

Sygn. akt I ACa 1242/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 maja 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Piotr Wójtowicz
Sędziowie :	SA Joanna Naczyńska SO del. Joanna Głogowska (spr.)
Protokolant :	Małgorzata Korszun

po rozpoznaniu w dniu 17 maja 2016 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w B.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 1 października 2015 r., sygn. akt I C 436/14,

1) oddala apelację;

2) zasądza od pozwanej na rzecz powódki 2 700 (dwa tysiące siedemset) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO del. Joanna Głogowska	SSA Piotr Wójtowicz	SSA Joanna Naczyńska
---------------------------	---------------------	----------------------

Sygn. akt I ACa 1242/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 1 października 2015 roku Sąd Okręgowy w Bielsku – Białej zasądził od pozwanego (...) Spółki Akcyjnej w B. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) kwotę 118.217, 98 zł z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 4.899,78zł 11.11.2011 r.
- 4.838,52zł 11.12.2011 r.
- 4.789,25zł 11.01.2012 r.
- 4.753,57zł 11.02.2012 r.
- 4.709,67zł 11.03.2012 r.
- 4.802,57zł 11.04.2012 r.
- 4.802,57zł 11.05.2012 r.
- 4.802,57zł 11.06.2012 r.
- 4.802,57zł 11.07.2012 r.
- 4.802,57zł 11.08.2012 r.
- 4.802,57zł 11.09.2012 r.
- 4.802,57zł 11.10.2012 r.
- 4.802,57zł 11.11.2012 r.
- 4.802,57zł 11.12.2012 r.
- 4.774,08zł 11.01.2013 r.
- 4.714,95zł 11.02.2013 r.
- 4.586,03zł 11.03.2013 r.
- 4.527,38zł 11.04.2013 r.
- 4.405,33zł 11.05.2013 r.
- 4.270,60zł 11.06.2013 r.
- 4.184,71zł 11.07.2013 r.
- 4.137,36zł 11.08.2013 r.
- 4.077,58zł 11.09.2013 r.
- 3.852,70zł 11.10.2013 r.
- 3.811,22zł 11.11.2013 r.
- 3.662,13zł 11.12.2013 r.

W pozostałej części powództwo zostało oddalone . Nadto sąd ten zasądził od pozwanego na rzecz powoda 11.290,38zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Rozstrzygnięcie to sąd podjął po ustaleniu , że pozwana spółka jest właścicielem lokali mieszkalnych i użytkowych obj. KW (...), (...), (...), (...), (...). wchodzących w skład nieruchomości wspólnej. Wspólnota Mieszkaniowa podejmuje

corocznie uchwały, które zobowiązują członków wspólnoty do uiszczania opłat na pokrycie kosztów zarządu do wysokości udziału jaki posiada każdy członek wspólnoty. Na koszty te składają się każdorazowo zaliczki na eksploatację opłaty wnoszone na fundusz remontowy.

Uchwałą numer (...) z dnia 31.03.2011r wspólnota mieszkaniowa przyjęła plan finansowo gospodarczy na rok 2011 i ustaliła wysokość zaliczek na pokrycie kosztów zarządu w kwocie miesięcznej 17.700zł, w tym kosztów zarządzania i administracji w wysokości 4.810.13zł miesięcznie. Termin wpłat zaliczek ustalono na 10 każdego miesiąca. Uchwałą numer (...) wspólnota ustaliła zaliczki w wysokości 10.689zł miesięcznie t.j 1 zł na metr kwadratowy za miesiąc z przeznaczeniem na planowane remonty oraz zatwierdziła plan remontowy na rok 2011.

Uchwałą numer(...) z dnia 29.03.2012r wspólnota przyjęła plan finansowo gospodarczy na rok 2012 i ustaliła wysokość zaliczek na pokrycie kosztów zarządu na kwotę 18.260zł za miesiąc, w tym kosztów zarządzania i administracji w wysokości 4.810,00zł miesięcznie. Uchwałą numer (...) członkowie wspólnoty ustalili plan remontów na rok

2012 i ustalili zaliczki na ten cel na kwotę 10.689zł miesięcznie t.j 1,00zł za metr kwadratowy. Uchwałą numer (...) z dnia 22.03.2013r wspólnota przyjęła plan finansowo gospodarczy na rok 2012 i ustaliła wysokość zaliczek na pokrycie kosztów zarządu na kwotę 20.135zł za miesiąc, w tym kosztów zarządzania i administracji w wysokości 4.810,00zł miesięcznie. Uchwałą numer (...) członkowie wspólnoty ustalili plan remontów na rok

2013 i ustalili zaliczki na ten cel na kwotę 10.689zł miesięcznie t.j 1,00zł za metr kwadratowy.

