

Sygn. akt VI ACa 68/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 marca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Ewa Stefańska (spr.)

Sędzia SA – Małgorzata Borkowska

Sędzia SO del. – Tomasz Szanciło

Protokolant: – sekretarz sądowy Paulina Czajka

po rozpoznaniu w dniu 22 marca 2017 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa J. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej „(...)” w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 6 marca 2014 r.

sygn. akt III C 1350/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w ten tylko sposób, że uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej „(...)” w W. nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego w par. 1 w części obejmującej koszty utrzymania miejsc garażowych i parkingu, w par. 2 w części obejmującej opłaty zaliczkowe za utrzymanie miejsca w garażu i miejsca parkingowego oraz plany gospodarcze dotyczące garażu i parkingu, zaś w pozostałym zakresie oddala powództwo;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 68/17

UZASADNIENIE

Powód J. K. wniósł o uchylenie podjętych w dniu 27 marca 2012 r. przez Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości „(...)” położonej przy ul. (...) w W. uchwał o numerach: (...) - w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2011 r. i przeznaczenia wyników finansowych, (...) - w sprawie udzielenia absolutorium zarządowi za 2011 r. i (...) - w sprawie przyjęcia planu gospodarczego wspólnoty mieszkaniowej na 2012 r. i ustalenia wysokości opłat.

Jako podstawę faktyczną żądania uchylenia uchwał o nr (...) powód wskazał dopuszczenie się przez zarząd rażących uchybień w przygotowaniu i poddaniu pod głosowanie uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2011 r. i ustalenia wysokości opłat, skutkiem czego przegłosowany plan obciążony był wadami jak plany w

latach poprzednich, a w konsekwencji sprawozdanie finansowe zarządu za 2011 r. stanowi ilustrację niezgodnego z przepisami gospodarowania we wspólnocie mieszkaniowej i przeznaczenia wyników finansowych za 2011 r.

Jako podstawę żądania uchylecia uchwały nr (...) powód wskazał naruszenie art. 6 w związku z art. 12 ustawy o własności lokali, wyjaśniając, że przy konstrukcji planu gospodarczego na 2012 r. niezgodnie z art. 29 ustawy nie przestrzegano rozdzielnosci ewidencji kosztów i pobieranych zaliczek dla każdej oddzielnej nieruchomości gruntowej znajdującej się na terenie (...), tj. nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem, nieruchomości gruntowej stanowiącej drogę wewnętrzną, nieruchomości gruntowej zabudowanej garażem podziemnym i nieruchomości gruntowej zabudowanej parkingiem naziemnym. Te odrębne nieruchomości mają różnych współwłaścicieli i zdaniem powoda zaskarżona uchwała narusza jego interes, albowiem jest on zmuszony do łożenia na utrzymanie obcych nieruchomości.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości „(...)” położonej przy ul. (...) w W. wnosila o oddalenie powództwa, podnosząc, że wszystkie cztery nieruchomości są połączone gospodarczo i funkcjonalnie, nie jest więc możliwe racjonalne korzystanie z nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem bez korzystania z pozostałych nieruchomości gruntowych zabudowanych garażem i parkingiem oraz nieruchomości przeznaczonej na drogę. W konsekwencji nie jest również możliwe wykonywanie czynności administrowania nieruchomością gruntową zabudowaną budynkiem bez administrowania sąsiednimi nieruchomościami. Pozwana odwołała się do treści art. 289 § 1 k.c. wskazując, że na sąsiednich nieruchomościach ustanowione zostały służebności na rzecz nieruchomości zarządzanej przez Wspólnotę Mieszkaniową jako władnącej, co tworzy obowiązek utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania tej służebności. Przy tym, zgodnie z art. 50 k.c. prawo do korzystania z nieruchomości sąsiednich, w zakresie ustanowionych służebności, jest częścią składową nieruchomości zarządzanej przez Wspólnotę Mieszkaniową. Pozwana odwołała się również do argumentu, że współwłaściciele pozostałych nieruchomości są dla siebie nawzajem anonimowi i nie mają żadnego organu, który mógłby w ich imieniu zawierać umowy z dostawcami usług i mediów, stąd w interesie Wspólnoty Mieszkaniowej jest sprawowanie zarządu nieruchomościami w ich imieniu, w szczególności, że usługi te zamawiane są wspólnie dla wszystkich nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 6 marca 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości „(...)” o nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego wspólnoty mieszkaniowej na 2012 r. i ustalenia wysokości opłat, zaś w pozostałym zakresie oddalił powództwo.

