



PORTAL ORZECZEŃ

SĄDU APELACYJNEGO W POZNANIU

I ACa 489/22 - wyrok z uzasadnieniem Sąd Apelacyjny w Poznaniu z 2023-06-01



Metryka

Treść

Powołane przepisy

Orzeczenia podobne



Sygn. akt I ACa 489/22

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 czerwca 2023 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny i Własności Intelektualnej

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Bogdan Wysocki

Protokolant: sekretarz sądowy Karolina Budna

po rozpoznaniu w dniu 1 czerwca 2023 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. Ł.**

przeciwko (...) w **B.**

o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 25 lutego 2022 r. sygn. akt I C 2465/21

oddala apelację.

Bogdan Wysocki



UZASADNIENIE

W dniu 6 września 2021 r. **powód A. Ł.** wniósł do Sądu Rejonowego w (...) pozew przeciwko **pozwannej (...) w B.**, w którym domagał się uchylenia: a) uchwały (...) z dnia 21 lipca 2021 r. w sprawie przyjęcia planu gospodarczego oraz ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej; b) uchwały (...) z dnia 21 lipca 2021 r. w sprawie przyjęcia planu remontów i ustalenie wysokości zaliczki na fundusz remontowy. Ponadto powód wniósł o zwrot kosztów procesu.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o przekazanie sprawy według właściwości rzeczowej i miejscowej Sądowi Okręgowemu w Poznaniu, o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu.

Postanowieniem z dnia 21 października 2021 r. Sąd Rejonowy w (...) stwierdził swoją niewłaściwość i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Poznaniu.

Wyrokiem z dnia 25 lutego 2022 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu uchylił uchwałę numer (...) z dnia 21 lipca 2021 r. właścicieli lokali mieszkalnych tworzących (...) położonej w miejscowości B., nr działki geodezyjnej (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego oraz ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej (pkt 1); uchylił uchwałę numer (...) z dnia 21 lipca 2021 r. właścicieli lokali mieszkalnych tworzących (...) położonej w miejscowości B., nr działki geodezyjnej (...) w sprawie przyjęcia planu remontów i ustalenie wysokości zaliczki na fundusz remontowy (pkt 2); kosztami procesu obciążył pozwaną i z tego tytułu zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 200 zł (pkt 3); nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 200 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (pkt 4).

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i wnioski.

(...) jest wspólnotą liczącą ponad 7 lokali.

Nieruchomość położona w B. o powierzchni 2.6833 ha zabudowana jest budynkami mieszkalnymi w których istnieją (...) lokale mieszkalne. W nieruchomości wyodrębniono (...) lokale o łącznej powierzchni 4.944,85 m⁽²⁾. Lokale niewyodrębnione o łącznej powierzchni 169,20 m⁽²⁾ stanowią własność K. (...)

Przy wyodrębnianiu pierwszego lokalu wysokość udziału właściciela w nieruchomości wspólnej ustalono na 1/141, a przy wyodrębnianiu kolejnych lokali wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej ustalano w taki sam sposób, tj. każdy z właścicieli nabywał udział po 1/141 części w nieruchomości wspólnej. Tak ustalony udział poszczególnych właścicieli lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej nie odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Powód jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w B.. Właściciele tego budynku tworzą (...) Z własnością lokalu powoda związany jest udział wynoszący 1/141 części w prawie do wszelkich części budynku i urządzeń niesłużących wyłącznie do użytku właścicieli.

K. (...) jest właścicielem (...) lokali o łącznej pow. 169,20 m⁽²⁾. Z własnością lokali związany jest udział wynoszący 57/141 części w prawie do wszelkich części budynku i urządzeń niesłużących wyłącznie do użytku właścicieli.

21 lipca 2021 r. członkowie pozwanej W. na zebraniu oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęli uchwałę nr (...) w sprawie ustalenia zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz uchwałę nr (...) dotyczącą między innymi zaliczki na fundusz remontowy.

