

Sygn. akt I ACa 484/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 sierpnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Roman Sugier (spr.)
Sędziowie :	SA Elżbieta Karpeta SO del. Aleksandra Janas
Protokolant :	Małgorzata Korszun

po rozpoznaniu w dniu 13 sierpnia 2013 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. K., J. T. i J. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...)

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 27 lutego 2013 r., sygn. akt I C 233/12,

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

- 1) uchyła uchwałę pozwanej Wspólnoty numer (...) w sprawie zatwierdzenia statutu wspólnoty;
- 2) zasądza od pozwanej na rzecz powodów 397 (trzysta dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powodów 335 (trzysta trzydzieści pięć) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 484/13

UZASADNIENIE

Powodowie Z. K., J. K. i J. T. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w D. wnosili o uchylenie uchwały pozwanej z dnia 6 lutego 2012r. nr (...) w sprawie zatwierdzenia statutu Wspólnoty.

Zdaniem powodów uchwała ta winna być uchylona przez sąd jako niezgodna z przepisami prawa, rażąco naruszająca zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszająca interesy powodów, jako właścicieli lokali znajdujących się w budynku Wspólnoty.

Uzasadniając żądanie podali, że projekt uchwały zatwierdzającej statut przekazano członkom Wspólnoty bezpośrednio przed podjęciem uchwały o jego zatwierdzeniu, przez co właściciele Wspólnoty nie mieli możliwości zapoznania się z jego postanowieniami. Ponadto zdaniem powodów § (...) ust (...) statutu stwierdzający, że zarządowi Wspólnoty będzie przysługiwało prawo do zaspokajania ze środków funduszu remontowego wszystkich ciężących na Wspólnocie zobowiązań z tytułu wykonywania zarządu, bez odpowiedniej uchwały członków Wspólnoty, jest sprzeczny z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Pozwala bowiem na dysponowanie przez zarząd środkami funduszu przyjętego zgodnie z rocznym planem gospodarczym swobodnie bez konsultacji i zatwierdzenia przez członków Wspólnoty tworzących ten fundusz.

Zdaniem powodów nie do zaakceptowania jest też zapis w rozdziale (...) litera „(...)” statutu przewidujący, że częścią wspólną nieruchomości są zewnętrzne balkony i tarasów (przednie pasy), a koszty konserwacji i remontów wnętrza wszystkich tarasów obciążają indywidualnie ich użytkowników.

Zdaniem powodów owe wnętrza tarasów nie są przeznaczone wyłącznie dla użytku ich użytkowników, gdyż stanowią stropy, (dachy) lokali usytuowanych poniżej i ich niewłaściwy stan może narażać na szkody członków wspólnoty posiadających lokale poniżej tarasów.

Ponadto ewentualne roszczenia właścicieli tych lokali nie mogą być zaspokajane z ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, gdyż ubezpieczyciele odmawiają ubezpieczenia tego rodzaju ryzyka.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wносиła o oddalenie powództwa i o obciążenie powodów kosztami postępowania.

Zarzuciła, że projekt kwestionującej uchwały został doręczony powodom ze stosownym wyprzedzeniem.

Odnosząc się do zarzutu kwestionującego zapis statutu pozwalający zarządowi na dysponowanie środkami z funduszu remontowego także na zaspokojenie innych zobowiązań pozwana podniosła, że nie chodzi tu o zobowiązania związane z wynagrodzeniem zarządu, lecz inne pilne należności, takie jak np. płatności za dostawę energii cieplnej, które zarząd był zobowiązany uregulować w pierwszych miesiącach 2012r. po zakończeniu sezonu grzewczego, mimo że Wspólnota powołana do życia w styczniu 2012r. nie zebrała w formie zaliczek jeszcze dodatkowych środków na zaspokojenie tych zobowiązań. Zdaniem Wspólnoty mogłyby one być zaspokojone przez zarząd ze środków funduszu remontowego, który byłby uzupełniony z kolejnych zaliczek na ogrzewanie gromadzonych w późniejszym okresie.