Wyrok Sądu Okręgowego został wydany w oparciu o poniższe ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

J. K. jest właścicielem wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...), nie jest natomiast współwłaścicielem pozostałych nieruchomości.

Teren „(...)” obejmuje cztery nieruchomości:

1) nieruchomość stanowiącą działkę gruntu oznaczone numerami: (...) objęte księgą wieczystą KW nr (...), na której znajdują się budynki oznaczone numerami (...), w których zostały wyodrębnione (...) samodzielne lokale (tzw. nieruchomość budynkowa);

2) nieruchomość stanowiąca działkę gruntu oznaczoną numerem (...), na której znajduje się budynek parkingu podziemnego, którego dach stanowi jednocześnie dziedziniec budynków (...), na którym znajdują się ciągi komunikacyjne prowadzące bezpośrednio do wejść do budynków (tzw. nieruchomość garażowa). Nieruchomość ta jest współwłasnością (...)osób będących użytkownikami garażu, które są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości „(...)” z uwagi na posiadane w nieruchomości budynkowej lokale mieszkalne i użytkowe;

3) nieruchomość stanowiąca działkę gruntu oznaczone numerami: (...), na których znajduje się parking naziemny oraz ciągi komunikacyjne i teren rekreacyjny (tzw. nieruchomość parkingowa). Nieruchomość ta stanowi współwłasność (...)osób, które są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości „(...)” z uwagi na posiadane w nieruchomości budynkowej lokale mieszkalne i użytkowe;

4) nieruchomość stanowiąca działki gruntu oznaczone numerami: (...), na której znajdują się ciągi komunikacyjne (tzw. nieruchomość drogową). Nieruchomość ta stanowi współwłasność częściowo członków Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości „(...)”, a częściowo członków Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości (...) położonej przy ul. (...).

Właścicielom niektórych lokali mieszkalnych należących do nieruchomości „(...)” przysługują udziały w sąsiedniej nieruchomości drogowej, inni zaś posiadają udziały również we współwłasności nieruchomości, na której znajdują się garaże podziemny i naziemny. Pozostali członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości „(...)” posiadają jedynie udziały w nieruchomości budynkowej.

W dniu 27 marca 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości „(...)” podjęła trzy uchwały: nr (...) - w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2011 r. i przeznaczenia wyników finansowych; nr (...) - w sprawie udzielenia absolutorium zarządowi Wspólnoty za 2011 r.; nr (...) - w sprawie przyjęcia planu gospodarczego Wspólnoty Mieszkaniowej oraz garażu i parkingu na rok 2012 i ustalenia wysokości opłat.

