

Sygn. akt I ACa 520/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 października 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Gawinek (spr.)
Sędziowie:	SSA Artur Kowalewski SSA Agnieszka Sołtyka
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Goltsche

po rozpoznaniu w dniu 25 października 2012 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa K. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 22 maja 2012 r., sygn. akt I C 1159/11

I. oddala apelację,

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSA A. Sołtyka SSA M. Gawinek SSA A. Kowalewski

Sygn. akt I ACa 520/12

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 9 listopada 2011 roku K. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. wniosła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w K. pozew o uchylenie uchwał nr (...) i (...). Złożyła też wniosek o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Powódka podniosła, że zaskarżone uchwały dotyczą wyrażenia zgody przez ogół właścicieli stanowiących pozwana Wspólnotę na dokonanie jednorazowych wpłat na poczet zakupu skrzynek pocztowych oraz na pokrycie kosztów ubezpieczenia budynku.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 22 maja 2012 roku Sąd Okręgowy oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd ten ustalił, że powódka K. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. jest współwłaścicielem nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, położonym w K. przy ul. (...) (Kw nr (...)), a w czasie podejmowania uchwał była właścicielem czterech lokali (nr (...)) wyodrębnionych z budynku przy ul. (...) w K., wchodzących do zasobu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K., posiadając 17,53 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

W dniu 28 września 2011 roku właściciele lokali wchodzących do zasobu pozwanej Wspólnoty podjęli uchwałę nr (...) w sprawie jednorazowej wpłaty na konto pozwanej na zakup skrzynek pocztowych oraz uchwałę nr (...) w sprawie jednorazowej wpłaty na konto pozwanej na pokrycie kosztów ubezpieczenia budynku według załącznika. Głosowanie nad powyższymi uchwałami przeprowadzono w trybie indywidualnego zbierania głosów. Głosy poszczególnych właścicieli liczono według wysokości udziałów. Za podjęciem uchwały nr (...) głosowało 61,69 % udziałów w nieruchomości wspólnej - nikt nie głosował przeciwko, zaś za podjęciem uchwały nr (...) głosowało 66,30 % udziałów w nieruchomości wspólnej - nikt nie głosował przeciwko.

Pozwana w planie gospodarczym na 2011 rok nie ujęła opłat z ubezpieczenie budynku nr (...) przy ul. (...) w K..

W dniu 3 października 2011 roku powódka otrzymała od pozwanej kopię podjętych uchwał nr (...) i (...). Jednocześnie pozwana poinformowała powódkę, iż obciąża ją kwotą 186 zł z tytułu zakupu skrzynek pocztowych dla lokali nr (...) oraz kwotą 241,98 zł z tytułu rozliczenia kosztu ubezpieczenia budynku według udziałów w nieruchomości wspólnej.

W świetle takich ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Po przytoczeniu treści art. 25 ust. 1, art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali wskazał, że powódka złożyła pozew w ustawowym terminie.

W ocenie Sądu pierwszej instancji zaskarżone uchwały są zgodne z przepisami prawa.

Odnosząc się do zarzutu powódki, że nie została prawidłowo poinformowana o zebraniu Wspólnoty, które odbyło się 28 września 2011 roku, Sąd wskazał, że komunikat o spotkaniu pozwana wywiesiła w budynku przy ul. (...) w K., ale brak jest dowodów wskazujących, iż zawiadomienie właścicieli lokali na piśmie nastąpiło przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania. Jednakże Sąd Okręgowy opowiadając się za liberalnym traktowaniem wymagań formalnych związanych ze zwoływaniem zebrań wspólnoty mieszkaniowej oraz uwzględniając fakt, że za podjęciem zaskarżonych uchwał głosowało ponad 60 % udziałów w nieruchomości wspólnej i nikt nie głosował przeciwko, uznał, że nawet gdyby powódka - posiadająca 17,53 % udziałów - brała udział w spotkaniu w dniu 28 września 2011 roku i głosowałaby przeciwko podjęciu uchwał nr (...) i (...), to i tak większość właścicieli opowiedziałaby się za ich podjęciem. Nadto w ocenie Sądu pierwszej instancji, istotnym jest to, że głosownie nad zaskarżonymi uchwałami odbyło się w drodze indywidualnego zbierania głosów, a powódka i inni członkowie Wspólnoty, zgodnie z obowiązującymi przepisami zostali powiadomieni o treści podjętych uchwał.

