

Sygn. akt I ACa 838/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 stycznia 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Dariusz Rystał (spr.)
Sędziowie:	SSA Mirosława Gołuńska del. SSO Joanna Kitłowska-Moroz
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 28 stycznia 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa E. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w B.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 29 kwietnia 2015 roku, sygn. akt I C 59/15

**oddala apelację.**

**del. SSO J. Kitłowska-Moroz SSA D. Rystał SSA M. Gołuńska**

**I ACa 838/15**

## UZASADNIENIE

Powódka E. K. domagała się uchylenia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w B. z 29 marca 2014 roku w sprawie zasad zwrotu kosztów procesu. Swoje stanowisko uzasadniła tym, że uchwała została podjęta niezgodnie z prawem gdyż zobowiązywała członków wspólnoty do pokrywania zwiększonych kosztów zarządu wywołanych swoim działaniem, tj występowaniem do sądu. Jej zdaniem uchwała ta miałaby zastraszyć członków wspólnoty i powstrzymać od podejmowania działań przed sądem. Zarzuciła również nieprawidłowości w przeprowadzeniu głosowania nad tą uchwałą.

Pozwana w odpowiedzi na pozew domagała się oddalenia powództwa. Podniosła, iż powódka miała możliwość zapoznania się z projektem uchwały, uchwała została odczytana, jej sens został dodatkowo wyjaśniony członkom wspólnoty oraz uchwałę podjęto zgodnie z prawem.

Sąd Okręgowy w Koszalinie wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2015 roku uchylił uchwałę nr (...) właścicieli lokali położonych w wielolokalowym budynku mieszkalnym przy ul. (...) w B. z dnia 29 marca 2014 roku w sprawie zasad zwrotu kosztów procesu i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 200 złotych tytułem zwrotu kosztów sądowych.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny.

Powódka jest właścicielką mieszkania położonego w B. przy ulicy (...) oraz członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w B..

Na zebraniu nadzwyczajnym w dniu 29 marca 2014 roku członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w B. podjęli uchwałę w drodze głosowania i indywidualnego zbierania głosów w sprawie zasad zwrotu kosztów procesu.

Zgodnie z § 1 tej uchwały w przypadku zaistnienia sporu sądowego pomiędzy Wspólnotą „(...) „a właścicielem(użytkownikiem lokalu) w wyniku którego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu właściciel(użytkownik) zobowiązany będzie do zapłaty kwoty pieniężnej, zobowiązany do wykonania czynności na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) lub zobowiązany do zaniechania działania winien zwrócić wszelkie koszty, które były niezbędne do celowego dochodzenia prawa i celowej obrony.

W § 2 tej uchwały wymieniono koszty niezbędne do celowego dochodzenia prawa i celowej obrony:

-koszty kserokopii dokumentów (załączników do pism procesowych)

-koszty przesyłek listowych pism procesowych

-koszty zastępstwa procesowego profesjonalnego pełnomocnika, nie więcej niż 10 krotność stawki minimalnej określonej w osobnych przepisach

-koszty porad prawnych przed wytoczeniem powództwa lub przygotowania pism(wezwań)przesądowych jak i pism procesowych

-inne koszty, które okażą się konieczne i zostaną udokumentowane (np. koszt przejazdu członków zarządu do siedziby pełnomocnika lub sądu).

W § 3 w pkt.2 uchwalono, iż jeżeli ustalone w orzeczeniu sądowym koszty procesu nie pokryją w całości kosztów poniesionych przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) (...) właściciel(użytkownik)lokalu zobowiązany jest do zapłaty różnicy w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu.

Sąd Okręgowy wskazał, że wspólnota mieszkaniowa w sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej jest podmiotem prawa i obowiązków, posiada zdolność prawną i sądową i winna być traktowana jako ułomna osoba prawna w rozumieniu art.331kc.W konsekwencji może ona samodzielnie występować przed sądem, pozywać i być pozywaną .Ze zdolnością sądową związana jest nierozzerwalnie ,a uregulowania w u.w.l w żaden sposób tego nie modyfikują, zdolność postulacyjna , a zatem zdolność do występowania w sprawie osobiście bądź przez pełnomocnika.