W § 1 uchwały o nr(...) Wspólnota Mieszkaniowa zatwierdziła roczny plan gospodarczy na 2012 r. (załącznik do uchwały), zakładający roczny koszt utrzymania nieruchomości, w tym: nieruchomości wspólnej - w wysokości 1.033.150,26 zł, miejsc garażowych - w wysokości 67.874,86 zł, parkingu - w wysokości 65.572,29 zł. W § 2 uchwały zatwierdzono miesięczne opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów utrzymania: nieruchomości wspólnej - w wysokości 4,20 zł miesięcznie za 1 m² lokali i pomieszczeń przynależnych (bez zmian), w wysokości 85 zł miesięcznie od miejsca w garażu podziemnym (bez zmian) i w wysokości 45 zł miesięcznie od miejsca parkingowego (bez zmian). Plan gospodarczy, stanowiący załącznik do podjętej uchwały, zestawia odrębnie planowane koszty utrzymania w 2012 r.: nieruchomości wspólnej, miejsc garażowych i miejsc postojowych.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 1892), 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. Zdaniem Sądu Okręgowego przedmiotowe powództwo podlegało oddaleniu w części dotyczącej uchwał o nr (...), natomiast zasługiwało na uwzględnienie w części dotyczącej uchwały o nr (...), albowiem uchwała ta narusza art. 22 w związku z art. 6 ustawy o własności lokali.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że w myśl art. 6 w związku z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, wspólnota mieszkaniowa jest powołana do zarządzania nieruchomością wspólną, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia nie służące wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W skład nieruchomości wspólnej nie wchodzi natomiast nieruchomości sąsiednie (tj. nieruchomość zabudowana garażem podziemnym, nieruchomość zabudowana parkingiem naziemnym i nieruchomość stanowiąca drogę wewnętrzną), które pozostają we współwłasności niektórych tylko członków Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości „(...)”, a w przypadku nieruchomości przeznaczonej na drogę - także członków sąsiedniej wspólnoty mieszkaniowej.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji wspólnota mieszkaniowa nie może być podmiotem praw i obowiązków innych niż związane z zarządaniem nieruchomością wspólną, a więc nie posiada kompetencji do decydowania o sprawach dotyczących lokali stanowiących indywidualną własność poszczególnych właścicieli lokali, a tym bardziej o sprawach dotyczących sąsiednich nieruchomości. Dlatego uchwała nr (...) podlega uchyleniu jako sprzeczna z art. 6 ustawy o własności lokali, niezależnie od tego, że plan gospodarczy na rok 2012 obejmował odrębnie planowane koszty utrzymania każdej z nieruchomości (tj. nieruchomości wspólnej, miejsc garażowych i miejsc postojowych). Według Sądu Okręgowego funkcjonalne powiązanie pozostałych nieruchomości z nieruchomością wspólną nie ma wpływu na ocenę uchwały nr (...) jako sprzecznej z przepisami prawa, albowiem zarząd innymi nieruchomościami powinni sprawować ich współwłaściciele na zasadach wynikających z kodeksu cywilnego.

Od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie apelacje wniosły obie strony.

Apelacją powód J. K. zaskarżył wyrok w części oddalającej powództwo i wniósł o jego zmianę poprzez uchylenie także uchwał o nr (...). Powód zarzucił Sądowi pierwszej instancji ograniczenie jego praw poprzez oddalenie wniosków dowodowych służących wyjaśnieniu zasad obrotów na kontach Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości „(...)” w latach 2011-2012 w świetle art. 23 ustawy o rachunkowości oraz wniosków służących „obnażeniu uchybień w gospodarce nieruchomości pozwanej, których dopuściła się administrator E. K.”. Zdaniem powoda wadliwe było uznanie za wiarygodne zeznań H. B. i pominięcie okoliczności zobowiązania pozwanej do przestrzegania ustawy o rachunkowości. Wskazał również na błędy logiczne uzasadnienia zaskarżonego wyroku.

Apelacją pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości „(...)” zaskarżyła wyrok w części uwzględniającej powództwo i wносиła o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa także co do uchwały nr (...), ewentualnie oddalenie powództwa w części, w jakiej uchwała ta dotyczy nieruchomości wspólnej, tj. części § 1 uchwały, w której Wspólnota Mieszkaniowa zatwierdza plan gospodarczy na 2012 r. zakładający łączne koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 1.033.150,26 zł, a także części § 2 tej uchwały, w której zatwierdza miesięczne opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 4,20 zł miesięcznie za 1 m⁽²⁾ powierzchni lokali i pomieszczeń przynależnych, ewentualnie uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Pozwana zarzuciła wyrokowi Sądu Okręgowego naruszenie:

1) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego oraz wywiedzenie z tego materiału wniosków niezgodnych z zasadami logiki, poprzez uznanie, że zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości „(...)” nie był uprawniony do podjęcia jakichkolwiek czynności dotyczących gospodarowania nieruchomościami parkingową i garażową, podczas gdy współwłaściciele tych nieruchomości w uchwale nr(...) upoważnili zarząd Wspólnoty do podejmowania decyzji nieprzekraczających granic zwykłego zarządu, zaś koszty wyszczególnione w planie gospodarczym przyjętym w zaskarżonej uchwale dotyczyły czynności zachowawczych, a więc pozostawały w zakresie zwykłego zarządu, jak również poprzez nieuwzględnienie faktu, że decyzja o wydatkach przewidzianych na rok 2012 oraz o wysokości zaliczki należnej od właścicieli każdej z wyżej wymienionych nieruchomości niestanowiących nieruchomości wspólnej została podjęta przez większość współwłaścicieli tych nieruchomości, zgodnie z art. 201 k.c.;

