

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 stycznia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Hanna Nowicka de Poraj (spr.)
Sędziowie:	SSA Jerzy Bess SSO del. Michał Niedźwiedź
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 19 stycznia 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa E. F.

przeciwko Wspólnocie (...)przy ul. (...) w Z.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 12 czerwca 2015 r. sygn. akt I C 375/15

1. zmienia zaskarżony wyrok przez nadanie mu treści:

„I. uchyla uchwałę Wspólnoty (...)przy ul. (...) w Z., nr (...) z dnia 8 stycznia 2015 r.;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 397 zł (trzysta dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów procesu.”;

2. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 335 zł (trzysta trzydzieści pięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Jerzy Bess SSA Hanna Nowicka de Poraj SSO Michał Niedźwiedź (del.)

I ACa 1463/15

UZASADNIENIE

Powódka E. F. domagała się: 1/ uchylenia uchwały pozwanej Wspólnoty (...) przy ulicy (...) w Z., nr (...) z dnia 12 stycznia 2015 r, w sprawie utworzenia funduszu celowego-prawnego, 2/ zasądzenie od strony pozwanej na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu podała, że jest właścicielem lokalu nr (...), położonego przy ul. (...) w Z. i w dniu 30 stycznia 2015 r. dowiedziała się o opisanej w żądaniu uchwale, podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Jej mocą pozwana wspólnota (...) postanowiła o utworzeniu funduszu celowego-prawnego, celem pokrycia kosztów prowadzenia sprawy przed Sądem II Instancji w związku z trwającym postępowaniem przeciwko Spółce (...) K. (...) Sp.k. w K. sygn. akt I C 2545/11. Postępowanie to dotyczy wierzytelności którą 47,56% właścicieli scedowało na rzecz wspólnoty celem dochodzenia roszczeń przeciwko deweloperowi (...). K. (...) Sp. k. w K.. Powódka podniosła, że pozostali właściciele, w tym ona sama, nie dokonali cesji wierzytelności na rzecz strony pozwanej, zatem obciążenie jej obowiązkiem uczestnictwa w wydatkach na pokrycie kosztów sądowych II instancji stanowi rażące naruszenie interesów powódki.

Strona pozwana Wspólnota (...) przy ulicy na (...) w Z. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że z udziałem jaki powódka posiada w nieruchomości wspólnej łączą się obowiązki i wszyscy członkowie wspólnoty(...) niezależnie od tego czy scedowali swoją wierzytelność wobec dewelopera na rzecz wspólnoty muszą ponosić koszty związane z prowadzonym obecnie przez Sąd Apelacyjny w Krakowie postępowaniem sygn. akt I ACa 895/14.

Wyrokiem z dnia 2 czerwca 2015 r, sygn.. akt IC 375/15, Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej koszty procesu w wysokości 197 zł.

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy ustalił, że deweloper (...) K. (...) sp.k. w K. w ramach prowadzonych inwestycji wybudował budynek mieszkalny przy ul. (...) w Z., w którym to następnie własność poszczególnych lokali przeszła na mieszkańców budynku którzy utworzyli Wspólnotę (...) przy Na (...) w Z.. W ocenie większości właścicieli budynek posiadał istotne wady związane głównie z wykonaniem dachu i chcieli dochodzić swoich uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne poszczególnych lokali oraz wady części wspólnej budynku. 24 marca 2011 r. 47,56% właścicieli lokali dokonało cesji wierzytelności na rzecz pozwanej wspólnoty celem dochodzenia w/w roszczeń od inwestora. Powódka takiej cesji nie dokonała.

Wspólnota (...) przy ul. (...) w Z. wniosła następnie pozew przeciwko J. K. (...) Sp.k. o zapłatę kwoty 261 061,92 zł i postępowanie toczyło się przed Sądem Okręgowym w Krakowie, Wydział I Cywilny sygn. akt I C 2545/11. Wyrokiem z dnia 25 listopada 2014 r. Sąd Okręgowy w Krakowie zasądził od pozwanej J. (...) spółki komandytowej w K. na rzecz strony powodowej kwotę 93.096,04 zł, zaś w dalszej części powództwo oddalił. Wspólnota nie zaskarżyła w/w wyroku, apelację wniosła pozwana spółka (...). K.(...) sp. k. w K.. Sprawa nie została jeszcze prawomocnie rozstrzygnięta.