Zgodnie zaś z art.21 u.w.l zarząd wspólnoty kieruje sprawami wspólnoty, reprezentuje ją na zewnątrz ,również w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Oznacza to, że zarząd może pozywać i być pozywany we wszystkich sprawach związanych z czynnościami zarządu nieruchomością wspólną.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem, reprezentacja wspólnoty w procesie, którym przedmiotem jest żądanie uchylecia podjętych przez właścicieli uchwał, należy do czynności zwykłego zarządu,

który stosownie do art. 22 ust.1 u.w.l zarząd uprawniony jest podejmować samodzielnie. Konsekwentnie należy uznać ,iż skoro wspólnota ma możliwość samodzielnego występowania to ma również prawo do ustanowienia pełnomocnika procesowego do prowadzenia sprawy. Jeżeli ustanowienie pełnomocnika procesowego mieści się w zakresie kompetencji zarządu to wynagrodzenie tego pełnomocnika za reprezentowanie w sprawie należy potraktować jako koszt zarządu nieruchomością.

Sąd ten uznał, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z treścią art. 12 ustęp 2 u.w.l ,który stanowi „, pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, nie znajdujących pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Odstępstwo od tej bezwzględnej zasady przewiduje ustęp 3 art. 12 ale odnosi się on wyłącznie do właścicieli lokali użytkowych.

Nadto sąd I instancji zaznaczył, że zaskarżona uchwała prowadzi do obejścia przepisów kodeksu postępowania cywilnego dotyczącego zwrotu kosztów procesu oraz jest sprzeczna z rozporządzeniami dotyczącymi opłat za czynności adwokackie oraz radców prawnych ( w zakresie ustalenia opłat za czynności do wysokości 10krotności stawki minimalnej).

Wobec stwierdzenia sprzeczności uchwały z prawem Sąd Okręgowy nie badał, czy podniesione przez powódkę zarzuty nieprawidłowości przy głosowaniu miały miejsce i czy miały wpływ na wynik głosowania, a o kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana zaskarżając go w całości i wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie zaskarżonej uchwały w części, w której za koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony, uznaje ona koszty zastępstwa procesowego przez profesjonalnego pełnomocnika, w wysokości wyższej niż sześciokrotność stawki minimalnej określonej w rozporządzeniach dotyczących opłat za czynności adwokackie oraz radców prawnych oraz oddalenie powództwa w pozostałej części, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i skierowanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji, a ponadto o rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego (odwoławczego) według norm przepisanych.

Zaskarżonemu wyrokowi pozwana zarzuciła naruszenie przepisów art. 12 ust. 2, 13 ust. 1 i 14 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, iż zaskarżona przez powódkę uchwała jest sprzeczna z pierwszym z nich i poprzez przyjęcie, że zasada dotycząca pokrywania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej dotyczy również pokrywania kosztów innych zarządu nieruchomością wspólną, obciążanie wszystkich członków wspólnoty kosztami zarządu nieruchomością wspólną (nie związanymi z jej utrzymaniem) powstałymi na skutek niezgodnego z prawem działania jedynie niektórych członków Wspólnoty.

W uzasadnienie podniosła, że we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) jak zapewne w każdej innej, są członkowie, którzy powodują znaczne zwiększenie kosztów zarządu. I tak np. niektórzy nie uiszczają terminowo opłat na rzecz wspólnoty, co w rezultacie skutkuje koniecznością wysyłania monitów, a następnie kierowania sprawy na drogę postępowania sądowego, a nawet egzekucyjnego. Inni znowuż, występują przeciwko Wspólnocie z zupełnie bezpodstawnymi powództwami o zapłatę lub o uchylenie podjętych uchwał. Konieczność wysyłania monitów i uczestniczenia w postępowaniach sądowych lub egzekucyjnych generuje dodatkowe koszty, związane z wysyłaniem korespondencji, z potrzebą sporządzania kserokopii lub odpisów dokumentów oraz z koniecznością korzystania z pomocy prawnej fachowych pełnomocników. Częstokroć faktycznie zapłacone fachowemu pełnomocnikowi wynagrodzenie znacznie przekracza stawki określone przepisami prawa i Wspólnota nawet wygrywając spór sądowy, nie jest w stanie odzyskać od członka, który ten spór wywołał - wszystkich poniesionych w związku z postępowaniem przedsądowym, sądowym lub egzekucyjnym kosztów. W ocenie pozwanej Wspólnoty niezgodnym z zasadą równości uprawnień i obowiązków