2) art. 6 oraz art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że ograniczenie zdolności prawnej wspólnot mieszkaniowych do praw i obowiązków związanych z nieruchomością wspólną oznacza, iż wspólnota nie jest uprawniona do wskazania w uchwale kosztów utrzymania nieruchomości sąsiednich, których wysokość została uchwalona przez ich współwłaścicieli, podczas gdy w przypadku braku możliwości prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną bez właściwego utrzymania sąsiednich nieruchomości, zdolność wspólnot mieszkaniowych obejmuje możliwość wskazywania tego typu danych w uchwałach Wspólnoty oraz rozliczania tych kosztów przez zarząd Wspólnoty, wobec zgody współwłaścicieli tych nieruchomości oraz braku innego podmiotu mogącego dokonać tego typu rozliczenia; naruszenie tych przepisów polegało również na błędnych przyjęciu, że zaskarżoną uchwałą nr (...) pozwana Wspólnota decydowała lub rozstrzygała o planowanych kosztach utrzymania nieruchomości sąsiednich, w sytuacji, gdy w rzeczywistości decyzja w tym zakresie została podjęta przez współwłaścicieli poszczególnych nieruchomości. Umieszczenie tych kosztów w uchwale Wspólnoty (odrębnie od kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej) miało na celu uzyskanie przez zarząd Wspólnoty zgody jej członków na rozliczenie tych kosztów, ale w wysokości określonej przez współwłaścicieli tych nieruchomości;

3) art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez błędne zastosowanie i przyjęcie, że powód, który nie jest współwłaścicielem nieruchomości parkingowej i garażowej, był uprawniony do skutecznego skarżenia uchwały nr (...) w zakresie, w jakim uchwała ta dotyczyła nieruchomości parkingowej i garażowej, podczas gdy uchwała w zakresie w jakim dotyczyła nieruchomości wspólnej Wspólnoty, a tym samym interesów powoda, była prawidłowa;

4) art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali w związku z art. 58 § 3 k.c. oraz z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez ich niezastosowanie i uchylenie zaskarżonym wyrokiem uchwały nr (...) w całości, podczas gdy z

uzasadnienia wyroku wynika, że jedynie postanowienia tej uchwały dotyczące kosztów utrzymania nieruchomości sąsiednich naruszały przepisy prawa, wobec czego Sąd powinien uchylić uchwałę wyłącznie w części dotyczącej tych kosztów, a nie również w zakresie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, w szczególności, że Sąd stwierdził, iż rozdział kosztów pomiędzy poszczególne nieruchomości był prawidłowy, co jednocześnie oznacza, że określenie kosztów dla nieruchomości wspólnej było prawidłowe.

Wyrokiem z dnia 24 kwietnia 2015 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił obie apelacje (sygn. akt VI ACa 836/14). W uzasadnieniu podano, że zdolność właścicieli lokali wchodzących w skład jednej nieruchomości do podejmowania uchwał prawnie skutecznych w stosunkach z innymi uczestnikami obrotu wynika jedynie z przepisów ustawy o własności lokali. Ustawa ta nie tworzy jednak ram prawnych do podejmowania uchwał „międzywspólnotowych”. Niedopuszczalne jest też, leżące u podstaw uchwały nr (...) założenie, jakoby możliwe było decydowanie przez Wspólnotę o planach i kosztach utrzymania nieruchomości sąsiednich, w zastępstwie osób będących ich właścicielami, nawet za ich zgodą wyrażoną stosownie do art. 201 k.c. Oceny tej nie zmienia fakt, że wszystkie lub część tych osób należy do grona członków Wspólnoty. Dlatego nie można zarzucić Sądowi Okręgowemu naruszenia art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali w związku z art. 58 § 3 k.c. oraz z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali. Zdaniem Sądu Apelacyjnego oczywista wadliwość uchwały nr (...) oraz brak jasności co do zasad planowania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w roku 2012 nie usprawiedliwia pozostawienia jej w obrocie, nawet w części.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości „(...)” wносиła o oddalenie apelacji powoda.

