



WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lipca 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SA Edyta Jefimko

Protokolant: Gabriela Kaszuba

po rozpoznaniu w dniu 6 lipca 2021 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa P. M.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 11 marca 2021 r., sygn. akt II C 979/20

1. prostuje z urzędu w komparycji zaskarżonego wyroku niedokładność w oznaczeniu przedmiotu sporu, w ten sposób, że po wyrazach: „o uchylenie uchwały” wpisuje: „ewentualnie o ustalenie nieistnienia uchwały”;

2. zmienia zaskarżony wyrok:

a. w punkcie pierwszym w ten sposób, że uchyla uchwałę Nr (...) właścicieli lokali nieruchomości przy ulicy (...). (...) w W. w sprawie zmiany stawki zaliczki na fundusz remontowy za lokale mieszkalne i użytkowe;

a. w punkcie drugim zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...). (...) w W. na rzecz P. M. kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

3. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...). (...) w W. na rzecz P. M. kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt V ACa 355/21

UZASADNIENIE

P. M. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...). (...) w W. wniósł o uchylenie w całości uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...). (...) w W. nr (...), ewentualnie ustalenie że wskazana uchwała nie istnieje oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu.

W uzasadnieniu podstawy faktycznej powództwa powód wskazał, iż zaskarżona uchwała została podjęta na zebraniu w trybie indywidualnego zebrania głosów. Przedmiotowa uchwała narusza przepisy prawa - [art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali](#) (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 – dalej powoływanej jako: „u.w.l.”) oraz interes powoda obciążając go dodatkowymi kosztami z tytułu opłat na fundusz remontowy. Z uwagi na fakt, że pozwana w piśmie z dnia 2 czerwca 2000 r. nie przedstawiła żadnych informacji i dokumentów umożliwiających zweryfikowanie, czy uchwała nr(...) została podjęta prawidłowo, tj. czy głosowały wyłącznie osoby uprawnione, czy uzyskała wymaganą prawem większość głosów, powód wniósł o jej uchylenie.

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...). (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 11 marca 2021 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie oddalił powództwo, zasądzając od P. M. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...). (...) w W. kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższy wyrok Sąd Okręgowy wydał na podstawie następujących ustaleń faktycznych i wniosków:

Powód jest współwłaścicielem lokalu nr (...), położonego w W. przy ul. (...). (...) . W budynku znajduje się 18 wyodrębnionych samodzielnych lokali, w tym 14 lokali mieszkalnych i 3 lokale użytkowe oraz jeden garaż wielostanowiskowy. Ogół właścicieli lokali stanowi Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...). (...) w W.. W dacie wniesienia pozwu, funkcjonował jednoosobowy zarząd w osobie K. R..

W piśmie z dnia 26 marca 2020 r. z uwagi na pandemię Covid - 19, zarząd poinformował członków wspólnoty mieszkaniowej, iż przeprowadzi głosowanie nad uchwałami wskazanymi w tym piśmie, w tym uchwałą nr (...) w sprawie zmiany zaliczki na fundusz remontowy za lokale mieszkalne i użytkowe w drodze indywidualnego zbierania głosów. Do pisma zostały dołączone projekty wskazanych uchwał, sprawozdanie zarządu za 2019 r. i formularze do głosowania. Powyższe dokumenty zostały powodowi przesłane pocztą i odebrał je 18 kwietnia 2020 r. Za uchwałą nr (...) głosowali właściciele lokali reprezentujący udział 6110/10000, co stanowi 61,1 %.

W dniu 19 czerwca 2020 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...). (...) zawiadomiła pisemnie powoda o podjętych w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwałach, w tym uchwały nr(...) oraz przesłała naliczenie opłat miesięcznych obowiązujące od lipca 2020r.

Podstawą poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych były przede wszystkim dowody z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy. Ich autentyczność i rzetelność nie była kwestionowana przez strony postępowania, zaś Sąd nie dopatrzył się żadnych przyczyn, dla których z urzędu miałby odmówić przyznania im waloru wiarygodności.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo w całości, bowiem w jego ocenie zaskarżona uchwała nie naruszała zarówno przepisów prawa, jak i interesów powoda.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 u.w.l. 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. W rozpoznawanej sprawie, powód zaskarżył uchwałę w terminie przewidzianym w ust. 1a powyższego artykułu, odwołując się do przesłanek określonych w art. 25 ust. 1 u.w.l. - niezgodności z przepisami prawa, tj. art. 12 ust. 2 u.w.l. i naruszenia jego interesów.