(art. 4 u.w.l.), byłyby obciążanie wszystkich członków Wspólnoty kosztami zarządu zwiększonymi na skutek działań jedynie niektórych członków wspólnoty. Te właśnie założenia legły u podstaw uchwały nr (...) r. z dnia 29 marca 2014 r.,

Pozwana dodała też, że adresatami uchwały nr (...) są wszyscy członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej (...), z których każdy w przypadku wypełnienia wskazanych w uchwale okoliczności, będzie obowiązany do zachowania określonego w uchwale, tj. do pokrycia zwiększonych swoim działaniem kosztów zarządu.

Wskazała też, że wydatki, których dotyczy zaskarżona uchwała dotyczą wydatków spowodowanych zachowaniem poszczególnego członka wspólnoty dodatkowo uznanym uprzednim wyrokiem Sądu za niezgodne z prawem.

Koszty wezwań przedsądowych, koszty związane z wynagrodzeniem ustanowionego przez wspólnotę pełnomocnika czy też koszty przejazdów do sądu, nijak się mają do zachowania nieruchomości wspólnej w należytych najlepiej niezmiennym stanie. Dlatego są to koszty niewątpliwie związane z nieruchomością wspólną, ale nie służące jej utrzymaniu.

W ocenie pozwanej jak i większości jej członków, skoro pewne koszty zarządu (niezwiązane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej) znajdują swe źródło tylko w zachowaniach, pojedynczych członków wspólnoty, to ci pojedynczy członkowie winni te koszty wywołane własnymi działaniami ponosić, a wspólnota nie powinna być obciążana skutkami finansowymi procesowego, niektórych z jej członków.

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

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszym rzędzie należy podnieść, że przedstawione przez sąd pierwszej instancji wnioski prawne zostały wywiedzione przy zastosowaniu właściwych przepisów prawa oraz w oparciu o należyte ustalenie stanu faktycznego sprawy. Sąd Okręgowy prawidłowo przeprowadził też postępowanie dowodowe w żaden sposób nie uchybiając przepisom prawa procesowego. Ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego nie budzi zastrzeżeń sądu drugiej instancji, a pisemne motywy wyroku w należyty sposób wskazują na to jaki stan faktyczny stał się podstawą jego rozstrzygnięcia oraz na jakich dowodach sąd się oparł przy jego ustalaniu. Wnioski końcowe też zostały przedstawione prawidłowo w powiązaniu ze stanowiskiem stron, obowiązującymi przepisami i ustalonymi faktami. Stąd też Sąd Apelacyjny przyjął ustalenia sądu pierwszej instancji za własne, rezygnując z ich ponownego szczegółowego przytaczania. Nadto, nie stwierdzono także uchybień natury procesowej, których zaistnienie sąd drugiej instancji byłby zobligowany brać pod uwagę z urzędu.

Z uwagi na to, że sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego ani nie zmienił ustaleń faktycznych sądu pierwszej instancji, a w apelacji nie zgłoszono zarzutów dotyczących tych ustaleń, to niniejsze uzasadnienie zgodnie z art. 387 § 2<sup>1</sup> kpc ograniczać się będzie do wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

W apelacji podniesiono jedynie zarzut naruszenia prawa materialnego tj. przepisów art. 12 ust. 2, 13 ust. 1 i 14 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, iż zaskarżona przez powódkę uchwała jest sprzeczna z pierwszym z nich i poprzez przyjęcie, że zasada dotycząca pokrywania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej dotyczy również pokrywania kosztów innych zarządu nieruchomością wspólną. obciążanie wszystkich członków Wspólnoty kosztami zarządu nieruchomością wspólną (nie związanymi z jej utrzymaniem) powstałymi na skutek niezgodnego z prawem działania jedynie niektórych członków wspólnoty.