Powód J. K. wnosił o oddalenie apelacji pozwanej.

Na skutek skarg kasacyjnych obu stron, wyrokiem z dnia 16 listopada 2016 r. Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację pozwanej oraz rozstrzygającej o kosztach postępowania apelacyjnego i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Warszawie do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego, a także oddalił skargę kasacyjną powoda (sygn. akt I CSK 791/15).

W uzasadnieniu wyjaśniono, że wspólnota mieszkaniowa jest osobą ustawową o zdolności prawnej limitowanej przez przepisy ustawy o własności lokali i ograniczonej do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r., sygn. akt III CZP 65/07). W związku z tym wspólnota mieszkaniowa może posiadać majątek odrębny od majątków właścicieli lokali, w skład którego mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną. Zobowiązania nieruchomości wspólnej to zobowiązania wynikające z jej normalnego funkcjonowania, mieszczące się w granicach zwykłego zarządu, jak też czynności zakres ten przekraczające, w szczególności wymienione w art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali. Związek gospodarczy nie może jednak wykraczać poza granice nieruchomości wspólnej w tym znaczeniu, że odnosić się będzie do innych nieruchomości, choćby sąsiednich. Gospodarowanie tymi nieruchomościami nie mieści się w zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2008 r., sygn. akt V CSK 143/08).

Sąd Najwyższy wskazał, że w odniesieniu do zgodności z prawem uchwał pozwanej wspólnoty mieszkaniowej w przedmiocie przyjęcia planu gospodarczego i ustalenia wysokości opłat za lata 2009-2011, obejmujących nie tylko nieruchomość wspólną (budynkową), ale także nieruchomości garażową, parkingową oraz drogową, które stanowią współwłasność w częściach ułamkowych niektórych tylko członków pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, występuje rozbieżność w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Mianowicie wyrokiem z dnia 11 maja 2016 r. (I CSK 415/15) Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w W. z dnia 22 stycznia 2015 r., którym oddalono jej apelację od wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 20 grudnia 2013 r., którym uchylono uchwałę nr (...). Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej jako niepełnej osoby prawnej (art. 33⁽¹⁾ k.c.) jest ograniczona zarówno przestrzennie, jak i co do przedmiotu czynności, które mogą być przez nią podejmowane. Wspólnota mieszkaniowa nie może podejmować uchwał zawierających postanowienia dotyczące również nieruchomości nie objętych granicami tej wspólnoty. Zbieżny pogląd wyraził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14 listopada 2014 r. (I CSK 130/14) odmawiającym przyjęcia skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w W. z dnia 7 maja 2013 r. oddalającego jej apelację od wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 27 sierpnia 2012 r., którym uwzględnił powództwo J. K. o uchylenie uchwały nr (...).

Z kolei w wyroku z dnia 26 czerwca 2015 r. (I CSK 312/14) Sąd Najwyższy uchylając wyrok Sądu Apelacyjnego oddalił apelację powoda J. K. od wyroku Sądu Okręgowego oddalającego powództwo o uchylenie uchwały nr (...) w sprawie planu gospodarczego i zaliczek odnoszących się nie tylko do nieruchomości wspólnej. W uzasadnieniu wskazał, że sprawowanie prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną wymaga nie tylko zapewnienia finansowania tej nieruchomości, ale ze względu na ścisły związek pozostałych nieruchomości z nieruchomością pozostającą w zarządzie wspólnoty, zorganizowania i zapewnienia finansowania pozostałych nieruchomości. W takiej sytuacji, mając na względzie ścisły funkcjonalny związek finansowania kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz finansowania zarządu pozostałymi sąsiednimi nieruchomościami, brak podstaw do przyjęcia, iż podjęcie zaskarżonej uchwały wykraczało poza zdolność prawną wspólnoty. Bez wykazywania kosztów zarządu nieruchomościami sąsiednimi oraz określenia sposobu ich pokrycia, prawidłowe zarządzanie nieruchomością wspólną byłoby niemożliwe, gdyż nieruchomości te są funkcjonalnie, prawnie i finansowo połączone z nieruchomością wspólną.

