

Sygn. akt I ACa 645/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Maria Iwankiewicz
Sędziowie:	SSA Eugeniusz Skotarczak SSO del. Piotr Sałamaj (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 29 listopada 2012 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa P. W.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w K.

z dnia 24 lipca 2012 r., sygn. akt I C 73/12

**oddala apelację.**

**SSA E. Skotarczak SSA M. Iwankiewicz SSO del. P. Sałamaj**

Sygn. akt I ACa 645/12

## UZASADNIENIE

Powód P. W. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 6 lutego 2012 r. pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) i ul. (...) w K. P.. W uzasadnieniu żądania wskazał, że uchwała ta jest niezgodna z przepisami prawa. Wyjaśnił, że nałożenie obowiązku wykonywania czynności objętych uchwałą na właścicieli i najemców lokali gminnych niebędących członkami Wspólnoty wykracza daleko poza jej kompetencje. Podobnie jak nałożenie kar pieniężnych na członków i osób niebędących członkami Wspólnoty w wysokości odpowiednio 50 zł i 100 zł. Nadto w ocenie powoda § 1 ust. 2, 3, 4 oraz § 3 ust. 20 przyjętego tą uchwałą regulaminu porządku domowego narusza prawo do korzystania z własności, prywatności i poufności zawieranych umów. Powód dodał, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania, albowiem obowiązek sprzątnięcia objęty uchwałą powinien być wykonywany w ramach zwykłego zarządu poprzez odpłatne zlecenie tych czynności. Zdaniem powoda świadczenie pracy na

rzecz wspólnoty w żaden sposób nie pozwala na rozliczenie nakładów proporcjonalnie do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa. Podniosła, że zaskarżona uchwała jest wyrazem minimalizacji kosztów członków wspólnoty. Wyjaśniła, że członkowie wspólnoty wyrazili swoją wolę osobistego sprzątnięcia, w celu uniknięcia konieczności płacenia za tę czynność. Pozwana stwierdziła, że każdy z właścicieli jest takim samym podmiotem jak powód, z tą jednak różnicą, że większość stara się wspierać wspólnotę wyrażając to swoją postawą w postaci sprzątnięcia, odśnieżania, czy sadzenia kwiatów. W ocenie pozwanej przyjęty regulamin w żaden sposób nie ogranicza prawa własności, lecz chroni wspólnotę. Pozwana przyznała, że w § 3 ust. 20 regulaminu zabrakło słowa „nie” przed słowami „udostępniania piwnic”. Jednakże należy to uznać za błąd drukarski. Podkreśliła, że nieruchomość jest własnością określonych osób i to do nich należą decyzje jak ma funkcjonować przedmiot będący ich współwłasnością. Należy zatem pozostawić wspólnotie samodzielność w podejmowaniu decyzji, a wkraczanie Sądu powinno być ograniczone do sytuacji wyjątkowych.

Wyrokiem z dnia 24 lipca 2012 r. Sąd Okręgowy w K. w sprawie o sygnaturze akt I C 73/12 uchylił w całości uchwałę numer (...) z dnia 6 lutego 2012 r. pozwanej Wspólnoty oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 200 zł tytułem kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte na następujących ustaleniach i wnioskach.

Powód P. W. jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) i ul. (...) w K. P. od dnia 10 marca 2009 r. Posiada 13% udziałów w części wspólnej nieruchomości.

W dniu 6 lutego 2012 r. pozwana Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) w sprawie utrzymania porządku, czystości i odśnieżania chodnika w nieruchomości wspólnej. Zgodnie z jej treścią Wspólnota postanowiła sprzątać klatki schodowe we własnym zakresie przez właścicieli i mieszkańców według ustalonego grafiku sporządzonego przez administratora, sprzątać tereny zewnętrzne w okresie zimowym i letnim przez właścicieli i mieszkańców na podstawie ustalonego grafiku sporządzonego przez administratora. Przyjęto, że niewywiązywanie się z powyższego obowiązku skutkować będzie obciążeniem przez Wspólnotę za każdy dyżur kwotą 50 zł za sprzątnięcie klatki, 100 zł za teren zewnętrzny. Jednocześnie Wspólnota przyjęła do stosowania i przestrzegania regulamin porządku domowego, opracowany przez zarząd, stanowiący załącznik do uchwały.