Sąd Apelacyjny nie podzielił zasadności powyższych zarzutów jak i argumentacji skarżącej zwłaszcza, że niezgodnym z zasadą równości uprawnień i obowiązków byłoby obciążanie wszystkich członków wspólnoty kosztami zarządu zwiększonymi na skutek działań jedynie niektórych członków wspólnoty - wspólnota nie powinna być obciążana skutkami finansowymi procesowego, niektórych z jej członków oraz, że koszty wezwań przedsądowych, koszty związane z wynagrodzeniem ustanowionego przez wspólnotę pełnomocnika czy też koszty przejazdów do sądu,

nijk się mają do zachowania nieruchomości wspólnej w należytym najlepiej niezmienionym stanie - dlatego są to koszty niewątpliwie związane z nieruchomością wspólną, ale nie służące jej utrzymaniu.

Zasadnie sąd I instancji uznał, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z treścią art. 12 ustęp 2 u.w.l., który stanowi, że pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, nie znajdującą pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Z kolei zgodnie z art. 14 na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację;
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę;
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali;
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
- 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Te rodzaje kosztów zostały w art. 14 u.w.l. wymienione jedynie przykładowo (w szczególności). Tymczasem do obowiązków właścicieli lokali należy, zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l., ponoszenie wszelkich wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zatem do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczane będą także wydatki na inne cele, które nie zostały wymienione w art. 14 u.w.l. - jeśli są one związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali, obowiązek właścicieli lokali uiszczania zaliczek w formie bieżących opłat płatnych miesięcznie jest ustawowo określonym sposobem pokrywania przez właścicieli lokali kosztów zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się w szczególności wydatki i ciężary wymienione w art. 14 tejże ustawy. Ponieważ zaliczka stanowi jedynie sposób pokrywania kosztów zarządu, przeto jej wysokość powinna zostać określona na podstawie dotychczasowych wydatków na ten cel, a zatem musi być ona bezpośrednią funkcją tych kosztów.

Koszty zarządu nieruchomością wspólną, które mają opłacać w ułamkowych częściach poszczególni właściciele lokali i na poczet których mają oni co miesiąc uiszczać zaliczki, związane są wyłącznie z nieruchomością wspólną, czyli z tą częścią całej nieruchomości, która stanowi współwłasność właścicieli lokali. Nie są zatem kosztami zarządu nieruchomością wspólną koszty związane z rozliczaniem usług dostarczanych bezpośrednio do lokali ani koszty związane z obsługą najemców, w tym z windykacją czynszów itd. Tego rodzaju czynności niewchodzące w zakres zarządu wspólną nieruchomością wymagają odrębnego zlecenia i odrębnej zapłaty uiszczanej przez właścicieli obsługiwanych (wynajmowanych) lokali, a nie przez całą wspólnotę mieszkaniową.

Kosztami obciążającymi wszystkich właścicieli lokali (każdego w odpowiedniej części) są co do rodzaju głównie te koszty, które zostały wymienione w art. 14 u.w.l., a co do rozmiaru te, które są związane z utrzymaniem współwłasności (nieruchomości wspólnej).

Czynności zachowawcze przed sądem mają zasadniczo charakter obronny, jeżeli wykonywane są przez pełnomocnika strony pozwanej. Zgodzić się przy tym należy z poglądem, że działania podejmowane przed sądami i zmierzające do ochrony rzeczy wspólnej są czynnościami zachowawczymi zwykłego zarządu (por. wyr. S.A w K. z dnia 5.12. 2012 r. IA Ca 1117/12, LEX 1246688 oraz NSA w wyroku z dnia 6.07. 2012 r. II OSK 654/11 LEX 1219257).

