciągu 30 minut. Od innej osoby usłyszał wyzwiska pod swoim adresem. Osoby te zachowywały się agresywnie, kopały w drzwi. W następstwie zajścia doszło do uszkodzenia skrzydeł oraz napędu drzwi kabinowych windy. Po przybyciu serwisanta, pasażerowie zostali uwolnieni z windy, gdy opuszczali windę okazało się, że byli pod wpływem alkoholu. Świadek T. O. rozpoznał jedną z osób przebywających w windzie, którą był syn najemcą lokalu należącego do powoda. O całym zajściu zawiadomił policję. Wszczęte w tej sprawie dochodzenie przez Prokuraturę Rejonową (...) o sygn. (...) zostało umorzone na podstawie art. 17 § 1 pkt 2 k.p.k. wobec braku znamion czynu zabronionego. Ostatecznie w wyniku zaskarżenia przez pozwaną przedmiotowego orzeczenia, Sąd Rejonowy (...) w W. (...) Wydział Karny, utrzymał je w mocy (sygn. (...)). W wyniku awarii winda była unieruchomiona przez kilka miesięcy, co powodowało niezadowolenie mieszkańców, wcześniej winda wielokrotnie ulegała awarii. Na zebraniu Wspólnoty w dniu 14 czerwca 2011 roku właściciele lokali podjęli uchwałę nr (...), zgodnie, z którą postanowiono obciążyć powoda kosztami naprawy windy. Koszty te zostały wstępnie oszacowane na kwotę 8.865 zł, powiększoną o podatek VAT. Ostateczny koszt naprawy windy miał zostać przekazany powodowi kosztorysem powykonawczym. Przedmiotowa uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów. Informacja o podjętej uchwale została przekazana powodowi na początku lipca 2011 roku. Pozwana Wspólnota pełną kwotę za naprawę windy uzyskała, z tytułu ubezpieczenia.

Mając na uwadze powyższe ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy uznał, że powództwo należało uwzględnić, gdyż uchwała nr (...) z dnia 14 czerwca 2011 r. w sposób rażący narusza prawo.

Jak wskazał Sąd I instancji między powodem a pozwaną nie zachodziła żadna z podstaw odpowiedzialności odszkodowawczej deliktowej, ani z tytułu czynu własnego (art.415-416 k.c.), ani czynu cudzego (art.417-419, 427,429-430 k.c.).

W postępowaniu karnym nie zostało ustalone, że doszło do popełnienia czynu zabronionego, jak również nawet nie zostały ustalone osoby biorące udział w zajściu, a mimo to pozwana odpowiedzialnością za naprawę windy obciążyła właściciela lokalu, tylko z tego względu, że w czasie awarii windy był w niej syn najemcy lokalu należącego do powoda. W tym miejscu podkreślić należy, że pozwana nie doznała uszczerbku majątkowego, ponieważ koszty naprawy uszkodzonej windy poniósł w całości ubezpieczyciel, co zostało przyznane przez pozwaną.

Następnie Sąd Okręgowy stwierdził, że żaden przepis ustawy o własności lokali nie przewiduje możliwości, ani też nie daje uprawnień wspólnocie mieszkaniowej nakładania na właścicieli lokali sankcji finansowych bez podstawy ustawowej. Podstawy takiej nie może stanowić wewnętrzny regulamin wspólnoty mieszkaniowej i zawarte w nim przepisy, jeśli na ich podstawie wspólnota podejmuje uchwały sprzeczne z prawem. Wprawdzie ustawodawca w art.13 ustawy o własności lokali, bardzo szeroko zakreśla obowiązki właściciela, dając w ten sposób wspólnocie wiele możliwości w podejmowaniu uchwał, lecz nie daje wspólnocie uprawnień do podejmowania uchwał sprzecznych z porządkiem prawa, a co za tym idzie na ich podstawie obciążania właścicieli sankcjami finansowymi.

