

Sygn. akt I ACa 246/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 maja 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Struzik (spr.)
Sędziowie:	SSA Grzegorz Krężolek SSA Sławomir Jamróg
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 31 maja 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Budynku nr (...) w K. przy ul. (...)

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 10 grudnia 2015 r. sygn. akt I C 674/15

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 270 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Grzegorz Krężolek SSA Andrzej Struzik SSA Sławomir Jamróg

Sygn. akt I ACa 246/16

UZASADNIENIE

Gmina Miejska K. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej budynku nr (...) położonego w K. przy ul. (...) domagała się uchylenia uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty. Uzasadniając powyższe żądanie powódka powołała, że zaskarżona uchwała została podjęta częściowo na zebraniu właścicieli lokali, a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów, zaś wiadomość o jej podjęciu powódka otrzymała w dniu 16 marca 2015 r. Stosownie do tej uchwały kwotę podatku CIT, wynoszącą 532 zł, mieliby pokryć właściciele lokali użytkowych, z tego 229,54 zł Gmina Miejska K.. Zdaniem powódki uchwała ta jest sprzeczna z prawem, gdyż z przepisów art. 1 ust. 2, art. 7 ust. 1 i art.

17 ust. 1 pkt 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. wynika, że to wspólnota mieszkaniowa jako całość, a nie właściciele lokali użytkowych, zobowiązana jest do zapłaty podatku. Uchwała ta narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz uzasadniony interes Gminy Miejskiej K., gdyż naraża ją na ponoszenie nieuzasadnionych kosztów.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu przyznając fakty przytoczone w pozwie, nie kwestionując też, że to wspólnota mieszkaniowa jest podatnikiem zobowiązanym do zapłaty podatku dochodowego od osób prawnych. Pozwana zarzuciła, że obowiązek zapłaty tego podatku wynika wyłącznie z faktu, iż część lokali w budynku wspólnoty ma charakter użytkowy, gdyż stosownie do art. 17 ust. 1 pkt 44 powołanej wyżej ustawy dochody wspólnot mieszkaniowych nie są obciążane podatkiem CIT w części przeznaczony na cele związane z utrzymaniem zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi. Podatek ten jest pokrywany z funduszu eksploatacyjnego, a wysokość wpłat, do których zaskarżona uchwała zobowiązywała właścicieli lokali użytkowych odpowiada części podatku związanej z ich lokalami. Zdaniem pozwanej uchwała jest zatem zgodna z przepisem art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, który zezwala na zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. W sytuacji, gdyby właściciele lokali użytkowych nie zostali obciążeni dodatkową opłatą, faktycznie podatek byłby pokrywany z wpłat dokonywanych przez właścicieli wszystkich lokali, a zatem także i mieszkalnych, co wiązałoby się z koniecznością wykładania także i przez nich dodatkowej kwoty na pokrycie podatku dochodowego.

Wyrokiem z dnia 10 grudnia 2015 roku Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 180 zł tytułem kosztów procesu.

Uzasadniając powyższy wyrok sąd I instancji ustalił, że Gmina Miejska K. jest właścicielem lokalu użytkowego w budynku nr (...) przy ul. (...) w K.. W dniu 9 lutego 2015 roku odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej powyższego budynku, na którym została przedstawiona do podjęcia uchwała nr (...) o treści: „Poniesiony wydatek w kwocie 532 zł z tytułu podatku CIT od lokali niemieszkalnych sfinansowany zostanie przez właścicieli tych lokali poprzez dokonanie wpłaty na rzecz wspólnoty w terminie do 31 marca 2015 roku – w przypadku Gminy Miejskiej K. w wysokości 229,54 zł i Państwa A., B., J. i M. B. w wysokości 302,46 zł.” W związku z nieobecnością niektórych członków Wspólnoty na zebraniu przeprowadzone zostało głosowanie uzupełniające w trybie indywidualnego zbierania głosów i na dzień 6 marca 2015 roku uchwała została przegłosowana większością 52,50 głosów. W dniu 16 marca powódce została doręczona karta do głosowania wraz z informacją, że w dotychczasowym głosowaniu za uchwałą nr(...) opowiedziała się większość 52,50 głosów.

Sąd I instancji wskazał, że powyższe okoliczności faktyczne były bezsporne i nie budzą wątpliwości.