W dniu 8 stycznia 2015 r. w drodze indywidualnego zbierania głosów została podjęta uchwała nr (...) właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. (...) w Z. w sprawie utworzenia funduszu celowego-prawnego. Na jej mocy właściciele lokali postanowili o utworzeniu funduszu celowego-prawnego na pokrycie kosztów prowadzenia sprawy w II instancji w związku z trwającym postępowaniem przeciwko J. K. Inwestycje sp. k. w K. w sprawie części wspólnych. Zgodnie z § (...) uchwały właściciele postanowili dokonywać wpłat w wysokości 0,35 zł za 1 m^{((2))} udziału w nieruchomości na powyższy fundusz celowym przez okres 11 miesięcy licząc od pierwszego miesiąca następującego po wejściu uchwały w życie, zgodnie z otrzymanym naliczeniem. Uchwała weszła w życie z dniem jej podjęcia. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający 69,62%, zaś przeciwko nie głosował nikt.

Powódka została poinformowana o podjętej uchwale pismem z dnia 12 stycznia 2015 r., które zostało do niej przesłane listem poleconym, który odebrała w dniu 30 stycznia 2015 r. E. F. jest właścicielką lokalu nr (...), stanowiącego przedmiot odrębnej własności w budynku przy ul. (...) w Z., z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 695/10000.

Mając na uwadze powyższe okoliczności faktyczne Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione.

W pierwszej kolejności Sąd przytoczył przepis art. 25 la. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz.U. z 2000 t, poz. 093 – dalej u.w.l.) i uznał, że powódka, wnosząc pozew w niniejszej sprawie w dniu 03 marca 2015 r, zachowała termin do wniesienia powództwa określony w przytoczonym przepisie. Ponadto powódka jako właścicielka lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w Z. była legitymowana czynnie do wniesienia pozwu.

Zgodnie z treścią art. 25. 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. Powódka wskazywała, że zaskarżona uchwała nr(...)rażąco narusza jej interes, gdyż obciąża ją kosztami ustalonymi w § (...) uchwały wynikłymi z prowadzonej przez pozwaną wspólnotę sprawy przeciwko deweloperowi, podczas gdy powódka nie dokonała cesji wierzytelności na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współzycia społecznego.

Zdaniem Sadu Okręgowego zarzut powódki nie jest uzasadniony. Mimo, iż jedynie 47,56% właścicieli lokali w budynku przy ul. (...) w Z. dokonało na rzecz strony pozwanej cesji wierzytelności za wady fizyczne lokali i części wspólnych budynku m.in. dachu, to cała wspólnota, czyli wszyscy właściciele lokali są w tej kwestii wierzycielami z tego tytułu. W razie pozytywnego dla pozwanej wspólnoty mieszkaniowej rozstrzygnięcia wydanego przez Sąd II instancji tj. oddalenia apelacji J. K.(...)Sp. k. w K. wspólnota, a nie Ci właściciele którzy dokonali cesji, uzyska znaczne przysporzenie majątkowe, które będzie korzystne zarówno dla samej wspólnoty jak i wszystkich jej członków, w tym samej powódki.

Głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych – wywodzi dalej Sad Okręgowy – jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należytych stanie i wystąpienie z powództwem przeciwko deweloperowi nie było bezpodstawne. Po stronie właścicieli lokali prawo przewiduje obowiązek ponoszenia kosztów związanych z częściami nieruchomości wspólnej. Jak stanowi art. 13 ust. 1 u.w.l. właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytych stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

Sad Okręgowy odwołał się do wyroku Sąd Apelacyjny w Krakowie z dnia 07 października 2014 r., sygn. akt I ACa 895/14, gdzie wskazano, że konstrukcja prawna wspólnoty mieszkaniowej (zrzeszenia właścicieli lokali) nakazuje współwłaścicielom przestrzeganie pewnych zasad wynikających z decyzji większości. Skoro większość zdecydowała o celowości wszczęcia postępowania, a to zostało uwiarygodnione gospodarczą przyczyną dotyczącą części wspólnej, to dopóty nie zostanie wykazana przez skarżącego uchwałę oczywista bezzasadność poszukiwania prawnej ochrony w postępowaniu sądowym (np. dochodzenie roszczeń przedawnionych, czy nie opartych na zidentyfikowanym zdarzeniu jako grożącym części wspólnej), to i skutki finansowe tego postępowania obciążają wszystkich członków wspólnoty niezależnie od tego jak głosowali w sprawie celowości takiego postępowania. Sad Okręgowy wskazał, że pogląd ten podziela.