Uchwałą nr (...) w § 1 właściciele lokali ustalili nową stawę zaliczki na fundusz remontowy, w związku z czym w uchwale nr (...) wprowadzili następujące zmiany: „w § 3 ust. 4 dotychczasową treść zastępują następującym brzmieniem: Ustala się zaliczkę na fundusz remontowy, o którym mowa w § 1 pkt. 4, w wysokości 2,50 zł za 1 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokali miesięcznie. W § 2 postanowiono, że uchwała wchodzi w życie z pierwszym

dniem miesiąca następującego po miesiącu, w którym uchwała została podjęta. Za uchwałą głosowali właściciele lokali reprezentujący udział 6110/10000, co stanowiło 61,1 %.

Uchwałą nr (...) z dnia 30 marca 2010 r. pozwana wspólnota mieszkaniowa wprowadziła zasadę, że zaliczka na fundusz remontowy naliczana jest na 1 m² powierzchni użytkowej każdego lokalu, z wyłączeniem garażu. Powyższa uchwała weszła w życie i nie została zaskarżona przez żadnego z właścicieli lokali.

Powód w pozwie zakwestionował przyjętą na podstawie uchwały nr (...) zasadę naliczania zaliczki na fundusz remontowy - tj. od metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu, nie zaś od wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Tymczasem w ocenie Sądu Okręgowego przedmiotem uchwały nr (...) była jedynie zmiana stawki zaliczki na fundusz remontowy z kwoty 1,50 zł na kwotę 2,50 zł i dlatego P. M. nie mógł w drodze zaskarżenia uchwały (...) podważać sposobu naliczania zaliczki na fundusz remontowy od metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu, gdyż wynika on z innej uchwały. Termin do zaskarżenia uchwały nr (...) upłynął i zasada określająca sposób naliczania zaliczki obowiązuje we wspólnocie od 10 lat. Zaskarżona uchwała nie dotyczy zmiany sposobu naliczania stawki na fundusz remontowy, a jedynie wysokości samej stawki, stąd też uchylenie uchwały nr (...) nie doprowadziłoby do żądanej przez powoda zmiany - tj. naliczania zaliczki na fundusz remontowy zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l., tj. w stosunku do wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Z tych też względów przedstawione przez powoda w pozwie wyliczenia nadpłat na poczet funduszu remontowego nie miały znaczenia. Sąd Okręgowy stwierdził, iż samo podwyższenie stawki na fundusz remontowy było zasadne i wynikało z przyczyn wskazanych w sprawozdaniu zarządu za 2019 r. Powód co do zasady, nie kwestionował konieczności podwyżki stawki, a biorąc pod uwagę, iż stawka ta nie była zmieniana od 12 lat, działania zarządu zdaniem Sądu Okręgowego należało uznać za zasadne. Łączny przyrost funduszu remontowego w wysokości 18.000 zł w przypadku budynku wielorodzinnego był niewystarczający na pokrycie kosztów większych remontów, tym bardziej że zachodziła konieczność remontu dachu, balkonu i wymiany pieca gazowego.

Podstawą powództwa ewentualnego o ustalenie nieistnienia uchwały jest [art. 189 k.p.c.](#), a mierza ono do uzyskania orzeczenia stwierdzającego, że uchwała nie istnieje z tego względu, że nie została podjęta, np. wskutek braku wymaganego statutem quorum lub braku wymaganej większości głosów do jej podjęcia. Po dołączeniu do odpowiedzi na pozew protokołów głosowań i wydruków ksiąg wieczystych lokali, których właściciele oddali głos za przyjęciem uchwały nr (...) powód, nie wskazywał na okoliczności uzasadniające to żądanie. Dla uwzględnienia powództwa, którego podstawę stanowi [art. 189 k.p.c.](#), wymagane było spełnienie dwóch przesłanek merytorycznych - istnienie interesu prawnego w żądaniu udzielenia ochrony prawnej przez wydanie wyroku ustalającego oraz istnienie bądź nieistnienie danego stosunku prawnego lub prawa. Interes prawny definiowany jest jako potrzeba uzyskania orzeczenia odpowiedniej treści, istniejąca wówczas, gdy uprawomocnienie się wyroku „ustalającego” zakończy spór lub prewencyjnie zapobiegnie jego powstaniu. Zważywszy, iż każdy członek wspólnoty mieszkaniowej jest związany uchwałą podjętą przez właścicieli lokali aż do jej prawomocnego uchylenia czy do chwili prawomocnego ustalenia jej nieistnienia w obrocie prawnym i jest uprawniony do żądania uchylenia uchwały na podstawie [art. 25 ust. 1](#) u.w.l., to - niezależnie od przedmiotu uchwały - ma on interes prawny w domaganiu się ustalenia nieistnienia uchwały. Interes ów wyraża się w zmierzaniu do usunięcia stanu niepewności, co do funkcjonowania w obrocie prawnym danej uchwały.