Uchwałą nr (...) ustalono wysokość zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 0.80 zł za m² powierzchni użytkowej lokalu od dnia 1 sierpnia 2021 r. Natomiast uchwałą nr (...) uchwalono miesięczną zaliczkę na fundusz remontowy dla poszczególnych budynków na 2.03 zł za m².

Powód został poinformowany o podjętych uchwałach w dniu 24.08.2021 r.

Do czasu podjęcia zaskarżonych uchwał zaliczka na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej wynosiła 0,60 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, natomiast zaliczka na fundusz remontowy 2,03 zł za 1 m² powierzchni lokalu. Powyższych uchwał powód nie zaskarżył.

W przypadku odpłatności za utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz zaliczki na fundusz remontowy, która jest liczona od udziału w nieruchomości wspólnej K. (...) (udział wynoszący 57/141) zobowiązany jest do uiszczenia zaliczek w wysokości 5.851,05 zł miesięcznie/70.212,60

zł rocznie, a pozostali właściciele 84 lokali (udział wynoszący 84/141) zobowiązani są do uiszczenia zaliczek w wysokości 8.417,30 zł miesięcznie/101.007,60 zł rocznie.

Natomiast w przypadku odpłatności za utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz zaliczki na fundusz remontowy, która jest liczona od udziału odpowiadającego stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi K. (...) (pow. 169,2 m⁽²⁾) zobowiązany jest do uiszczenia zaliczek w wysokości 478,84 zł miesięcznie/5.746,08 zł rocznie, a pozostali właściciele 84 lokali (pow. 4822,5 m⁽²⁾) zobowiązani są do uiszczenia zaliczek w wysokości 13.647,82 zł miesięcznie/163.773,84 zł rocznie.

W ocenie Sądu Okręgowego w świetle dokonanych ustaleń faktycznych powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Powód pozostając współwłaścicielem lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ul. (...) o powierzchni 67,2900 m⁽²⁾ wchodzącego w skład nieruchomości zarządzanej przez (...) był legitymowany do wystąpienia z żądaniem uchylenia uchwały numer (...) i (...) z dnia 21 lipca 2021 r. Legitymacja do wystąpienia przez powoda A. Ł. z przedmiotowym powództwem wynika bezpośrednio z [art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali](#) (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 737).

Przewidziane w [art. 25 ustawy o własności lokali](#) uprawnienie każdego z właścicieli do zaskarżenia uchwały stanowi jedno z uprawnień współwłaścicieli działających w ramach wspólnoty do sprawowania zarządu.

Uchwały nr (...) i nr (...) podjęte w trybie mieszanym powód zaskarżył w ustawowym terminie nie zarzucając przy tym żadnych uchybień formalnych przy ich podejmowaniu. Zarzucił natomiast, że uchwała ta narusza ustawę oraz jego interesy jako właściciela lokalu (obciąża go finansowo w stopniu wyższym niż to wynika z [art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali](#)).

W zaskarżonej uchwale nr (...) i nr (...) nałożono na powoda jako właściciela lokalu obowiązek partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości w ten sposób, że wysokość tej opłaty uzależniono od wielkości powierzchni zajmowanego przez właściciela lokalu mieszkalnego (67,2900 m²). Zasada „od metra kwadratowego” jest podstawą konstrukcji „planu gospodarczego” przedstawionego przez zarząd, a przyjętego skarżoną uchwałą.

Jako błędną należy ocenić praktykę polegającą na obliczaniu wysokości zaliczek, opłat i wszelkich ciężarów finansowych związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu, a nie do wielkości udziału we współwłasności przymusowej (por. *Własność lokali - R. Strzelczyk i A. Turlej, C.h.Beck, Warszawa 2007, s. 254; Ewa Bończak - Kucharczyk komentarz do przepisów art. 13 i 14 ustawy o własności lokali Lex*). Stosowanie do dyspozycji przepisu [art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali](#) właściciele lokali uczestniczą w ponoszeniu wydatków i ponoszą ciężary w stosunku do udziałów jakie mają w części wspólnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2004 r., II CK 98/04).