Utworzenie przedmiotowego funduszu jest celowe i racjonalne, albowiem w przypadku przegrania sprawy nie będzie konieczności nagłego zbierania dużych pieniędzy, ponieważ te pieniądze będą już zebrane. Dużo mniejszym obciążeniem dla budżetu poszczególnych właścicieli jest systematyczne odkładanie pieniędzy niż późniejsze wydatkowanie znacznych kwot. Ponadto należy wskazać, że w przypadku oddalenia apelacji w sprawie I C 2545/11, będzie zachodziła podstawa do zwrotu dokonanych wpłat. Tym samym Sąd Okręgowy uznał, że utworzenie funduszu celowo-prawnego na rzecz pokrycia kosztów prowadzonej sprawy cywilnej przeciwko J. K. Inwestycje i obowiązek uiszczenia wpłat na jego poczet nie narusza interesu powódki, która jest zobowiązana ponieść te wydatki stosownie do swojego udziału w nieruchomości wspólnej.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Okręgowy wskazał przepis art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490 t.j.).

Wyrok Sadu okręgowego ***zaskarżyła w całości apelacją powódka***, zarzucając:

1/ naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważania całości materiału dowodowego i nie wzięcie pod uwagę:

a/ ustaleń Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 25 listopada 2014 r, sygn.. akt IC 2545/11, iż wady budynku Na (...) w Z. występują nie tylko w częściach wspólnych nieruchomości, ale również w niektórych piwnicach, które stanowią części składowe poszczególnych lokali mieszkalnych. Co za tym idzie, jeśli Sąd Apelacyjny oddali apelację dewelopera od wyroku wydanego w sprawie IC 2545/11, zasądzona na rzecz wspólnoty kwota 93 096, 04 zł powinna zostać rozdzielona proporcjonalnie według przypadających udziałów w części wspólnej na właścicieli lokali, którzy dokonali przelewu wierzytelności;

b/ poglądu Sadu Apelacyjnego w Krakowie, który w wyroku z dnia 7 października 2014 r, sygn.. akt I ACa 895/14, uznał, że zgodnie z oświadczeniem procesowym pozwanej wspólnoty, koszty przegranej w procesie będą ponosić Ci współwłaściciele, którzy dokonali cesji;

2/ naruszenie prawa materialnego, a to art. 25 ust. 1 u.w.l. przez jego błędne zastosowanie oraz nieuchylenie zaskarżonej uchwały, w sytuacji kiedy po ocenie jej celowości, gospodarności i rzetelności należało ją uchylić, jako naruszająca interesy powódki.

Podnosząc powyższe zarzuty powódka domagała się zmiany zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie uchylenia wyroku i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

SĄD APELACYJNY ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE.

Apelacja powódki okazała się uzasadniona.

Ustalenia Sądu I instancji są prawidłowe, z tym, że wymagają uzupełnienia w następujący sposób.

Wyrokiem z dnia 25 listopada 2014 r, sygn. akt IC 2545/11, Sąd Okręgowy zasądził od dewelopera (...). (...) spółki komandytowej w K. na rzecz Wspólnoty(...) przy ul. (...) w Z. kwotę 93 096, 04 zł z ustawowymi odsetkami a w pozostałej części powództwo oddalił. Jak wynika z uzasadnienia tego rozstrzygnięcia przedmiotem wyceny Sadu były nie tylko wady dachu, polegające na jego nieszczelności, ale też m.in. wadliwa izolacja balkonów w budynku oraz zamakanie piwnic. Ogólny koszt usunięcia wad budynku Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o opinię biegłego sądowego na kwotę 159 520, 29 zł. Sąd Okręgowy uznał, że strona powodowa może dochodzić roszczeń z rękojmi za wady części wspólnych budynku jedynie w oparciu o zawarte z właścicielami poszczególnych lokali umowy cesji wierzytelności. Sad uznał, że Wspólnota nie jest uprawniona do dochodzenia przedmiotowych roszczeń imieniem pozostałych osób, tj. tych właścicieli, którzy swoich uprawnień do dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi nie scedowali na nią. Dlatego też, mając na uwadze, że przedmiotem cesji były udziały wynoszące łącznie 5836/10000, zatem z dochodzonej kwoty 159 520, 29 zł, zasądzono na rzecz Wspólnoty jedynie 93 096, 04 zł. Sąd podkreślił, że nawet gdyby przyjąć, co było między stronami sporne, że uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy wygasły, podstawę zasądzonego roszczenia może stanowić przepis art. 471 k.c.