Odnosząc się do zarzutu nieistnienia uchwały podniesionego przez powoda, z powodu nieprzegłosowania jej większością głosów liczoną według wielkości udziałów, czy też głosowania osób nieuprawnionych, Sąd Okręgowy ocenił przedmiotowe zarzuty jako nieuzasadnione. Zarzuty, że uchwała została podjęta niewystarczającą liczbą głosów powód sformułował bez zapoznania się z protokołami do głosowania a priori zakładając, iż wystąpiły w tym zakresie nieprawidłowości. Natomiast P. M. zgodnie z obciążającym go ciężarem dowodu z [art. 6 k.c.](#) nie udowodnił, iż sam proces podejmowania uchwały, był nieprawidłowy.

O kosztach procesu orzeczono w oparciu o [art. 98 § 1 i § 3 k.p.c.](#) w zw. z § 8 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Apelację od wyroku Sądu I instancji wniósł powód, zaskarżając to orzeczenie w części oddalającej powództwo o uchylenie uchwały i wnosząc o jego zmianę poprzez uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...). (...) w W. i zasądzenie na rzecz powoda kosztów postępowania według norm przypisanych, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy o uchylenie uchwały do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji.

Apelacja została oparta na zarzutach:

1. naruszenia przepisów prawa materialnego w wyniku błędnej interpretacji art. 12 ust. 2 u.w.l.,
2. naruszenia przepisów prawa procesowego poprzez nieuwzględnienie istoty sprawy oraz całości zebranego w sprawie materiału dowodowego, co skutkowało wywiedzeniem przez Sąd Okręgowy błędnych wniosków, a w konsekwencji wydaniem nieprawidłowego wyroku.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest w całości uzasadniona, chociaż nietrafne okazały się zarzuty, kwestionujące ustaloną przez Sąd I instancji podstawę faktyczną zaskarżonego wyroku.

Analiza sformułowanych przez apelującego zarzutów procesowych, z uwagi na ich stopień ogólności, nie pozwala nawet na zidentyfikowanie przez Sąd Apelacyjny, które z ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Okręgowy P. M. kwestionuje, uznając je za błędne, ewentualnie, jakich istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy ustaleń w jego ocenie Sąd Okręgowy nie poczynił.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd I instancji prawidłowo ustalił status powoda jako członka pozwanej wspólnoty (P. M. jest współwłaścicielem lokalu nr (...)), liczbę lokali w budynku zlokalizowanym w W. przy ul. (...). (...) i ich charakter (18 wyodrębnionych samodzielnych lokali, w tym 14 lokali mieszkalnych i 3 lokale użytkowe oraz jeden garaż wielostanowiskowy), treść zaskarżonej uchwały oznaczonej nr (...) (zmiana stawki zaliczki na fundusz remontowy z kwoty 1,50 zł na kwotę 2,50 zł za 1 metr kwadratowy), sposób jej podjęcia (wynik głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów), treść uchwały nr (...) (zmienionej zaskarżoną uchwałą) oraz datę powiadomienia powoda o podjęciu uchwały nr (...) (pismo z dnia 19 czerwca 2020 r.), przy czym należy zauważyć, iż na etapie postępowania apelacyjnego skarżący nie dochodził już roszczenia ewentualnego o ustalenie nieistnienia uchwały, domagając się jedynie uwzględnienia roszczenia o jej uchylenie.