Rozliczenia między wspólnotą, a jej członkami dokonywane są przez zarządcę nieruchomości K. K.. Korzysta ona z programu komputerowego, który jest typowym dla rozliczania wspólnot. Pozwany nie pokrywał dobrowolnie kosztów na rzecz wspólnoty. Zaległość pozwanego z tego tytułu w okresie od 1.11.2011r do 1.12.2013r wynosiła według twierdzeń administratora powódki kwotę 118 217,98 zł. Na podstawie opinii biegłego sądowego sąd okręgowy ustalił ,że zaległość ta wynosi 118.217,98zł . Do opinii biegłego żadna ze stron nie wniosła zastrzeżeń . Sąd Okręgowy w Bielsku- Białej ustalił także ,że w okresie wcześniejszym pozwana spółka nie wpłacała zaliczek na koszt utrzymania nieruchomości wspólnej.

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej wyrokiem z dnia 14 grudnia 2012 r zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 72.438,62zł wraz z ustawowymi odsetkami obejmującą zaległość pozwanego wobec wspólnoty za okres od 11.08.2010r do 11.10.2011r. Pozwana spółka zapłaciła zasądzoną kwotę w wykonaniu tego prawomocnego wyroku.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd okręgowy uznał za nieuzasadniony zarzut braku umocowania pełnomocnika powodowej wspólnoty. Pełnomocnictwo zostało podpisane przez czterech członków zarządu powódki. Zgodnie z treścią art. 21ust 2 ustawy o własności lokali w sytuacji gdy zarząd jest kilkusobowy oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie. Skoro pod pełnomocnictwem podpisało się aż czterech członków zarządu podważanie umocowania do reprezentowania powoda jest nieuzasadnione .Sąd Okręgowy stwierdził także , z powołaniem na treść art. 12 ust 2 ustawy z dnia 24.06.1994r o własności lokali, że pozwana obowiązana była do ponoszenia wszelkich wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Dochodzone pozwem przez powódkę należności zostały zweryfikowane przez biegłego do opinii którego żadna ze stron nie zgłosiła zastrzeżeń , co zadecydowało o zasądzeniu kwoty wskazanej w tejże opinii.

Odsetki ustawowe Sąd I instancji zasądził na podstawie art. 481 k.c.

O kosztach Sąd ten orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zasądzając je od pozwanego jako strony przegrywającej.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł pozwany (...) Spółka Akcyjna w B. zaskarżając wyrok w części tj. w zakresie kwoty 115 927,34 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od kwot szczegółowo wymienionych w apelacji .

Zaskarżonemu orzeczeniu pozwany zarzucił:

- naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy, a to art. 233 § 1 k.p.c, przez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego i dokonanie dowolnej i wybiórczej oceny zgromadzonych dowodów w szczególności w odniesieniu do odpisów z ksiąg wieczystych opinii biegłego i uchwał powodowej Wspólnoty skutkujące sprzecznością istotnych ustaleń dokonanych przez Sąd z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz wskazaniem wiedzy i doświadczenia życiowego w tym nieprawidłowym przyjęciem, że nieruchomości niemieszkalne objęte księgą wieczystą nr (...) , (...), (...) i (...) wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, a uchwały wspólnoty wskazane wyżej odnoszą skutek w zakresie określenia kosztów zarządu i funduszu remontowego co do nieruchomości stanowiących odrębne nieruchomości
- naruszenie prawa materialnego

a) art. 12, art. 13 , art. 14 , art. 15 ustawy o własności lokali poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu ,że

Wspólnocie Mieszkaniowej przysługuje zdolność prawna do występowania z roszczeniem o zapłatę należności związanych z utrzymaniem wyodrębnionych prawnie lokali niemieszkalnych będących przedmiotem współwłasności za okres wskazany w pozwie w sytuacji, gdy zdolność prawna Wspólnoty Mieszkaniowej ograniczona jest wyłącznie do praw i obowiązków związanych z administrowaniem nieruchomością wspólną zaś nieruchomości objęte księgą wieczystą nr (...) , (...), (...) i (...) są odrębnymi nieruchomościami lokalowymi - garażami a co za tym idzie wspólnota nie ma legitymacji do dochodzenia należności związanych z utrzymaniem tych lokali

b) art.3ust.2 ustawy o własności lokali w zw. z art. 12, 13 i 14 poprzez niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji przyjęcie, że nieruchomości objęte w/w księgami wieczystymi wchodzi w skład nieruchomości wspólnej w związku z tym wspólnota jest upoważniona do dochodzenia kosztów zarządu.

Pozwany domagał się zmiany zaskarżonego orzeczenia i oddalenia powództwa w zaskarżonej części oraz zasądzenia od powódki zwrotu kosztów procesu.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego . W uzasadnieniu podtrzymując argumentację z pozwu powódka podniosła, że w tym procesie nie dochodzi należności związanych z utrzymaniem lokali pozwanej, ale zapłaty zaliczek za utrzymanie nieruchomości wspólnej w tym zaliczek na fundusz remontowy za okres od dnia 1 listopada 2011 roku do 31 grudnia 2013 roku .Udział pozwanej w nieruchomościach wspólnych wynika z ksiąg wieczystych które mają moc dokumentów urzędowych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje :

Wydany przez sąd okręgowy wyrok jest słuszny, a w konsekwencji apelacja nie zasługuje na uwzględnienie .