Sąd pierwszej instancji zgadzając się z powódką, że skrzynki pocztowe służą poszczególnym lokalom i wydatek ten nie dotyczy części wspólnej nieruchomości, wskazał, że zgodnie z zaskarżoną uchwałą wydatkiem tym obciąża się właścicieli każdego z lokali, a nie właścicieli zgodnie z udziałami w częściach wspólnych, zatem to każdy właściciel ponosi ten wydatek we własnym zakresie, tak jak tego oczekuje skarżący. Sąd Okręgowy po przytoczeniu treści art. 37 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy Prawo pocztowe z 12 czerwca 2003 r. wskazał, że podjęcie uchwały nr (...) świadczy o tym, że zarząd zajął się problem jednoczesnego zakupu skrzynek po zebraniu odpowiednich środków. W ocenie Sądu, argumenty powódki dotyczące montowania skrzynek pocztowych niezależnie przez każdego z właścicieli lokalu są niezgodne z przepisami Prawa pocztowego, gdyż pozostawienie powyższej sprawy w gestii każdego indywidualnego właściciela lokalu mogłoby spowodować nie wywiązanie się z obowiązku prawem przewidzianego ciężącego na całej wspólnocie, a nie właścicielach lokali, każdym z osobna.

Reasumując Sąd stwierdził, że uchwała nr (...) jest zgodna z prawem, w żaden sposób nie narusza interesu powódki i absolutnie nie świadczy o naruszeniu zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

W odniesieniu do twierdzeń powódki dotyczących uchwały nr (...), że uiszczanie w myśl art. 15 ust. 1 o własności lokali przez członków wspólnoty mieszkaniowej w formie zaliczek kwot na pokrycie kosztów zarządu, obejmuje swym zakresem również wszelkie wydatki związane z ubezpieczeniem budynku, w związku z czym podjęcie ww. uchwały jest bezprzedmiotowe, Sąd Okręgowy w oparciu o treść art. 14 i art. 15 o własności lokali wskazał, że ubezpieczenia zalicza się do kosztów zarządu nieruchomością. Z zebranego natomiast w sprawie materiału dowodowego, w tym w postaci planu gospodarczego na 2011 roku wynika, iż w niniejszym planie gospodarczym pozwana nie ujęła kosztów ubezpieczenia, bowiem nie była wówczas znana jego wysokość. Po uzyskaniu takiej wiedzy została podjęta uchwała w sprawie jednorazowej wpłaty na konto pozwanej Wspólnoty na pokrycie kosztów ubezpieczenia budynku. W ocenie Sądu Okręgowego takie działania były konieczne dla dobra wspólnego, tym bardziej, że pozwana jest wspólnotą młodą, zawiązała się na miesiąc przed głosowaniem nad zaskarżoną uchwałą i brak wpłaty na obowiązkowe ubezpieczenie pociągnąłby ujemne konsekwencje dla wspólnoty jako całości. Sąd stwierdził zatem, że uchwała nr (...) nie narusza zasad prawidłowego zarządu. W ocenie Sądu pierwszej instancji powódka nie wykazała też – co w myśl art. 6 kc i 232 kpc ją obciążało - aby zaskarżona uchwała naruszała jej interes.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 98 kpc.

Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka, zaskarżając go w całości oraz wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych. Zaskarżonemu orzeczeniu powódka zarzuciła:

- naruszenie art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez jego nieprawidłową interpretację i błędne przyjęcie, że właściciel lokalu może być zobowiązany do ponoszenia kosztów nie związanych z nieruchomością wspólną;
- naruszenie art. 15 ust. 1 w zw. z art. 14 ustawy o własności lokali poprzez jego nieprawidłową wykładnię i tym samym błędne przyjęcie, że koszty ubezpieczenia budynku nie wchodzi w zakres kosztów zarządu nieruchomością wspólną;
- naruszenie art. 25 ustawy o własności lokali poprzez jego błędną wykładnię i tym samym nieprawidłowe przyjęcie, że w przedmiotowej sprawie nie zostały spełnione przesłanki uchylenia zaskarżonych uchwał;
- błąd w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, że budynek nie jest ubezpieczony i tym samym przyjęcie, że brak wpłaty na obowiązkowe ubezpieczenie pociągnąłby ujemne konsekwencje dla wspólnoty.

W uzasadnieniu apelacji powódka podniosła, że pomiędzy argumentacją Sądu pierwszej instancji, że skrzynki pocztowe służą poszczególnym lokalom i wydatek ten nie dotyczy części wspólnych nieruchomości, a przyjętym rozstrzygnięciem zachodzi oczywista sprzeczność. Zdaniem powódki jeżeli dana inwestycja nie jest związana z zarządem nieruchomością wspólną to brak jest podstawy prawnej, aby zobowiązać właściciela lokalu uchwałą wspólnoty do ponoszenia jakichkolwiek kosztów. Według apelującej, skoro skrzynki pocztowe służą wyłącznie zaspokajaniu indywidualnych potrzeb członków wspólnoty i służą wyłącznie właścicielom lokali, to brak jest podstawy prawnej do tego aby Wspólnota Mieszkaniowa mogła żądać od właścicieli, a tym samym nakładać na nich obowiązek partycypowania w kosztach zakupu urządzeń nie stanowiących nieruchomości wspólnych. Zdaniem powódki uchwała nr (...) narusza nie tylko przepisy prawa, ale także słuszne interesy powódki. Podjęcie tej uchwały powoduje, że Wspólnota Mieszkaniowa stała się uprawniona do dysponowania środkami pieniężnymi nie przeznaczonymi na nieruchomość wspólną, bez wyraźniej podstawy prawnej, co dało możliwość dysponowania cudzym mieniem. Powódka dodała, że zgodnie z art. 37 ustawy Prawo pocztowe to nie na zarządzie wspólnoty mieszkaniowej, a na właścicielu lokalu ciąży obowiązek umieszczenia oddawczej skrzynki pocztowej i wymaga realizacji w jego indywidualnym zakresie.

W odniesieniu do uchwały nr (...) w sprawie jednorazowej wpłaty na konto pozwanej należności na pokrycie kosztów ubezpieczenia budynku powódka podniosła, że kwota 241,98 zł winna być wliczona w koszty zarządu nieruchomością, z których Zarządca powinien ubezpieczyć przedmiotowy budynek. Nadto powódka wskazała, że pozwana w toku postępowania przyznała, że powódka posiada ubezpieczenie budynku w P.. Według apelującej, doszło zatem do sytuacji, w której powódka pomimo posiadanego ubezpieczenia budynku została zaskarżoną uchwałą zobowiązana do zapłaty kolejnej zaliczki na poczet ubezpieczenia, które de facto już pokryła, zatem w tym zakresie przedmiotowa uchwała narusza interesy powódki. W ocenie apelującej, nie można też zgodzić się ze stanowiskiem Sądu pierwszej instancji o ujemnych konsekwencjach dla wspólnoty braku wpłaty na obowiązkowe ubezpieczenie, w sytuacji gdy budynek był ubezpieczony.

Pozwana - na rozprawie w dniu 25 października 2012 roku - wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki okazała się bezzasadna.

Sąd odwoławczy za własne przyjmuje ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, podziela stanowisko tego Sądu, co do zastosowanych norm prawa materialnego przesadzających o treści wyroku i stwierdza, że podnoszone przez skarżącą zarzuty nie znalazły potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie doszło także do popełnienia uchybień, które skutkowałyby nieważnością postępowania.