Sąd Okręgowy wskazał też, że kwestie wydatków właścicieli lokali uregulowane zostały w rozdziale 3, art. 12-17 ustawy o własności lokali i nawet bardzo szeroka interpretacja tych przepisów nie zezwala na podjęcie uchwały kreującej nieograniczoną odpowiedzialność właściciela lokalu za zachowanie osób, którym wynajął swój lokal. Z mocy ustawy na powodzie spoczywa obowiązek ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem lokalu oraz uczestniczenia w kosztach zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnej. Natomiast nałożona zaskarżoną uchwałą opłata nie ma takiego charakteru, a dotyczy odpowiedzialności właściciela lokalu za zachowanie członka rodziny osoby korzystającej z jego własności.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, która zaskarżając przedmiotowe orzeczenie w całości, zarzuciła Sądowi I instancji błędne ustalenie stanu faktycznego oraz naruszenie przepisów prawa poprzez ich błędne zastosowanie.

Podnosząc powyższe skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpatrzenia, ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku. Nadto skarżąca wniosła o zasądzenie od powoda kosztów postępowania wg norm prawem przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna i nie zasługuje na uwzględnienie, a podniesione w niej zarzuty należy uznać za chybione. Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji przyjmując je za własne. Za słuszne Sąd Apelacyjny uznał także rozważania prawne Sądu Okręgowego dokonane na ich podstawie.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu błędnie ustalonego przez Sąd stanu faktycznego (zapewne zatem skarżącemu chodzi o zarzut naruszenia art. 233 par.1 kpc) w istocie zmierza do zakwestionowania prawidłowości oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego. Co do oceny dowodów, to Sąd Najwyższy niejednokrotnie wskazywał, że jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena ta musi być uznana za prawidłową, chociażby w równym stopniu z tego samego materiału dowodowego można wysnuć wnioski odmienne. Dlatego zarzut apelacji dla swojej skuteczności nie może polegać na przedstawieniu przez skarżącego własnej wersji wydarzeń. Skarżący musi wykazać, że oceniając materiał dowodowy sąd popełnił uchybienia polegające na braku logiki w wiązaniu faktów z materiałem dowodowym, albo też, że wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo wreszcie, że sąd wbrew zasadom doświadczenia życiowego nie uwzględnił jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych. Innymi słowy rolą skarżącego jest obalenie wersji sądu, nie zaś zbudowanie własnej (zobacz na ten temat np. wyroki SN z 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, Lex nr 53136; z 27 września 2002 r., II CKN 817/00, Lex nr 56906; z 6 czerwca 2003 r., IV CK 274/02, Lex nr 146440; 7 stycznia 2005 r., IV CK 387/04, Lex nr 177263).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że skarżący przedstawiając w apelacji własną wersję wydarzeń to w żadnym stopniu nie wykazał aby różniła się ona od ustalonego stanu faktycznego przez Sąd I instancji w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego za jedynie pewien skrót myślowy należy uznać stwierdzenie, że w windzie znajdował się syn wynajmującego lokal od powoda. Oczywistym bowiem jest, że skoro wynajmującym lokal była osoba prawna to Sąd miał na myśli syna właściciela czy udziałowca spółki.

W kontekście ustaleń Sądu, że do zepsucia windy doszło na skutek niestosownego zachowania pasażerów windy bez znaczenia pozostaje to jak często psuła się winda przed zdarzeniem. Podkreślić jednak wypada, że wszyscy przesłuchani świadkowie wskazywali, że winda się wcześniej psuła. Przy czym powód zeznał, że zepsuta była kilkanaście razy a świadek O., że pięć razy zastrzegając, że tak mu się wydaje. Zatem wniosek Sądu Okręgowego, że winda psuła się często można uznać za uprawniony.

W dalszej kolejności odnieść należy się do zarzutu naruszenia prawa materialnego polegającego na błędnym ich zastosowaniu choć apelujący nie wskazuje ani przepisów, które Sąd I instancji naruszył ani na czym miałyby polegać ich błędne zastosowanie.