Przyjęty regulamin porządku domowego pozwanej stanowił między innymi, że właściciel lokalu ponosi odpowiedzialność za zachowanie osób, którym oddał swój lokal do używania - zarówno domowników, jak i innych osób korzystających z jego lokalu; przestrzeganie regulaminu przez osoby, najemców, podnajemców jego lokalu lub innych użytkowników lokalu oraz przez zaproszonych przezeń gości; powiadomienia zarządu Wspólnoty o wynajęciu lub wydzierżawieniu lokalu ze wskazaniem osoby dzierżawcy lub najemcy; zgłoszenie zarządowi informacji dotyczących zmiany przeznaczenia lokalu z mieszkalnego na użytkowy i odwrotnie oraz ilości osób zamieszkujących lub użytkujących lokal (§ 1 ust. 2 regulaminu). Zgodnie z ust. 3 § 1 regulaminu właściciel lokalu był zobowiązany powiadomić zarząd Wspólnoty o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o zmianach w zakresie prawa własności, zmianach umów najmu oraz o zmianach liczby osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu. Nadto właściciel lokalu był obowiązany do wskazania adresu dla doręczenia korespondencji i telefonu kontaktowego w przypadku wyjazdu przekraczającego 7 dni (ust. 4 § 1 Regulaminu). W § 3 ust. 20 zobowiązano natomiast mieszkańców do zamykania drzwi do piwnic na klucz i udostępniania piwnic osobom postronnym oraz zamykania pojemnika na nieczystości stałe na klucz.

Zaskarżona uchwała została podjęta w celu zmniejszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną, z uwagi na niskie dochody członków wspólnoty. W ocenie członków uchwała ta nie wprowadza żadnej kary, przyjęte bowiem kwoty miały stanowić źródło dobrowolnej zapłaty dla osób wykonujących pracę za kogoś innego.

Przedmiotowa uchwała nakłada na członków obowiązek świadczenia nieodpłatnych prac oraz zapłaty kwot określonych szacunkowo, bez odniesienia do wielkości posiadanego udziału w nieruchomości wspólnej.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione. Wskazał, że zaskarżona uchwała w swojej zasadniczej treści odnosi się do obowiązku sprzątnięcia klatki schodowej oraz terenu zewnętrznego według ustalonego grafika przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej, dając wyraz zasadzie minimalizowania kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Za oczywiste Sąd pierwszej instancji uznał racjonalność podejmowania takich działań, jeśli się zważy na ograniczone środki finansowe jakimi dysponują członkowie Wspólnoty. Wskazał jednakże, że realizacja tej zasady powinna odbywać się przy poszanowaniu obowiązujących w tym względzie przepisów statutowych regulujących uczestnictwo w ponoszeniu kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do posiadanych udziałów. Chęć zatem świadczenia nieodpłatnej pracy na rzecz nieruchomości wspólnej nie może przybrać obowiązku nałożonego w tym względzie na wszystkich członków Wspólnoty. Zasadą bowiem jest ponoszenie na ten cel określonych kosztów zarządu nieruchomością wspólną w stosunku do posiadanych udziałów. Konsekwentnie zatem należało, zdaniem Sądu Okręgowego przyjąć, że jeżeli członkowie nie chcą świadczyć osobiście takiej pracy, to powinni ponosić koszty sprzątnięcia odpowiednio do posiadanego udziału w nieruchomości wspólnej. Reasumując Sąd pierwszej instancji uznała, że zaskarżona uchwała w swej wstępnej części narusza zasady wynikające z art. 12 ust. 2 i art. 13 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, stąd też żądanie jej uchylenia uznał za zasadne.

Sąd Okręgowy dodał także, że właściciele lokali nie mogą podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali. Stwierdził, że taki charakter mają postanowienia uchwalonego przez właścicieli regulaminu porządku domowego. Zdaniem Sądu pierwszej instancji postanowienie te są sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami art. 140 i 144 k.c. Podniósł, że postanowienia § 1 ust. 2, 3, 4 oraz § 3 ust. 20 kwestionowanego Regulaminu porządku domowego wkraczają w sferę własności właścicieli lokali, nakładając na nich odpowiedzialność za inne osoby, jak również obowiązek określonego zachowania wobec Wspólnoty, co nie znajduje uzasadnienia w przepisach ustawy o własności lokali i wkracza w sposób bezprawny w uprawnienia właścicielskie poszczególnych członków wspólnoty. Stąd też i w tym zakresie zaskarżona uchwała podlegała uchyleniu.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd Okręgowy oparł na treści art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.

W apelacji pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wskazała, że zaskarża powyższy wyrok w całości, wnosząc o zmianę pkt. 1 wyroku przez oddalenie powództwa o uchylenie w § 1 ust. 4 uchwały nr (...). Pozwana wniosła także o zasądzenie od powoda kosztów sądowych.