Z twierdzeń przedstawionych w apelacji wynika, że zdaniem strony skarżącej błędne uznanie przez Sąd Okręgowy w przypadku uchwały nr 9/2011braku - określonych w przepisie art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 j.t., ze zm.) - przesłanek uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej, stanowiło wynik naruszenia art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez jego nieprawidłową interpretację i błędne przyjęcie, że właściciel lokalu może być zobowiązany do ponoszenia kosztów nie związanych z nieruchomością wspólną, w tym przypadku kosztów zakupu skrzynek pocztowych.

Stanowisko to uznać należy za pozbawione słuszności. Zgodnie z przepisem art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym 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. Stosownie natomiast do treści art. 37 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 12 czerwca 2003 r. Prawo pocztowe (Dz.U.2008.189.1159 j.t., ze zm.) współwłaściciele nieruchomości, której częścią składową jest budynek lub budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, są obowiązani umieścić oddawczą skrzynkę pocztową. Obowiązek ten jest realizowany w budynkach wielorodzinnych, w których wyodrębnione są co najmniej 3 lokale, przez umieszczenie w ogólnie dostępnej części nieruchomości zestawu oddawczych skrzynek pocztowych w liczbie odpowiadającej liczbie samodzielnych lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeżeli posiadają osobny adres. Z powyższej regulacji wynika, że w budynku wielorodzinnym, w którym wyodrębnione są co najmniej 3 lokale, to nie poszczególni właściciele obowiązani są do umieszczenia indywidualnie, każdy dla siebie, oddawczej skrzynki pocztowej, tylko obowiązkiem zamieszczenia – w tym przypadku - zestawu oddawczych skrzynek pocztowych ustawodawca obciążył współwłaścicieli, wskazując dodatkowo, że zestaw ten winien być umieszczony w ogólnie dostępnej części nieruchomości.

Mając zatem na uwadze, że uchwała nr (...) stanowi realizację obowiązku obciążającego zgodnie z ustawą współwłaścicieli nieruchomości - w realiach niniejszej sprawy w rozumieniu art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali, nadto że wykonanie tego obowiązku możliwe jest jedynie przez zamieszczenie skrzynek pocztowych w zestawie (a nie osobnych skrzynek, przez każdego właściciela lokalu), przy tym zestaw skrzynek (jako służący właścicielom wszystkich lokali) winien być usytuowany w ogólnie dostępnej części nieruchomości, a więc w jej części wspólnej - uznać należało,

że uchwała umożliwiająca realizację tego obowiązku dotyczy spraw związanych z zarządem nieruchomością wspólną i nie ingeruje w prawa odrębnej własności lokali.

Powyższe, w ocenie Sądu Apelacyjnego stanowi o prawidłowości konkluzji Sądu pierwszej instancji, że uchwała nr (...) nie jest sprzeczna z prawem, nie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ani interesu powoda.

Bezasadne okazały się również zarzuty powodowej spółki odnoszące się do uchwały nr (...). Według skarżącej także w przypadku tej uchwały Sąd Okręgowy błędnie przyjął, że nie zostały spełnione przesłanki jej uchylenia unormowane w art. 25 ustawy o własności lokali, w wyniku błędnego przyjęcia, że koszty ubezpieczenia budynku nie wchodzą w zakres kosztów zarządu nieruchomością wspólną, więc nieprawidłowej wykładni art. 15 ust. 1 w zw. z art. 14 ustawy o własności lokali. Dodatkowo zdaniem strony powodowej Sąd pierwszej instancji błędnie ustalił, że budynek nie jest ubezpieczony, co skutkowało przyjęciem, że brak wpłaty na obowiązkowe ubezpieczenie pociągnąłby ujemne konsekwencje dla wspólnoty.