Wspólnota nie kwestionowała, że powód (jako współwłaściciel wraz z żoną na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej lokalu nr (...)) był (na podstawie [art. 36 § 2 k.r.o.](#) w ramach sprawowania zarządu rzeczą wspólną) uprawniony nie tylko do głosowania nad sporną uchwałą, ale także do jej zaskarżenia do sądu (por. wyroki Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 10 lutego 2016 r., I ACa 434/15, Lex 1460932 i z dnia 22 lutego 2017 r., I ACa 617/16, Lex nr 2295166).

Ustalone przez Sąd Okręgowy fakty dotyczyły wszystkich okoliczności istotnych (w rozumieniu [art. 227 k.p.c.](#)) dla rozstrzygnięcia sprawy. Ustalenia te Sąd Apelacyjny w pełni podziela, dlatego stanowią one podstawę oceny zastosowania przez Sąd I instancji przepisów prawa materialnego, w szczególności powołanego w apelacji art. 12 ust. 2 u.w.l. O prawidłowym zastosowaniu prawa materialnego można bowiem mówić dopiero wówczas, gdy ustalenia stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku pozwalają na ocenę tego zastosowania (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2013 r., III CSK 147/12, Lex nr 1314355, z dnia 26 marca 1997 r., II CKN 60/97, OSNC 1997/9/128, oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2003 r., V CKN 1825/00, Lex nr 784216).

Zgodnie z art. 22. ust. 2 i ust. 3 pkt 3 u.w.l. w zw. z art. 23 u.w.l. do podjęcia przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, (a taką czynnością jest ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu), potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

Z uwagi na przedmiot zaskarżonej uchwały należy ją zaliczyć do kategorii uchwał ustalających wysokość kosztów zarządu, które zgodnie z art. 15 ust. 1 u.w.l. właściciele lokali pokrywają, uiszczając zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10- ego każdego miesiąca.

W świetle przepisów [ustawy o własności lokali](#), a konkretnie [art. 14 ust. 1](#) u.w.l. fundusz remontowy jest częścią składową ogólnych kosztów zarządu nieruchomością wspólną, przy czym sam przepis nie nakłada dodatkowych warunków w zakresie odrębności funduszu remontowego. Praktyka firm zarządzających i wspólnot jest różna –ale z reguły zaliczka na fundusz remontowy jest jasno określona w kalkulacji zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej i obliczona jako odrębna pozycja (iloczyn stawki wynikającej z uchwały wspólnoty mieszkaniowej oraz udziałów dla poszczególnych lokali – [art. 12 ust. 2](#) u.w.l.).

Zachowania formy uchwały wymagają wszystkie czynności podejmowane w ramach funduszu remontowego:

- 1) decyzja o utworzeniu funduszu remontowego,
- 2) ustalenie wysokości zaliczki na fundusz remontowy,
- 3) uchwalenie planu gospodarczego nieruchomości (w tym planu remontowego nieruchomości).

Co istotne, wymóg formy podejmowania decyzji (uchwała) nie ogranicza się tylko do etapu planowania, lecz także realizacji remontów i modernizacji:

- 1) uchwała wspólnoty o wykonaniu (zleceniu) prac budowlanych,
- 2) uchwała wspólnoty o wyborze wykonawcy i zaakceptowaniu kosztorysu,
- 3) uchwała wspólnoty o rozliczeniu prac budowlanych.

Główną ideą funduszu remontowego jest zmniejszenie obciążeń finansowych właścicieli poszczególnych lokali, dzięki ponoszeniu przez nich comiesięcznych zaliczek. Jest to rodzaj przedpłaty, zabezpieczenia na wypadek nagłej konieczności wyłożenia znacznej sumy pieniędzy na remont.

Rację ma apelujący, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z art. 12 ust. 2 u.w.l. Wspólnota mieszkaniowa nie może bowiem w żadnym zakresie naruszać majątkowych interesów właścicieli lokali, którzy powinni być obciążani kosztami utrzymania części wspólnej nieruchomości i jej remontami proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej, stosownie do art. 12 ust. 2 u.w.l. Zastosowanie innych wskaźników albo podstaw ustalenia zaliczek prowadzi do naruszenia interesów właścicieli lokali położonych w tych nieruchomościach, w których udziały w części wspólnej nieruchomości nie odpowiadają ściśle ich powierzchni (por. wyroki Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 września 2019 r., V ACa 584/18, Legalis nr 2259628 i z dnia 23 czerwca 2020 r., V ACa 457/19, Lex nr 3044507).