Odnosząc się do postanowień statutu dotyczących tarasów, pozwana podniosła, że te są dostępne i użytkowane przez właścicieli lokali z wnętrza których można wejść na tarasy. W związku z tym, nie mogą one być traktowane jako część wspólna nieruchomości w rozumieniu ustawy o własności lokali.

Dlatego w statucie zawarto zapis, że za część wspólną, której utrzymanie obciąża Wspólnotę, uznano jedynie tzw. pasy zewnętrzne tarasów.

Wyrokiem z dnia 27 lutego 2013 roku Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił powództwo i zasądził od powodów na rzecz pozwanej 197 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy uznając twierdzenia stron za bezsporne uznał, że zaskarżona uchwała nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali) i podzielił w całości argumentację przytoczoną przez pozwaną Wspólnotę w odpowiedzi na pozew.

Wyrok ten został zaskarżony apelacją przez powodów w całości.

Skarżący zarzucili:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

- art. 25 ust. 1 w zw. z art. 22 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali poprzez uznanie, iż zaskarżona przez powodów uchwała nie jest niezgodna z prawem i nie narusza zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną;

2) naruszenie przepisów prawa procesowego, a to:

- art. 233 k.p.c. poprzez naruszenie zasad swobodnej oceny zebranego materiału dowodowego oraz braku wszechstronnego rozważenia całokształtu materiału dowodowego;
- art. 328 § 2 k.p.c. w sposób mający istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia poprzez brak dostatecznego uzasadnienia motywów wyroku, zwłaszcza w części poświęconej uzasadnieniu przyczyn dla których Sąd I instancji uznał, iż zapisy zaskarżonej przez powodów uchwały nie są niezgodne z przepisami prawa i nie naruszają zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną;

3) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegająca na przyjęciu, że:

a. uchwała wprowadzająca statut przewidujący zapis, w myśl którego zarządowi pozwanej przysługuje prawo do zaspokajania ze środków funduszu remontowego wszystkich ciężących na wspólnocie zobowiązań z tytułu wykonywania zarządu - a więc prawo do swobodnego wydatkowania środków gromadzonych jako fundusz remontowy na zaspokojenie innych zobowiązań finansowych bez kontroli i decyzji współwłaścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową nie stanowi naruszenia zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i nie narusza interesu powodów (w zasadzie wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej);

b. uchwała wprowadzająca statut przewidujący zapis, stosownie do którego wbrew zamysłowi ustawodawcy i wbrew **ratio legis** normy art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, określa się enumeratywnie wykaz części wspólnych budynku i w ten sposób przerzuca na niektórych tylko współwłaścicieli ciężar utrzymania fragmentów budynków stanowiących **de facto** konstrukcyjnie dachy poszczególnych pionów tworzących budynek przy ul. (...) w D., nie stanowi naruszenia zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i nie narusza interesu powodów;

Powołując się na powyższe powodowie wnosili o dokonanie przez Sąd Apelacyjny własnych ustaleń faktycznych na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i zmianę zaskarżonego wyroku w pkt 1 rozstrzygnięcia poprzez uchylene uchwały nr (...) zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów, w sprawie zatwierdzenia Statutu Wspólnoty, przy uwzględnieniu kosztów postępowania przypadających od pozwanej na rzecz powodów, w tym kosztów zastępstwa procesowego w całości, za obie instancje.

Pozwana wносиła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powodów na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny w Katowicach zważył co następuje:

Apelacja powodów jest zasadna.

Nie do odparcia jest zarzut naruszenia przepisu art. 233 kpc poprzez naruszenie zasad swobodnej oceny zebranego materiału dowodowego, brak wszechstronnego jego rozważenia, jak i sprzeczności ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego przez pominięcie niektórych istotnych okoliczności.

Podstawowe znaczenie ma ten drugi zarzut.