W swych rozważaniach Sąd Okręgowy powołał przepis art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali stwierdzając, że powódka, jako właściciel lokalu w budynku pozwanej wspólnoty jest legitymowana czynnie, a pozew został wniesiony w ustawowym terminie. Powołując przepis art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych sąd wskazał, że konsekwencją zawartej tam regulacji jest konieczność zapłaty 19% podatku od zaliczek uiszczanych wspólnocie przez właścicieli lokali użytkowych stosownie do art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, co powoduje, że faktycznie wspólnota dysponuje jedynie pozostałą częścią wpłacanych kwot, mogąc je przeznaczyć na koszty utrzymania i zarządu nieruchomością wspólną. Podatnikiem tego podatku jest wspólnota, a nie właściciele lokali, zaś kwota ta powinna być rozliczana w ramach funduszu eksploatacyjnego. Konieczność zapłaty podatku CIT przez wspólnotę mieszkaniową wiąże się z tym, w jaki sposób dany lokal w budynku jest wykorzystywany. Lokale wykorzystywane na cele mieszkalne nie generują po stronie wspólnoty mieszkaniowej dodatkowych kosztów związanych z koniecznością zapłaty podatku CIT, gdyż dochody wspólnoty z gospodarki zasobami mieszkaniowymi podlegają zwolnieniu z opodatkowania. Koszty takie powstają natomiast w odniesieniu do dochodów wspólnoty mieszkaniowej uzyskiwanych z zaliczek od właścicieli lokali użytkowych z uwagi na wykorzystywanie ich na cele inne niż mieszkaniowe. W konsekwencji, zdaniem Sądu Okręgowego, zastosowanie znajduje art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali i na jego podstawie wspólnota mieszkaniowa jest uprawniona do obciążenia właścicieli lokali użytkowych obowiązkiem uiszczenia kosztów odpowiednich do kwot zapłaconych tytułem podatku CIT, albowiem

obowiązek ponoszenia tego podatku jest wydatkiem wprost powiązaniem ze sposobem korzystania lokali w budynku. Gdyby w budynku wyodrębniono jedynie lokale mieszkalne, koszty utrzymania nieruchomości wspólnej byłyby niższe o kwotę odpowiadającą płaconemu podatkowi CIT. Przyjęte w uchwale dodatkowe obciążenie właścicieli lokali użytkowych nie jest dowolne, ale proporcjonalne do wysokości wyższych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej generowanych przez te lokale. Stąd powództwo uległo oddaleniu.

Wyrok powyższy powódka zaskarżyła w całości zarzucając naruszenie art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez ustalenie, iż wydatki z tytułu podatku CIT ponoszone są w całości przez właściciela lokalu użytkowego tj. powódkę z pominięciem proporcjonalnego ich rozliczenia zgodnie z posiadanymi udziałami w nieruchomości wspólnej przez wszystkich właścicieli stanowiących wspólnotę mieszkaniową w ramach funduszu eksploatacyjnego oraz naruszenie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych poprzez uznanie, że tylko dochody wspólnot wynikające z istnienia w budynku lokali użytkowych są opodatkowane podatkiem CIT. W konkluzji powódka domagała się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie uchwały nr (...) oraz zasądzenia kosztów procesu za obie instancje.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności wskazać należy, że fakty ustalone przez sąd I instancji nie zostały w apelacji zakwestionowane, były one w całości bezsporne, co powoduje, że Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne i czyni podstawą swego orzeczenia.