Dodatkowo [art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali](#) stanowi, że w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi ([ust. 3](#)).

Zaskarżone uchwały z dnia 21 lipca 2021 r. nie spełniają powyższych wymogów. Uzależnienie wielkości zaliczki od powierzchni lokalu mieszkalnego jest niezgodne z przepisami powołanej ustawy. Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej ponoszą ciężar utrzymania nieruchomości wspólnej w stosunku do swoich udziałów. Zaliczka stanowi sposób pokrywania tych kosztów i prawidłowo ustalona wysokość zaliczki winna się odnosić do wielkości udziału w nieruchomości wspólnej.

Mając powyższe na uwadze zaistniała podstawa do skutecznego zakwestionowania uchwały nr (...) i (...) z dnia 21 lipca 2021 r. w postaci jej sprzeczności z prawem i naruszając jego interesy, tj. [art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali](#).

Wobec tego, uchwała nr (...) z dnia 21 lipca 2021 r. oraz uchwała nr (...) z dnia 21 lipca 2021 r. z powodu wskazanej powyżej nieprawidłowości (tj. niezgodności z prawem oraz naruszająca interes powoda jako członka Wspólnoty) podległy uchyleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie [art. 98 k.p.c.](#)

Apelację od wyroku złożyła pozwana, zaskarżyła go w całości. Pozwana zarzucała rozstrzygnięciu:

- naruszenie terminu zawitego do wniesienia powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty określonego w [art. 25 ustawy o własności lokali](#),
- naruszeniu przepisów prawa materialnego, tj. [art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali](#) poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na błędnym przyjęciu, że wspólnota nie jest uprawniona do ustalenia innego sposobu ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz zaliczki na fundusz remontowy, niż jest to określone w [art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali](#).

Wskazując na powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości lub uchylenie zaskarżonego wyroku do ponownego rozpoznania i obciążenie powoda kosztami postępowania.

Powód wniósł o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

Ustalenia faktyczne sądu I instancji nie budzą wątpliwości i nie są podważane w apelacji.

Sąd ustalenia te Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje, przyjmując je za podstawę własnego rozstrzygnięcia.

W świetle prawidłowo ustalonego stanu faktycznego nie może być natomiast mowy o naruszeniu przez Sąd Okręgowy wskazywanych w apelacji przepisów prawa materialnego.

W pierwszej kolejności sąd nie naruszył art. 25 ust. 1 a. u.wł.lok. przyjmując, że, wytaczając powództwo, powód dochował wymienionego tam sześciotygodniowego terminu, licząc od dnia zawiadomienia go o treści zaskarżonych uchwał.

Wymaga podkreślenia, że tego rodzaju twierdzenie nie było podnoszone przez pozwanego w toku postępowania przed sądem I instancji i dlatego nie mogło być, z natury rzeczy, przedmiotem roztrząsania w tym postępowaniu.

W związku z tym w zasadzie twierdzenie to podlegało pominięciu na podstawie [art. 381 kpc.](#)

Niezależnie jednak od tego zarzut ten pozostaje w sprzeczności z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Poza sporem jest, że przedmiotowe uchwały zostały doręczone powodowi w dniu 24 sierpnia 2021 r.

Termin zawity do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwał mijał zatem w dniu 5 października 2021 r.

W terminie tym, bo w dniu 6 września 2021 r., powód wniósł do Sądu Rejonowego w Śremie skutecznie powództwo, zawierające takie roszczenia.

Odmiennej oceny nie mogło, wbrew pogładowi apelującego, uzasadniać wniesienie pozwu do sądu rzeczowo niewłaściwego.