Pozwana wspólnota, podejmując zaskarżoną uchwałę, dokonała kalkulacji wysokości zaliczki na fundusz remontowy, stosując jako podstawę jej wyliczenia wskaźnik – 2,50 zł za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie (uchwała k.54).

Ustalanie opłat „od tzw. metra kwadratowego” jest wręcz powszechną praktyką zarządców, którzy z reguły powołują się na to, że taki sposób jest „czytelniejszy” dla członków wspólnot i nawet programy księgowe tworzone dla zarządców go powielają. Jest to jednak sposób sprzeczny z art. 12 ust. 2 u.w.l., a w sytuacji gdy jego zastosowanie okaże się niekorzystne dla członka wspólnoty, uchwała jako sprzeczna z prawem, w przypadku jej zaskarżenia, powinna zostać na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. uchylona.

Z przedstawionej przez powoda w uzasadnieniu pozwu (pozew k. 11 – 112) kalkulacji opłaty na fundusz remontowy wynika, że nowe zwiększone koszty zarządu, przy zastosowaniu reguł ustawowych (stosownie do udziału małżonków M. w nieruchomości wspólnej), byłyby dla skarżącego niższe o ponad 200 zł rocznie niż te, obliczone zgodnie z treścią zaskarżonej uchwały. Prawdowości tych wyliczeń pozwana nie zakwestionowała.

Zaskarżona uchwała nr (...) poprzez zastosowany w niej mechanizm naliczania opłaty na fundusz remontowy (wskaźnik - stawka 2,50 zł za 1 metr kwadratowy) narusza prawo w postaci art. 12 ust. 2 u.w.l., dlatego powództwo o jej uchylenie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy uznał bezzasadnie, w ocenie Sądu Apelacyjnego, że podjęta uchwała odnosiła się wyłącznie do „zmiany stawki zaliczki na fundusz remontowy”, (utrzymując w pozostałym zakresie zasady naliczania takich zaliczek ustalone uprzednio w niezaskarżonej uchwale nr (...)), wobec tego badanie czy zachodzą podstawy z art. 25 ust. 1 u.w.l. ograniczył wyłącznie do samej wysokości stawki, której apelujący nie kwestionował, podważając jedynie podstawy jej ustalenia.

Ustalenie uchwałą wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu w części obejmującej fundusz remontowy, następuje przez określenie nie tylko samej wysokości zaliczki, ale także zasad jej kalkulacji. Wysokość opłaty nie może bowiem pozostawać niejako „w próżni”, czyli w oderwaniu od podstaw jej obliczania. Natomiast sama redakcja tekstu uchwały pozostaje jedynie kwestią techniczną. Pozwana może to uczynić w dowolny sposób, o ile wszystkie elementy konieczne uchwały o ustaleniu wysokości zaliczki zostaną objęte złożonym oświadczeniem woli i nie ma przeszkód, aby nastąpiło to poprzez odwołanie się do treści poprzednio podjętej uchwały (wprowadzenie do niej tylko określonych zmian).

Za dominujące w judykaturze należy uznać stanowisko odnośnie do istoty uchwały jako czynności prawnej, do której mają zastosowanie odpowiednie przepisy [kodeksu cywilnego](#) o czynnościach prawnych i oświadczeniach woli (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 1990 r., III CZP 7/90, OSNCP 1990/10-11/135 i z dnia 6 września 2018 r., V CSK 475/17, Lex nr 2555757).