Sąd Najwyższy uznał, że poszukując właściwego rozwiązania sporu dotyczącego uchwały nr (...), trzeba wyjść od definicji nieruchomości wspólnej zawartej w ustawie o własności lokali, przy uwzględnieniu pojęcia nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. oraz art. 24 zd. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księгах wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 790 ze zm.). Według art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, nieruchomością wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład nieruchomości, tworzą wspólnotę mieszkaniową (art. 6 zd. 1 ustawy o własności lokali).

Sąd Najwyższy wskazał, że z ustaleń faktycznych sądów meriti wynika, iż zarówno status prawny, jak i struktura podmiotowa nieruchomości, których dotyczy sporna uchwała, są różne. Tylko w ramach tzw. nieruchomości budynkowej ukształtowała się wspólnota mieszkaniowa. Natomiast w przypadku pozostałych odrębnych prawnie nieruchomości (m.in. garażowej i parkingowej) na ich bazie nie powstała wspólnota mieszkaniowa, lecz stanowią one współwłasność niektórych spośród członków pozwanej wspólnoty w częściach ułamkowych. Dlatego uchwała członków pozwanej wspólnoty mieszkaniowej w przedmiocie planu gospodarczego i wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nie mogła obejmować planowania kosztów miejsc postojowych i parkingowych znajdujących się na sąsiednich nieruchomościach oraz opłat z tego tytułu, bowiem tego rodzaju koszty nie pozostają w związku z nieruchomością wspólną, lecz dotyczą zobowiązań osób, którym przysługują prawa do miejsc postojowych i parkingowych, co wykracza poza zakres normatywny nieruchomości wspólnej i wspólnoty mieszkaniowej w rozumieniu art. 3 ust. 2 i art. 6 zd. 1 ustawy o własności lokali.

Zdaniem Sądu Najwyższego w konkretnym stanie faktycznym nie można wykluczyć a limine sytuacji, gdy w skład kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, o których mowa w art. 12 ust. 2 zd. 2 ustawy o własności lokali wchodzi obciążenia związane z korzystaniem z sąsiednich nieruchomości. Jednak aby zostały w taki sposób zakwalifikowane, muszą być konieczne dla sprawowania prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i jej utrzymania. Zwracał na to pośrednio uwagę Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 26 czerwca 2015 r. (I CSK 312/14). Jeśli natomiast tego rodzaju koszty wiążą się z korzystaniem z nieruchomości sąsiednich przez właścicieli poszczególnych lokali w zakresie np. miejsc postojowych czy parkingowych, wówczas koszty te, jako niezwiązane z nieruchomością wspólną, nie mogą być regulowane uchwałą wspólnoty mieszkaniowej.

Sąd Najwyższy wskazał, że zarząd sąsiednich nieruchomości może być sprawowany w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego. Gdy zaś na rzecz poszczególnych właścicieli lokali, tworzących wspólnotę mieszkaniową powstają określone zobowiązania związane z korzystaniem przez nich z sąsiednich nieruchomości, mogą one zawierać indywidualne umowy z właścicielami (współwłaścicielami) tych nieruchomości sąsiednich, względnie umocować określony podmiot, który będzie ich reprezentował w stosunkach z właścicielami nieruchomości sąsiednich, bądź w przypadku współwłasności z ustanowionym przez tych właścicieli zarządcą. Okoliczność, że reprezentantem właścicieli lokali w stosunkach z właścicielami (współwłaścicielami) nieruchomości sąsiednich jest zarazem zarządcą nieruchomości wspólnej i nieruchomości sąsiednich, nie oznacza, że wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości

wspólnej i związane z korzystaniem przez poszczególnych właścicieli lokali z nieruchomości sąsiednich mogą być przedmiotem uchwały członków pozwanej wspólnoty mieszkaniowej.