Bez znaczenia jest, z jaką datą sąd ten przekazał sprawę sądowi właściwemu, bowiem czynności dokonane przed sądem niewłaściwym z mocy prawa pozostały w mocy ([art. 200 § 3 kpc](#)).

Koncepcja, na jaką powołuje się pozwana, zgodnie z którą dopiero data przekazania sprawy przez sąd niewłaściwy do sądu właściwego jest miarodajna dla ustalenia czy termin jest zachowany, dotyczy wyłącznie terminu **procesowego**, a nie, jak w rozpoznawanej sprawie, **terminu prawa materialnego**, a w szczególności środka odwoławczego, wniesionego do sądu niewłaściwego funkcjonalnie.

Prawidłowo także sąd I instancji zastosował w realiach sprawy przepis art. 12 ust. 2 u.wł.lok.

W orzecznictwie i literaturze dominuje pogląd, zgodny z jednoznaczną językową treścią tego przepisu, zgodnie z którym zasada, że właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do swych udziałów, ma charakter bezwzględny, jedyną zaś możliwością różnicowania opłat może być zwiększenie należności z tego tytułu pobieranych od właścicieli lokali użytkowych (por. np.: Komentarz do art. 12 u.wł.lok, w: „Ustawa o własności lokali. Komentarz pod red. H. Izdebskiego”, WKP 2019, LEX i cytowane tam przykłady z judykatury).

Wymaga przy tym podkreślenia, że taki sposób obciążania poszczególnych właścicieli lokali w rozpoznawanej sprawie, który skarżąca uznaje za niesprawiedliwy, jest prostą konsekwencją takiego a nie innego, świadomego ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej przez właściciela nieruchomości, przy wyodrębnianiu własności poszczególnych lokali mieszkalnych, czego musi on ponosić obecnie konsekwencje.

Dodać można, że, jakkolwiek odbiegało to od podstawowej zasady ustalania udziałów we współwłasności w nieruchomości wspólnej, wynikającej z art. 3 ust. 3 u. wł. lok, to zarazem nie naruszało prawa (por. art. 3 ust. 6 i 7 u.wł.lok.).

Z kolei orzecznictwo, na które powołuje się apelująca, w którym dopuszczono wyjątkowo możliwość ustalenia sposobu obciążania właścicieli lokali opłatami i innymi kosztami w proporcjach innych, niż wynikających z art. 12 ust. 2 i 3 u.wł.lok., dotyczyło sytuacji, gdy część nieruchomości wspólnej **przekazano do wyłącznego użytkowania** jedynie wybranym właścicielom lokali, co w realiach sprawy nie ma miejsca.

Już tylko na marginesie można dodać, że, wbrew stanowisku pozwanej, samo dysponowanie przez właściciela lokalem o określonej powierzchni użytkowej nie musi wpływać, per se, na zakres, w jakim faktycznie korzysta on z nieruchomości wspólnej.

Z tych przyczyn na podstawie [art. 385 kpc](#) Sąd Apelacyjny orzekł jak w wyroku.

Bogdan Wysocki

Niniejsze pismo nie wymaga podpisu na podstawie § 100a ust. 1-3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 czerwca 2019 r. - Regulamin urzędowania sądów powszechnych jako właściwie zatwierdzone w sądowym systemie teleinformatycznym.

Starszy sekretarz sądowy

Sylwia Stefańska

Dodano: 4 lipca 2023, Opublikował(a): Danuta Wągrowska
Podmiot udostępniający informację: Sąd Apelacyjny w Poznaniu
Osoba, która wytworzyła informację: sędzia Bogdan Wysocki
Data wytworzenia informacji: 1 czerwca 2023

Źródło:

[https://orzeczenia.poznan.sa.gov.pl/content/\\$N/15350000000503_I_ACa_000489_2022_Uz_2023-06-01_002](https://orzeczenia.poznan.sa.gov.pl/content/$N/15350000000503_I_ACa_000489_2022_Uz_2023-06-01_002)