Ustalenie treści uchwały jako oświadczenia woli należy do sfery ustaleń faktycznych, a wykładnia tego oświadczenia pozostaje w sferze zastosowania prawa materialnego. Zatem określenie, jak dana osoba czy osoby się zachowały, jakie słowa wypowiedziały, czy wyrazy, jakie znaki napisały, jakie gesty wykonały, należy do sfery ustaleń faktycznych, zwalczanych za pomocą zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego. Natomiast zakwalifikowanie, jakie znaczenie prawne przypisać temu zachowaniu, słowom, wyrazom, znakom graficznym oraz gestom, czy czynnościom należy do sfery stosowania prawa materialnego i jest dokonywane za pomocą reguł wykładni - określonych w [art. 65 k.c.](#) (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 16 lutego 2005 r., IV CK 492/04, Lex nr 177275; z dnia 8 kwietnia 2003 r., IV CKN 39/01, Lex nr 78893; z dnia 30 marca 1998 r., III CKN 451/97, Lex nr 50536; z dnia 12 grudnia 2002 r., V CKN 1603/00, Lex nr 75350; z dnia 7 marca 2003 r., I CKN 86/01, Lex nr 80248 i z dnia 22 marca 2006 r., III CSK 30/06, Lex nr 196599).

Sąd Okręgowy, dokonując wykładni złożonego oświadczenia woli, nie powinien ograniczyć się tylko do treści uchwały nr (...), ale dokonać jej interpretacji w kontekście uchwały nr (...), która jak trafnie sam ustalił, wprowadziła inne dla właścicieli lokalu garażowego (bardziej korzystne – opłata ryczałtowa) zasady uiszczania zaliczek na fundusz remontowy (w oparciu o inne kryterium niż stawka za jeden metr kwadratowy powierzchni lokalu).

Ocenie powinna więc podlegać dopuszczalność zróżnicowania w zaskarżonej uchwale nr (...) sytuacji prawnej określonej kategorii członków wspólnoty (właściciele lokali mieszkalnych), w stosunku do właścicieli lokali użytkowych, w tym garażu. Zróżnicowanie to na dzień zamknięcia rozprawy przez Sąd Apelacyjny ([art. 316 § 1 k.p.c.](#)) nadal istniało. W tym kontekście nie można bowiem pominąć, że na mocy [art. 12](#) u.w.l. możliwym jest zróżnicowanie opłat we wspólnocie, obejmujące wyłącznie lokale użytkowe - jednak z zachowaniem warunków wynikających z przepisu [art. 12 ust. 3](#) u.w.l., gdyż właściciele lokali posiadają wyłącznie kompetencję do zwiększenia obciążeń lokali użytkowych, nie zaś do ich zmniejszenia (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 10 kwietnia 2019 r./, I ACa 628/18, Lex nr 2668067).

Uznając apelację za uzasadnioną Sąd Apelacyjny na podstawie [art. 386 § 1 k.p.c.](#) zmienił zaskarżony wyrok w punktach pierwszym i drugim w ten sposób, że uchylił uchwałę Nr (...) właścicieli lokali nieruchomości przy ulicy (...). (...) w W. w sprawie zmiany stawki zaliczki na fundusz remontowy za lokale mieszkalne i użytkowe oraz zasądził od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...). (...) w W. na rzecz P. M. kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów proces.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach procesu był [art. 98 § 1 k.p.c.](#) w zw. z [art 108 § 1 k.p.c.](#), bowiem zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania pozwana powinna zwrócić powodowi poniesione przez niego koszty - w postaci opłaty od pozwu w wysokości 200 zł.

Sąd II instancji na podstawie [art. 350 § 3 k.p.c.](#) sprostował z urzędu w komparycji zaskarżonego wyroku niedokładność w oznaczeniu przedmiotu sporu, w ten sposób, że po wyrazach: „o uchylenie uchwały” wpisał: „ewentualnie o ustalenie nieistnienia uchwały”.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego zapadło także na podstawie [art. 98 § 1 k.p.c.](#) w zw. z [art 108 § 1 k.p.c.](#) Sąd Apelacyjny, stosownie do wyniku tego postępowania, zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 200 zł tytułem zwrotu opłaty uiszczonyj od apelacji.

SSA Edyta Jefimko

Dodano: 13 sierpnia 2021, Opublikował(a): Krystyna Brawecka
Podmiot udostępniający informację: Sąd Apelacyjny w Warszawie
Osoba, która wytworzyła informację: Edyta Jefimko
Data wytworzenia informacji: 6 lipca 2021

Źródło: [http://orzeczenia.waw.sa.gov.pl/content/\\$N/15450000002503_V_ACa_000355_2021_Uz_2021-07-06_003](http://orzeczenia.waw.sa.gov.pl/content/$N/15450000002503_V_ACa_000355_2021_Uz_2021-07-06_003)