Ochrona rzeczy wspólnej jest to całokształt czynności służących między innymi: zachowaniu ciągłości administrowania nieruchomością i jej substancji majątkowej, pozyskiwaniu źródeł finansowania, zapewnieniu ciągłości usług służących tym celom oraz zagwarantowaniu właścicielom lokali możliwości korzystania z części wspólnej budynku zgodnie z jej przeznaczeniem. Czynności obronne podejmowane w tej materii przed sądami, również w sprawach wynikających ze sporu z członkiem wspólnoty, mogą być uznane za pozostające w związku z ochroną rzeczy wspólnej. Należy wręcz przyjąć w takiej sytuacji istnienie domniemania zgodności czynności zachowawczych zarządu z celem "ochrony rzeczy wspólnej" (por. S.A w S. w wyroku z dnia 1 lipca 2006 r. IA Ca 183/06, LEX 279481).

W razie procesu należy więc przyjąć, że skoro proces wspólnoty mieszkaniowej jest procesem wszystkich jej uczestników, to koszty w wynikające z niego należy uznać za związane z utrzymaniem nieruchomości i jako takie zgodnie z zasadą równości uprawnień i obowiązków (art. 4 u.w.l.), obciążają wszystkich członków wspólnoty kosztami zarządu zwiększonymi na skutek działań jedynie niektórych członków wspólnoty, podjętych w ramach ustawowo im przysługujących im uprawnień płynących z art. 25 u.w.l.

Trudno też było przyjąć, że samo skorzystanie przez członka wspólnoty z powyższego uprawnienia należy uznać za działania niezgodne z prawem

Twierdzenia pozwanej, że koszty wezwań przedsądowych, koszty związane z wynagrodzeniem ustanowionego przez wspólnotę pełnomocnika czy też koszty przejazdów do sądu, jako nie odnoszące się do zachowania nieruchomości wspólnej w należyтым najlepiej niezmienionym stanie., ckoć są niewątpliwie związane z nieruchomością wspólną, to nie służą jej utrzymaniu są czysto polemiczne, a brak jakiegokolwiek merytorycznej argumentacji nie pozwala uznać ich za przekonujące, zwłaszcza w świetle powyżej poczynionych rozważań.

Znamienne jest też i to, że pozwana w swojej apelacji w żaden sposób nie odniosła się do twierdzeń sądu I instancji, że zaskarżona uchwała prowadzi do obejścia przepisów kodeksu postępowania cywilnego dotyczącego zwrotu kosztów procesu oraz jest sprzeczna z rozporządzeniami dotyczącymi opłat za czynności adwokackie oraz radców prawnych ( w zakresie ustalenia opłat za czynności do wysokości 10 krotności stawki minimalnej), dlatego też zdaniem Sądu Apelacyjnego wystarczające będzie w tym zakresie ograniczenie się do podzielnia powyższego stanowiska sądu.

Skarżąca nie uargumentowała również swojego żądania apelacji tj., że wnosi o uchylenie zaskarżonej uchwały w części, w której za koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony, uznaje ona koszty zastępstwa procesowego przez profesjonalnego pełnomocnika, w wysokości wyższej niż sześciokrotność stawki minimalnej określonej w rozporządzeniach dotyczących opłat za czynności adwokackie oraz radców prawnych.

Z uwagi na powyższe żądanie to nie poddaje się merytorycznej ocenie, można jedynie wskazać, że sąd w ramach kontroli przewidzianej przez art. 23-25 u.w.l. nie jest uprawniony do częściowego uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej (por. wyrok s.apel. w Łodzi z 31.03.2015r., sygn. I ACa 1469/14).

Mając na względzie powyższe, apelacja wywiedziona przez pozwaną okazała się w całości nieuzasadniona i na podstawie art. 385 k.p.c. została oddalona.

del.SSO J. Kitłowska-Moroz SSA D. Rystał SSA M.Gołuńska