Wyrok powyższy nie został zasądzony przez Wspólnotę, aktualnie toczy się postępowanie apelacyjne, wywołane apelacją pozwanego w tamtej sprawie dewelopera. Tym samym, niezależnie od poglądu co do legitymacji Wspólnoty w sprawie o dochodzenie roszczeń związanych z wadami budynku, wyrok, który uprawomocni się w sprawie, w myśl zasady rozpoznania sprawy w granicach zaskarżenia, dotyczył będzie wyłącznie praw tych właścicieli, którzy przelali

swoje roszczenia na Wspólnotę a nie będzie dotyczył praw powódki. Dlatego też koszty postępowania apelacyjnego w tej sprawie – wbrew temu co przyjął Sąd I instancji – nie powinny powódki obciążać.

Wbrew temu co przyjął Sąd Okręgowy, do odmiennych wniosków nie prowadzi wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 7 października 2014 r, sygn. akt I ACa 895/14. Orzeczeniem tym oddalono apelację powódki od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 14 kwietnia 2014 r, sygn. akt IC 2064/12, którym uchylono uchwałę pozwanej Wspólnoty nr (...), w części w jakiej członkowie Wspólnoty postanowili, że koszty procesu w sprawie przeciwko deweloperowi, w wysokości 10 465 zł, zostaną pokryte przez wszystkich właścicieli, proporcjonalnie do ich udziałów. Sąd I instancji uznał, że obciążenie powódki kosztami procesu, związanego z wadami budynku – mimo iż nie przelała ona swoich uprawnień w tym przedmiocie na pozwaną Wspólnotę – narusza interesy powódki. Ta część rozstrzygnięcia nie była przedmiotem oceny Sądu Apelacyjnego, z uwagi na jej niezaskarżenie przez pozwaną Wspólnotę. Powództwo E. F. oddalono w pozostałej części, tj. dotyczącej zaciągnięcia przez Wspólnotę pożyczki i tej części wyroku dotyczyła też apelacja powódki, będąca przedmiotem rozpoznania przez Sad Apelacyjny. W swoich rozważaniach Sad Apelacyjny poświęcił kilka uwag również tej części wyroku, która nie została zaskarżona. Wskazał, że wobec tego, że większość członków Wspólnoty (a nie jedynie cedenci roszczeń) godziła się na wszczęcie procesu przeciwko Deweloperowi, podejmując stosowną uchwałę w tym przedmiocie, to rzeczą Sądu rozpoznającego sprawę IC 2545/11, będzie rozważenie czy i na ile te materialnoprawne działania podjęte przez mniejszościową grupę współwłaścicieli nie miały charakteru czynności zachowawczej w rozumieniu art. 209 k.p.c. Jak wynika z uzupełnionych przez Sąd Apelacyjny ustaleń faktycznych, Sąd Okręgowy w sprawie IC 2545/11, uwzględnił roszczenie powodowej Wspólnoty jedynie co do wierzytelności nabytych drogą cesji, nie zaś co do pełnych kosztów usunięcia wad części wspólnych budynku.

W tych okolicznościach, zobowiązanie powódki do ponoszenia kosztów procesu, w którym jej roszczenia nie były przedmiotem rozpoznania, narusza jej interesy i stanowi podstawę uchylecia zaskarżonej uchwały w oparciu o przepis art. 25 ust. 1 u.w.l. Odmienne rozstrzygnięcie Sądu I instancji naruszyło w/w przepis, co trafnie zarzuciła powódka w apelacji.

Mając powyższe na względzie Sad Apelacyjny orzekł jak w sentencji, na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c.

SSA Jerzy Bess SSA Hanna Nowicka de Poraj SSO Michał Niedźwiedz (del.)