Mimo, iż w sprawie nie przedstawiono fotografii, rysunków lub innych materiałów wizualizujących, budynek stanowiący przedmiot Wspólnoty, z dowodów osobowych wynika, że jest to budynek wielokondygnacyjny, składający się z odrębnych lokali, do których wejście prowadzi z klatek schodowych lub zewnętrznych galerii służących do

wejścia do jednego lub kilku lokali. Lokale te są jedno lub kilkukondygnacyjne. Niektóre z nich wyposażone są w tarasy lub kilka tarasów, do których wejść można tylko z poszczególnych lokali mieszkalnych. Niektóre lokale mają dostęp do kilku tarasów mających powierzchnię wynoszącą łącznie do 50m⁽²⁾. Tarasy te obudowane są ściankami odgradzającymi je od innych lokali oraz stanowiącymi „pasy zewnętrzne” o jakich mowa w rozdziale (...) litera „(...)” statutu pozwanej. Jednocześnie w niektórych przypadkach konstrukcja tych tarasów stanowi sufit nieruchomości posadowionych poniżej.

Oceniając zasadność apelacji powodów Sąd Apelacyjny miał na względzie powyższe ustalenia, które w oparciu o materiał dowodowy zebrany w aktach sprawy uznał za bezsporny.

W rozważaniach pominięto podnoszone przez powodów przed Sądem Okręgowym zarzuty dotyczące trybu procedowania nad kwestionowaną uchwałą, gdyż nie zostały one podtrzymane w zarzutach apelacji.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zasadne są zarzuty skarżących w części zarzucającej, że paragraf (...) ust (...) statutu zatwierdzonego zaskarżoną uchwałą zawiera postanowienie naruszające zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Postanowienie to pozwala zarządowi swobodnie decydować o tym, jakie zobowiązania będą finansowane ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym. Tego rodzaju postanowienie w istocie czyniłoby dla zarządu fundusz remontowy funduszem rezerwowym. Nie są przekonujące argumenty pozwanej, że zapis ten zawarto w statucie ze względu na konieczność racjonalnego zarządzania środkami Wspólnoty bezpośrednio po jej powstaniu i braku środków na regulowanie bieżących zobowiązań. Postanowienia statutu nie są bowiem postanowieniami incydentalnymi. W przypadku konieczności regulowania zobowiązań, na które brak środków Wspólnoty, jej członkowie winni mieć prawo decydowania, w jaki sposób będą gromadzone środki na ten cel. Wymóg prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną nie jest zachowany przez zawarcie w § (...) ust (...) statutu zapisu, że zarząd zobowiązany jest do dochodzenia w postępowaniu sądowym zapłaty należności uzupełniających fundusz remontowy.

Nie można bowiem wykluczyć, że dochodzenie tych należności będzie długotrwałe lub bezskuteczne. Skutkować to może niemożnością realizacji przewidzianych w danym roku zamierzeń remontowych. Decyzja w tym zakresie winna należeć nie do zarządu, lecz do członków Wspólnoty. Dlatego za zasadny należy uznać zarzut powodów, że przeznaczenie przez zarząd środków z funduszu remontowego na zaspokojenie innych zobowiązań Wspólnoty winno wymagać odrębnej uchwały jej członków.

Za zasadne Sąd Apelacyjny uznaje także zarzuty apelacji dotyczące postanowień statutu stwierdzające, że koszty konserwacji i remontów wewnątrz wszystkich tarasów obciążają wyłącznie ich użytkowników.

W tym zakresie Sąd Apelacyjny odwołuje się do wywodów zawartych w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2008r. sygn. akt III CZP 10/08, w której stwierdzono, że te elementy architektonicznej konstrukcji balkonu (w przypadku niniejszej sprawy tarasów), trwale połączone z bryłą budynku i na ogół usytuowane na zewnątrz w stosunku do przestrzeni wykorzystywanej do wyłącznego zaspakajania potrzeb mieszkaniowych przez osoby zamieszkałe w lokalu, uznać należy za takie części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu, zatem – na podstawie art. 3 ust 2 ustawy o własności lokali – powinny być kwalifikowane jako stanowiące nieruchomość wspólną. W konsekwencji, na podstawie art. 14 pkt 1 tej ustawy, wydatki i remonty związane z bieżącą konserwacją nieruchomości wspólnej winny stanowić koszty zarządu tą nieruchomością obciążające wspólnotę mieszkaniową.