Zarzut naruszenia art. 7 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych i rozważania przytoczone na jego uzasadnienie są całkowicie oderwane od podstawy faktycznej orzeczenia i realiów rozpoznawanej sprawy. Żadna ze stron nie twierdziła, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa uzyskuje, poza wpłatami od właścicieli lokali użytkowych, jeszcze inne dochody nie podlegające zwolnieniu z opodatkowania na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 powołanej ustawy bądź też, że jakakolwiek część przychodów uzyskanych z gospodarki zasobami mieszkaniowymi została przez pozwaną wspólnotę przeznaczona na cele nie związane z gospodarowaniem tymi zasobami, co powodowałoby konieczność uiszczenia podatku CIT. Stąd przedstawione w apelacji rozważania dotyczące opodatkowania dochodów z innej działalności gospodarczej wspólnot mieszkaniowych, jak na przykład z operacji bankowych, wynajmu lub dzierżawy części wspólnej nieruchomości itp. pozbawione są znaczenia w rozpoznawanej sprawie. Tego rodzaju przychodów pozwana nie miała i w konsekwencji nie miały one żadnego znaczenia ani dla ustalenia zakresu jej obowiązku podatkowego, ani dla rozłożenia ciężaru opodatkowania między właścicieli lokali. Tylko na marginesie zauważyć można, że nawet gdyby przychody takie były przez wspólnotę uzyskiwane, to zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali służyłyby one pokrywaniu wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a przez to zmniejszały obowiązki pokrywania tych wydatków przez wszystkich właścicieli lokali. W konsekwencji fakt ich opodatkowania decydowałby tylko o wysokości kwoty służącej zmniejszeniu obowiązku właścicieli lokali, nie powodowałby natomiast po ich stronie konieczności ponoszenia dodatkowych wydatków. Całkowicie inaczej przedstawia się sytuacja w odniesieniu do realiów rozpoznawanej sprawy, gdzie fakt obciążenia podatkiem CIT tej części przychodów wspólnoty, które pochodzą z zaliczek wpłacanych przez właścicieli lokali użytkowych powoduje konieczność zwiększenia obowiązku właścicieli lokali dla pokrycia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej obejmujących także ten podatek.

Zarzut naruszenia art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali również nie jest zasadny. Powołany przepis ustanawia zasadę pokrywania wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej poprzez właścicieli lokali stosunkowo do ich udziałów. Zasada ta nie jest jednak zasadą absolutną, gdyż przepis art. 12 ust. 3 przewiduje wyjątek od niej, zezwalając wspólnocie na zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Trafnie sąd I instancji w swych rozważaniach wskazuje, że to właśnie sposób korzystania z lokali powoduje, że przychody związane z lokalami użytkowymi są obciążone podatkiem CIT. Stąd, jakkolwiek podatnikiem jest wspólnota jako całość, to jednak gdyby wszystkie lokale były wykorzystywane na cele

mieszkalne, a nie miałyby ona przychodów w innych źródłach, nie powstałby obowiązek zapłaty podatku. Przyjęcie zasady stosunkowego obciążenia wszystkich właścicieli lokali także ciężarem związanym z koniecznością zapłaty przez wspólnotę podatku dochodowego od osób prawnych prowadziłoby do skutku w oczywisty sposób sprzecznego z celem zwolnienia przewidzianego przez art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. W szczególności właściciele wszystkich lokali, a zatem także i mieszkalnych, musieliby uiszczać odpowiednio wyższe kwoty na pokrycie ciężarów i wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, tak aby zapewniły one również możliwość uiszczenia podatku CIT, którego obowiązek zapłaty wynika wyłącznie z faktu, że część lokali w budynku wspólnoty ma charakter użytkowy. Co więcej, w przeciwieństwie do dochodów wspólnoty z innych źródeł niż wpłaty od właścicieli lokali, wspólnota jako całość nie uzyskuje żadnej korzyści z faktu, że część lokali to lokale użytkowe. Zatem, wbrew oczywistemu celowi zwolnienia przewidzianego w wyżej powołanym przepisie, jakim jest obniżenie obciążeń właścicieli lokali mieszkalnych poprzez nieopodatkowanie dochodów wspólnot mieszkaniowych pochodzących z wpłat od tych właścicieli, faktycznie cel ten w pełnym zakresie byłby osiągnięty jedynie w tych wspólnotach mieszkaniowych, w budynkach których są wyłącznie lokale mieszkalne. Nie sposób znaleźć racjonalnego uzasadnienia takiego zróżnicowania. Mając powyższe na uwadze za zasadną należy uznać wykładnię przepisu art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali zezwalającą na zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z uwagi na konieczność odprowadzenia przez wspólnotę mieszkaniową podatku CIT od wpłat przez nich uiszczanych.

Z powyższych przyczyn apelacja, jako bezzasadna, podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasądzając od powódki na rzecz pozwanej kwotę odpowiadającą wynagrodzeniu pełnomocnika w wysokości stawki minimalnej ustalonej na podstawie przepisów § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie.

SSA Grzegorz Krężolek SSA Andrzej Struzik SSA Sławomir Jamróg