Odnosząc się do zarzutu powódki dotyczącego naruszenie art. 15 ust. 1 w zw. z art. 14 ustawy o własności lokali wskazać należy, że w świetle tych przepisów oraz regulacji z art. 12 ust. 2 i art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciele lokali mają obowiązek uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach z tej nieruchomości. Obowiązek ten członkowie wspólnoty realizują uiszczając zaliczki, których wysokość ustalana jest uchwałą właścicieli (art. 22 ust. 3 pkt 3 ustawy o własności lokali). System zaliczek ma służyć zapewnieniu wspólnocie mieszkaniowej możliwości prowadzenia płynnej, bieżącej gospodarki i zarządu nieruchomością wspólną. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie jest to jednak jedyny sposób na pokrywanie przez członków wspólnoty wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Podkreślić należy, że w przypadku kosztów ubezpieczenia budynku określonych uchwałą nr (...) bezspornym pozostawało, że nie weszły one w skład uchwalonych przez wspólnotę zaliczek i że podejmując uchwałę o wysokości zaliczek zastrzeżono, że po ustaleniu kosztów ubezpieczenia wspólnota podejmie w tym przedmiocie stosowną uchwałę. Na marginesie dodać można, że uchwała ta podjęta została w pierwszych miesiącach funkcjonowania wspólnoty, a pozwana jako nowopowstała wspólnota mieszkaniowa nie posiadała żadnych środków mogących pokryć ten wydatek.

Zdaniem Sądu odwoławczego zatem ubezpieczenie budynku, w którym znajdują się lokale członków pozwanej wspólnoty, mogło być sfinansowane ze środków zgromadzonych w ramach jednorazowej wpłaty. Podkreślić należy, że obowiązek prowadzenia przez wspólnotę mieszkaniową racjonalnej gospodarki oraz dbałości o nieruchomość wspólną może być właściwie wykonany, jeśli będzie ona w stanie pozyskać i dysponować niezbędnymi środkami finansowymi.

W ocenie Sądu odwoławczego nieuzasadniony jest także zarzut powódki, że podjęcie zaskarżonej uchwały nr (...) było bezprzedmiotowe, gdyż powódka miała już zawartą umowę ubezpieczenia budynku.

Zwrócić przede wszystkim należy uwagę, że powódka powołując się na zawarcie umowy ubezpieczenia budynku, która to umowa miała czynić zbędne jego ubezpieczenie przez wspólnotę, nie wykazała jaka była treść tej umowy, w tym w szczególności jaki był zakres ubezpieczenia. Jednocześnie powódka nie zaprzeczyła twierdzeniom strony pozwanej, że ubezpieczyła budynek na swoją rzecz i że prawa z tej polisy scedowała na bank. Zdaniem Sądu Apelacyjnego brak jest zatem podstaw do przyjęcia za udowodnione twierdzenia powódki, że zbędne było zawarcie przez wspólnotę umowy ubezpieczenia budynku oraz że koszty ubezpieczenia - o którym mowa w art. 14 pkt 3 ustawy o własności lokali - zostały poniesione przez powódkę. Skarżąca nie zaprezentowała też argumentów dyskwalifikujących przedstawione podczas przesłuchania przedstawiciela pozwanej M. M. twierdzenia, że zarządca informował członków wspólnoty o rocznej wysokości ubezpieczenia i o obciążeniu tymi kosztami poszczególnych członków wspólnoty stosownie do wielkości udziału. W tym zakresie powódka ograniczyła się jedynie do stwierdzenia, że nie została poinformowana o wysokości ubezpieczenia.

Mając na uwadze powyższe, za nieuprawnione uznać należy stanowisko powódki, że w realiach niniejszej sprawy istniały podstawy do przyjęcia, że uchwała nr (...) narusza przepisy prawa, zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, czy interesy powódki.

W świetle przedstawionych motywów zatem, Sąd Apelacyjny - na podstawie przepisu art. 385 kpc - oddalił apelację powódki jako bezzasadną.

Orzeczenie o kosztach postępowania odwoławczego wydane zostało zgodnie z określoną w przepisie art. 98 kpc zasadą odpowiedzialności za wynik sporu i w oparciu o przepisy § 11 ust. 1 pkt 1, § 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.02.163.1348).

SSA Agnieszka Sołtyka SSA Małgorzata Gawinek SSA Artur Kowalewski