W konkluzji Sąd Najwyższy wyjaśnił, że objęcie uchwałą właścicieli lokali tworzących pozwaną wspólnotę mieszkaniową planu gospodarczego i wysokości opłat odnoszących się do nieruchomości wspólnej, a także nieruchomości sąsiednich stanowiących współwłasność w częściach ułamkowych niektórych spośród członków tej wspólnoty, nie daje podstaw do wzruszenia z tego powodu w całości takiej uchwały, tj. także co do planu gospodarczego i opłat dotyczących nieruchomości wspólnej. Dlatego za błędny uznał pogląd Sądu Apelacyjnego, że uchwała nr (...) tylko z tego względu, że obejmuje plan gospodarczy dotyczący także nieruchomości garażowej i parkingowej, jest sprzeczna w całości z prawem i stanowi wystarczającą przyczynę jej uchylenia w całości w trybie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Zdaniem Sądu Najwyższego, wprawdzie Sąd Apelacyjny stwierdził w rozważaniach prawnych, że z uwagi na brak jasności zasad planowania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w roku 2012 nie jest możliwe pozostawienie jej w obrocie nawet w części, ale nie wyjaśnił, na czym ta niejasność polega i w tej materii nie poczynił jakichkolwiek ustaleń faktycznych. Poza tym Sąd drugiej instancji był niekonsekwentny, gdyż podzielił w pełni ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, który ustalił, że w § 1 zaskarżonej uchwały zatwierdzono roczny plan gospodarczy na 2012 rok, zakładający roczny koszt utrzymania (...), w tym nieruchomości wspólnej w wysokości 1.033.150,26 zł, miejsc garażowych w wysokości 67.878,86 zł i parkingu w wysokości 65.572,29 zł. W § 2 zatwierdzono miesięczne opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 4,20 zł/1 m⁽²⁾ powierzchni lokali i pomieszczeń przynależnych miesięcznie (bez zmian), w wysokości 85 zł miesięcznie od miejsca w garażu podziemnym (bez zmian) oraz 45 zł miesięcznie od miejsca parkingowego (bez zmian). Plan gospodarczy, stanowiący załącznik do podjętej uchwały zestawia więc odrębnie planowane koszty utrzymania w 2012 r. nieruchomości wspólnej, miejsc garażowych i miejsc postojowych.

W toku postępowania przed Sądem Apelacyjnym pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości „(...)” popierała apelację, zaś powód J. K. wnosił o jej oddalenie.

Powód złożył pisma procesowe z dnia 17 lutego 2017 r. i 10 marca 2017 r. zawierające wnioski dowodowe, które zostały oddalone z uwagi na brak ich związku z przedmiotem sprawy w zakresie, w jakim została ona przekazana przez Sąd Najwyższy Sądowi odwoławczemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył:

Ponieważ apelacja powoda została oddalona w całości prawomocnym wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 24 kwietnia 2015 r. (sygn. akt VI ACa 836/14), obecnie przedmiotem rozpoznania przez Sąd odwoławczy jest jedynie apelacja pozwanej.

Apelacja pozwanej częściowo zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Jednakże rozważania prawne Sądu pierwszej instancji są częściowo wadliwe.

Wskazać należy, że zgodnie z treścią art. 398²⁰ k.p.c. sąd, któremu sprawa została przekazana, związany jest wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy. Sąd Apelacyjny jest zatem związany wykładnią prawa dokonaną w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2016 r. (sygn. akt I CSK 791/15).

Nietrafny jest podniesiony przez pozwaną w apelacji zarzut naruszenia art. 6 oraz art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że ograniczenie zdolności prawnej wspólnot mieszkaniowych do praw i obowiązków związanych z nieruchomością wspólną oznacza, iż wspólnota nie jest uprawniona do wskazania w uchwale kosztów utrzymania nieruchomości sąsiednich, których wysokość została uchwalona przez ich współwłaścicieli. Proponowana przez pozwaną wykładnia jest sprzeczna z treścią powołanych przepisów, a także art.

3 ust. 2 ustawy o własności lokali, albowiem wspólnota mieszkaniowa nie może podejmować uchwał zawierających postanowienia dotyczące również nieruchomości nie objętych granicami tej wspólnoty.