Naruszenie prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie to kwestia prawidłowego odniesienia normy prawa materialnego do ustalonego stanu faktycznego, sprawa właściwego skonfrontowania okoliczności stanu faktycznego z hipotezą odnośnej normy prawnej i poddanie tego stanu ocenie prawnej na podstawie treści tej normy. W innym ujęciu stosowanie przepisów prawa materialnego polega na podciągnięciu ustalonego stanu faktycznego pod hipotezę wybranego przepisu prawnego i określeniu skutków prawnych wynikających z tego przepisu w konkretnym wypadku (sankcji). Chodzi o proces subsumcji prawnej, a więc porównanie przez sąd ustalonego przez siebie stanu faktycznego ze stanem faktycznym podanym w hipotezie normy prawnej i stwierdzenie, czy ten konkretny stan odpowiada w swych istotnych elementach stanowi faktycznemu abstrakcyjnemu określonymu w tej normie (wyroki SN z 2 kwietnia 2003 r., I CKN 160/01, LexPolonica nr 360025; postanowienie SN z 20 listopada 2002 r., II CKN 1492/00, LexPolonica nr 377442; wyrok SN z 18 września 2002 r., III CKN 1375/00, LexPolonica nr 379204; wyrok SN z 23 lutego 2006 r., II CSK 101/05, LexPolonica nr 1352094)

W ocenie Sąd Apelacyjny Sąd Okręgowy dokonał prawidłowego procesu subsumcji. W przedmiotowej sprawie należało odpowiedzieć na pytanie czy na podstawie art. 13 ust.1 ustawy o własności lokali pozwana Wspólnota mogła nałożyć na powoda obowiązek zapłaty odszkodowania za szkodę wyrządzoną przez osobę trzecią. Na podstawie tego przepisu właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyłym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Natomiast art. 14 ustawy precyzuje, że na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: 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. Ustawa o własności lokali ściśle limituje więc przypadki, w których właściciel może być obciążony opłatami. Zatem z mocy ustawy na powodzie spoczywa obowiązek ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem lokalu oraz uczestniczenia w kosztach zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnej. Natomiast nałożone zaskarżoną uchwałą odszkodowanie nie ma takiego charakteru.

Mimo to, że art. 12-17 ustawy o własności lokali bardzo szeroko określają obowiązki właściciela lokalu to z żadnego z nich nie wynika odpowiedzialność za działania osób trzecich. Tym samym. Zatem właściciele lokali nie mogą podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali. Taki zaś charakter mają bez wątpienia postanowienia uchwalone przez właścicieli regulaminu porządku domowego dotyczące odpowiedzialności właściciela lokalu za zachowanie osób korzystających z lokalu za jego wiedzą (tak SN w wyroku z kwietnia 2009r. II CSK 600/08)

Przedmiotowa uchwała obciążająca powoda obowiązkiem zapłaty odszkodowania (koszty naprawy windy) nie może wywołać skutku prawnego w postaci przymusowego obciążenia powoda kosztami naprawy. Nie istnieje bowiem przepis prawa, który zezwalałby wspólnocie mieszkaniowej na nałożenie na powoda obowiązku naprawienia szkody wyrządzonej przez najemcę czy też osoby mu bliskie. Podstawną prawną takiego obowiązku nie może być jak już wyżej zostało powiedziane art. 13 ustawy o własności lokali ani tym bardziej jak chciałby pozwany Regulamin Porządku Domowego, który nie może być sprzeczny z przepisami prawa.

Dodatkowo podnieść należy, że Sąd I instancji prawidłowo uznał, że zaskarżona uchwała nie znajduje także swojej podstawy prawnej w przepisach dotyczących czynów niedozwolonych.

Sąd I instancji prawidłowo wskazał w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że powyższa uchwała nie tylko narusza interesy powoda, lecz także jest niezgodna z obowiązującym prawem. W myśl art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca

1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) wystąpienie choćby jednej z tych przesłanek jest warunkiem wystarczającym do uwzględnienia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

Z tych też względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak wyroku.

O kosztach procesu za drugą instancję orzeczono na zasadzie odpowiedzialności za wynik sporu stosownie do przepisu art. 98 § 1 i § 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. oraz § 11 ust 1 pkt 1 w związku z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. z 2002 roku Nr 163, poz. 1349 ze zm.).