Przenosząc ten pogląd na grunt niniejszej sprawy i argumentację przytoczoną przez pozwaną należy uznać, że podłoga usytuowana w lokalu usytuowanym na wyższej kondygnacji w postaci desek, parkietu, płytek itp. służy do wyłącznego użytku właściciela lokalu, który z niej korzysta. Sufit w postaci wykończenia, czy oświetlenia służy wyłącznie do użytku właściciela lokalu usytuowanego poniżej. Jednakże płyta podłogowa (stropowa) jako element konstrukcyjny budynku służy do ogólnego użytku i stanowi element za którego stan odpowiedzialność ponosi Wspólnota. W przypadku naruszenia tego elementu lub jego wad oddziałujących na więcej niż jeden lokal, koszty związane z remontem i konserwacją odpowiedzialność ponosić winna Wspólnota.

Podobne rozumowanie należy zastosować w przypadku tarasów, jakie występują w budynku Wspólnoty. Wady i uszkodzenia mające wpływ nie tylko na lokal tego właściciela, który korzysta z tarasu, winny być traktowane jako dotyczące elementu części wspólnej, a nie tylko lokalu przynależnego danemu właścicielowi. W przeciwnym wypadku odspojenie się tarasu od budynku, skutkujące pęknięciem stropu w lokalu usytuowanym poniżej byłaby problemem istniejącym wyłącznie między dwoma właścicielami lokali sąsiadujących w pionie. Tego rodzaju wada konstrukcyjna nie może obciążać wyłącznie osoby, która użytkuje lokal z tarasem, gdyż nie byłaby ona związana wyłącznie z użytkowaniem danego lokalu.

Sąd Apelacyjny dostrzega problemy praktyczne związane z obciążeniami obowiązkami i ryzykiem użytkowników tarasów dotyczącymi utrzymania ich w należyтым stanie, odśnieżaniem i konserwacją. Zdaniem Sądu Apelacyjnego kryterium decydującym o nałożeniu obowiązków w tym zakresie, które winno być określone w statucie lub stosownych postanowieniach regulaminu, winno być to czy dane elementy tarasów, takie jak wykończenie ich powierzchni, odwodnienie czy elementy elewacji służą wyłącznie użytkownikowi danego lokalu czy też stanowią element zabezpieczenia konstrukcji budynku służący większej liczbie osób, niż tylko użytkownicy tarasów.

Jeśli taras może być użytkowany, bez narażenia konstrukcji wspólnej, mimo braku wyłożenia go płytkami ceramicznymi, tego rodzaju wykończenie i dbałość o nie winno obciążać wyłącznie użytkownika tarasu. Jeśli jednak tego rodzaju wykończenie w projekcie przewidziano jako element zabezpieczający powierzchnię usytuowaną poniżej, jego konserwacja i remontowanie obciążać winno Wspólnotę. To w interesie osób mających lokale poniżej tarasów niedopuszczalne jest aprobowanie zapisu zawartego w rozdziale (...) lit „(...)” statutu.

Wydaje się, iż Wspólnoty nie powinny obciążać koszty remontów i konserwacji wykończenia tarasów, które są wynikiem upodobań ich użytkowników lub nie są niezbędne dla zachowania w należyтым stanie tarasów jako elementów konstrukcyjnych budynku.

Bezprzedmiotowe są wywody stron czy ryzyko powstania szkody wyrządzonej nienależyтым stanem tarasu mogą być objęte ubezpieczeniem OC czy też nie. Odszkodowanie z tego tytułu może służyć naprawieniu szkody wyrządzonej właścicielowi lokalu położonego poniżej tarasu, jednakże nie obejmuje pokrycia kosztów niezbędnych prac remontowych tarasu.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko powodów, że nie jest dopuszczalne częściowe uchylene zaskarżonej uchwały. Jej treść nie jest podzielna ze względu na to, iż odnosi się do zatwierdzenia statutu stanowiącego jej załącznik.

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § 1 kpc i art. 98 kpc orzekł jak w sentencji.