W uzasadnieniu skarżąca podniosła, że wprowadzona do regulaminu odpowiedzialność właściciela lokalu za osoby, którym oddał swój lokal do użytkowania, miała na celu zagwarantowanie ciszy nocnej dla pozostałych członków wspólnoty. W odniesieniu do ustanowionego w regulaminie obowiązku jego przestrzegania przez najemców, podnajemców lub innych użytkowników lokalu oraz inne osoby, podała, że właściciel jest odpowiedzialny za swój lokal. Wyjaśniła, że wprowadzenie obowiązku zawiadamiania jej o wynajęciu lub wydzierżawieniu lokalu wiąże się z opłatami, bezpieczeństwem pozostałych członków wspólnoty oraz przeprowadzeniem przez wspólnotę obowiązkowych przeglądów kominiarskich, badań szczelności instalacji gazowej, odczytów licznika wodomierza czy też rozliczenia odpłatności za nieczystości komunalne na podstawie liczby mieszkańców danego lokalu. Podniosła, że brak takiej informacji uniemożliwi ustalenie prawidłowej wysokości opłat za korzystanie z lokalu. Stwierdziła także, że powinna wiedzieć o zmianach dotyczących przeznaczenia lokalu, aby zapobiec niewłaściwym decyzjom. Wskazała również, że jej zdaniem wprowadzony obowiązek powiadamiania zarządu o wyjeździe właściciela lokalu nie narusza niczyjej prywatności. Zdaniem pozwanej wprowadzenie tego obowiązku miało na celu umożliwienie przeprowadzenia odczytu wodomierza, przeglądu szczelności instalacji gazowej i przeglądu kominiarskiego.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanej kosztów procesu.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanej Wspólnoty okazała się w całości nieuzasadniona.

Sąd Apelacyjny jako sąd meriti w granicach wniesionej apelacji, co wynika z dyspozycji art. 378 § 1 k.p.c., rozważa na nowo zebrany w sprawie materiał dowodowy, w tym dokonuje jego samodzielnej oceny prawnej. Powyższa analiza pozwala stwierdzić, że stanowisko Sądu drugiej instancji, zarówno w zakresie ustaleń faktycznych oraz ich oceny prawnej w całości pokrywa się z argumentacją zawartą w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, tym samym niecelowym jest jej powtarzanie. Wywody zaprezentowane w apelacji, nie stanowiły wystarczającej podstawy do weryfikacji orzeczenia Sądu Okręgowego w postulowanym przez apelującą kierunku.

W pierwszej kolejności należało odnieść się do zakresu zaskarżenia wskazanego w apelacji. Bowierni jakkolwiek pozwana Wspólnota podała, że „zaskarża wyrok w całości”, to jednocześnie wnioski apelacyjne ograniczone zostały do „zmiany punktu 1. wyroku przez oddalenie powództwa o uchylenie w § 1 ust. 4 spornej uchwały”, a więc w części dotyczącej przyjęcia do stosowania i przestrzegania regulaminu porządku domowego Wspólnoty, załączonego do uchwały. Jednocześnie w uzasadnieniu apelacji pozwana Wspólnota zawarła wyłącznie wywody odnoszące się do obrony tegoż regulaminu porządku domowego, nie przedstawiając żadnych argumentów, które miałyby zwalczać wyrok Sądu Okręgowego uchylający w pozostałej części przedmiotową uchwałę.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny przyjmuje za Sądem pierwszej instancji, że uchwała nr (...), w części nakładającej na właścicieli i mieszkańców Wspólnoty obowiązek sprzątnięcia klatek schodowych i terenu zewnętrznego we własnym zakresie, pod groźbą obciążenia przez Wspólnotę na każdy dyżur kwotą 50 zł (klatka schodowa) i 100 zł (teren zewnętrzny), narusza zasady wynikające z art. 12 ust. 2 i art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. W myśl tych zasad właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów. W konsekwencji członkowie Wspólnoty nie chcący świadczyć osobiście takiej pracy (sprzątnięcie klatek i terenu zewnętrznego) powinni ponosić koszty sprzątnięcia odpowiednio do posiadanego w nieruchomości wspólnej udziału. Zaś przyjęcie w treści uchwały konkretnych kwot, określonych szacunkowo, niezależnie nawet od charakteru tych kwot (kara finansowa czy dobrowolna wpłata), nie mogło czynić zadość powyższej zasadzie, co czyniło koniecznym wyeliminowanie wadliwie skonstruowanej uchwały Wspólnoty z obrotu prawnego.