W pierwszej kolejności należy się odnieść do zawartych w niej zarzutów naruszenia prawa procesowego, tylko bowiem prawidłowo ustalony stan faktyczny, będący wynikiem wszechstronnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, dokonanej zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów, to jest w oparciu o reguły zawarte w art. 233 § 1 k.p.c., może być podstawą trafnej subsumcji. Te reguły, wbrew argumentom apelacji, Sąd pierwszej instancji zastosował i poczynił poprawne ustalenia faktyczne w sprawie.

Dokonując tych ustaleń Sąd okręgowy nie naruszył w żadnej mierze przepisów procesowych w tym art. w art. 233 § 1 k.p.c. nie przekroczył zasad swobodnej oceny dowodów ani też nie naruszył zasad logiki i doświadczenia życiowego. Ustaleń faktycznych sąd I instancji dokonał na podstawie dokumentów urzędowych w postaci odpisów z ksiąg wieczystych z których wynika udział pozwanego w nieruchomości wspólnej oraz w oparciu o niekwestionowaną przez strony opinię biegłego. W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw by zakwestionować opinię biegłego pozytywnie weryfikującą wysokość zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną .

W dalszej kolejności ocenić należało zarzut braku legitymacji czynnej powódki. Zarzut ten nie zasługuje na uwzględnienie . W apelacji pozwany kwestionował dopuszczalność pobierania przez pozwaną zaliczek na koszt utrzymania nieruchomości wspólnej w część dotyczącej lokali tzw. garaży argumentując, że brak jest możliwości pobierania tych zaliczek albowiem garaże te stanowią odrębną nieruchomość .

Tego, że garaż wielostanowiskowy stanowi odrębną nieruchomość nie kwestionuje ani sąd, ani strona powodowa . Wynika to z treści dołączonych do akt odpisów z ksiąg wieczystych .Okoliczność ta nie zwalania jednak pozwanego z obowiązku uiszczania zaliczek na koszt utrzymania nieruchomości wspólnej. Lokale ten stanowią przedmiot odrębnej własności. Zarząd tymi lokalami powinien odbywać się na podstawie przepisów ustawy Kodeks cywilny. Jednocześnie z lokalami tymi związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości. Tak więc współwłaściciele lokali niemieszkalnych są również członkami wspólnoty mieszkaniowej. Powyższa konstatacja przesądza o legitymacji czynnej wspólnoty w toku tego procesu, gdzie powód dochodzi zaliczek na koszt utrzymania nieruchomości wspólnej . Powyższe przesadza także o braku zasadności pozostałych zarzutów apelacji, a dotyczących naruszenia przepisów prawa materialnego w postaci art. 12,13, 14 i 15 ustawy o własności lokali . Powódka posiada zdolność sądową w zakresie dochodzenia zaliczek na koszt utrzymania nieruchomości wspólnej. Nie sposób zgodzić się z twierdzeniami apelacji o naruszeniu art. 3 ustawy o własności lokali przez sąd okręgowy poprzez przyjęcie ,że garaże pozwanego stanowią nieruchomość wspólną. Takiego ustalenia sąd I instancji nie poczynił . Sąd ten stwierdził jedynie w oparciu o dokumenty urzędowe w postaci odpisów z ksiąg wieczystych że z lokalami stanowiącymi odrębną własność związany jest udział w nieruchomości wspólnej. Cała apelacja oparta jest na nieprawdziwym założeniu o nieistnieniu części wspólnych nieruchomości w przypadku lokali garaży i stanowi jedynie niczym nie uzasadnioną polemikę z orzeczeniem sądu I instancji .

Mając zatem na uwadze fakt, że powodowa wspólnota posiada legitymację czynną do dochodzenia zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną , to że wysokość tych kosztów została wskazana przez powoda, a zweryfikowana zgodnie z wnioskiem dowodowym powoda przez biegłego zarzuty apelacji nie mogły odnieść skutku . W tym stanie rzeczy apelacja została oddalona przy zastosowaniu art. 385 kp.c. .

O kosztach postępowania apelacyjnego, Sąd Apelacyjny orzekł na zasadzie odpowiedzialności za wynik sporu i w oparciu o art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. zasądził od pozwanej na rzecz powódki 2700 zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym - w stawce minimalnej określonej w § 6 pkt. 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz.U. z 2013r., poz. 490 ze zm.).

SSO del. Joanna Głogowska	SSA Piotr Wójtowicz	SSA Joanna Naczyńska
---------------------------	---------------------	----------------------