Nie ma również racji pozwana zarzucając Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego i uznanie, że zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości „(...)” nie był uprawniony do podjęcia jakichkolwiek czynności dotyczących gospodarowania nieruchomościami parkingową i garażową, podczas gdy współwłaściciele tych nieruchomości w uchwale nr(...) upoważnili zarząd Wspólnoty do podejmowania decyzji nieprzekraczających granic zwykłego zarządu, zaś koszty wyszczególnione w planie gospodarczym przyjętym w zaskarżonej uchwale dotyczyły czynności zachowawczych. Kwestia istnienia uprawnienia zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do podejmowania czynności dotyczących gospodarowania nieruchomościami sąsiednimi należy bowiem do sfery oceny prawnej, a nie do sfery ustaleń faktycznych.

Niezasadny jest też zarzut naruszenia art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez błędne zastosowanie i przyjęcie, że powód, który nie jest współwłaścicielem nieruchomości parkingowej i garażowej, był uprawniony do skutecznego zaskarżenia uchwały nr (...) w zakresie, w jakim uchwała ta dotyczyła nieruchomości parkingowej i garażowej. Uchwała ta dotyczy bowiem wszystkich członków Wspólnoty Mieszkaniowej, kształtując ich obowiązki w zakresie utrzymania nieruchomości wspólnej, lecz także łożenia na utrzymanie innych nieruchomości, tj. nieruchomości parkingowej, garażowej i drogowej.

Natomiast trafny okazał się zarzut naruszenia art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali w związku z art. 58 § 3 k.c. oraz z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez ich niezastosowanie i uchylenie zaskarżonym wyrokiem uchwały nr (...) w całości, podczas gdy jedynie postanowienia tej uchwały dotyczące kosztów utrzymania nieruchomości sąsiednich naruszały przepisy prawa. W § 1 zaskarżonej uchwały zatwierdzono bowiem roczny plan gospodarczy na 2012 rok, zakładający roczny koszt utrzymania (...), w tym nieruchomości wspólnej w wysokości 1.033.150,26 zł, miejsc garażowych w wysokości 67.878,86 zł i parkingu w wysokości 65.572,29 zł. W § 2 zatwierdzono zaś miesięczne opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 4,20 zł/1 m⁽²⁾ powierzchni lokali i pomieszczeń przynależnych miesięcznie (bez zmian), w wysokości 85 zł miesięcznie od miejsca w garażu podziemnym (bez zmian) oraz 45 zł miesięcznie od miejsca parkingowego (bez zmian). Plan gospodarczy, stanowiący załącznik do uchwały nr (...), zestawia więc odrębnie planowane koszty utrzymania w 2012 r. nieruchomości wspólnej, miejsc garażowych i miejsc postojowych.

Trafnie uznał Sąd Najwyższy, że objęcie uchwałą właścicieli lokali tworzących pozwaną wspólnotę mieszkaniową planu gospodarczego i wysokości opłat odnoszących się do nieruchomości wspólnej, a także nieruchomości sąsiednich stanowiących współwłasność w częściach ułamkowych niektórych spośród członków tej wspólnoty, nie daje podstaw do wzruszenia z tego powodu w całości takiej uchwały, tj. także co do planu gospodarczego i opłat dotyczących nieruchomości wspólnej. Dlatego Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości „(...)” nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego w § 1 w części obejmującej koszty utrzymania miejsc garażowych i parkingu, w § 2 w części obejmującej opłaty zaliczkowe za utrzymanie miejsca w garażu i miejsca parkingowego oraz plany gospodarcze dotyczące garażu i parkingu, zaś w pozostałym zakresie oddalił apelację pozwaną.

Uzupełniająco wskazać należy, że - według pozwanej - ujęte w planie gospodarczym na 2012 r., w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, koszty utrzymania drogi wewnętrznej, obejmują jedynie tą ich część, która jest niezbędna do utrzymania urządzeń niezbędnych do wykonywania służebności ustanowionej na rzecz nieruchomości wspólnej. Mogły więc zostać zaliczone do kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

Podstawą orzeczenia Sądu Apelacyjnego były art. 385 i 386 § 1 k.p.c. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.