Odnosnie natomiast uchwalonego w § 1 ust. 4 uchwały nr (...) regulaminu porządku domowego Sąd Apelacyjny stwierdza, że pozwana ograniczyła się w apelacji do polemiki z twierdzeniami Sądu Okręgowego i przedstawienia w istocie własnej wersji wykładni wybranych postanowień tegoż regulaminu, nie odnosząc się w ogóle do ich prawnej analizy dokonanej przez Sąd pierwszej instancji i w efekcie nie podważając skutecznie prawidłowego wniosku, że przyjęty przez sporną uchwałę regulamin pozostaje w sprzeczności z bezwzględnie obowiązującymi przepisami art. 140 i art. 144 k.c., jak i art. 13 ustawy o własności lokali. Jak wskazał to Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3.04.2009 r. (II CSK 600/08, LEX nr 500188), cytowanym w pisemnych motywach zaskarżonego orzeczenia, właściciele lokali nie mogą podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali. Taki zaś charakter mają bez wątpienia postanowienia uchwalonego przez właścicieli regulaminu porządku domowego dotyczące odpowiedzialności właściciela lokalu za zachowanie osób korzystających z lokalu za jego wiedzą odpowiedzialności właściciela lokalu za przestrzeganie przez takie osoby regulaminu i jego obowiązku zapoznania tych osób z regulaminem, obowiązku zawiadomienia zarządu wspólnoty o wynajęciu lub wydzierżawieniu lokalu, obowiązek zawiadomienia zarządu wspólnoty o wszystkich istotnych zmianach dotyczących lokalu, [vide § 1 ust. 2, 3 i 4 regulaminu z dnia 6.02.2012 r., k. 13] zakaz prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym bez zgody wspólnoty mieszkaniowej oraz zakazu zakładania gniazd poboru prądu elektrycznego na własny rachunek w piwnicach oraz prowadzenie w nich działalności usługowej lub produkcyjnej bez uzgodnienia z zarządem wspólnoty [§ 3 ust. 8 ww. regulaminu, k. 14].

Oprócz wypunktowanych wyżej postanowień rzeczzonego regulaminu, zastrzeżenia budzi również zapis § 2 ust. 3 lit. a), który jest sprzeczny z art. 13 ust. 2 ustawy o własności lokali regulującym przypadki kiedy właściciel jest obowiązany udostępnić swój lokal. W razie odmowy spełnienia obowiązku udostępnienia lokalu wspólnocie mieszkaniowej przysługuje roszczenie o nakazanie przez sąd udostępnienia lokalu w celu wykonania czynności, o których mowa

w art. 13 ust. 2 ww. ustawy, a nie wejścia do lokalu zarządu wspólnoty w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, jak to uchwaliła pozwana Wspólnota w § 2 ust. 3 lit. a) regulaminu z dnia 6.02.2012 r. (k. 13). Z kolei postanowienia § 3 ust. 21 (k. 15), upoważniające Wspólnotę do wymierzenia właścicielowi lokalu pieniężnej kary porządkowej w przypadku uporczywego naruszania regulaminu, nie dość, że uzurpują sobie uprawnienia przewidzianych Konstytucją RP organów, to pomijają zupełnie regulację z art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, który przewiduje drogę procesu sądowego przeciwko właścicielowi, który m.in. wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu.

Wbrew twierdzeniom skarżącej nie jest ona „bezzadna” w sytuacji trudności z odczytem licznika wodomierza, gdyż jak wynika z załączonego do odpowiedzi na apelację regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków (k. 124-125), w przypadku nieudostępnienia lokalu do odczytu wskazań wodomierza rozliczenie kosztów wody i odprowadzenia ścieków w lokalu zostanie dokonane w oparciu o ryczałt wynoszący 30 m<sup>3</sup>/lokal/m-c.

Jak zatem widać zaskarżona uchwała także w części obejmującej przyjęcie do stosowania i przestrzegania regulamin porządku domowego, wykracza poza ustawowe kompetencje przyznane właścicielom w ustawie o własności lokali oraz przepisach kodeksu cywilnego, co czyni apelację pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej bezzasadną.

Z tych względów Sąd Apelacyjny – na podstawie przepisu art. 385 k.p.c. – apelację oddalił, nie zasądzając od pozwanej na rzecz powoda kosztów sądowych, gdyż takowych w postępowaniu apelacyjnym powód nie poniósł.

SSA E. Skotarczak SSA M. Iwankiewicz SSO del. P. Sałamaj