

Sygn. akt I ACa 376/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 września 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jan Kremer
Sędziowie:	SSA Grzegorz Krężolek (spr.) SSA Paweł Czepiel
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 15 września 2017 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa A. K. i P. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) ul. (...), ul. (...) w K.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 26 października 2016 r. sygn. akt I C 546/16

1. **oddala apelację;**

2. **znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.**

SSA Paweł Czepiel SSA Jan Kremer SSA Grzegorz Krężolek

Sygn. akt I ACa 376/17

UZASADNIENIE

W uwzględnieniu żądania powodów, A. i P. - małżonków K. , skierowanego przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej „ A. W. „ przy ulicy (...), i ul. (...) w K. , uchylenia z powodu naruszenia przepisów prawa materialnego, norm proceduralnych dotyczących sposobu głosowania nad nimi oraz usprawiedliwionego interesu gospodarczego żądających ; Sąd Okręgowy w Krakowie , wyrokiem z dnia 26 października 2016r :

- uchylił uchwały podjęte w dniu 29 grudnia 2015r ; nr (...) i (...) , w drodze indywidualnego zbierania głosów [pkt I] ,

- zasądził od strony pozwanej na rzecz powodów solidarnie sumę 400 złotych , tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie zostało poprzedzone ustaleniem następujących okoliczności faktycznych:

Powodowie P. i A. K. zawarli z (...) Spółka z o.o.- spółką komandytową w K., w dniu 8 września 2015 roku, w formie aktu notarialnego umowę ustanowienia odrębnej własności lokali oraz przeniesienia własności lokali mieszkalnych numer (...) położonych w budynku numer (...) przy ulicy (...) w K..

Są ich współwłaścicielami na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej z udziałami w nieruchomości wspólnej wynoszącymi odpowiednio (...) części i (...) części.

W dniu 29 grudnia 2015 roku zostały podjęte uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej numer (...) oraz numer (...) w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Uchwała nr (...), w sprawie zwiększenia obciążeń właścicieli lokali mieszkalnych, w których świadczone są usługi krótkotrwałego zakwaterowania, odnosiła się do sześciu lokali, w tym obu lokali stanowiących własność powodów.

Nakładała na ich właścicieli, ze względu na zwiększony zakres uciążliwości związany ze sposobem korzystania z nich oraz na przyczynianie się do zwiększenia wydatków związanych z utrzymaniem i zabezpieczeniem nieruchomości wspólnej, obowiązek ponoszenia zwiększonych opłat z tytułów wskazanych w tej uchwale. Nadto akt ten ustalał opłatę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną dla tych lokali , w wysokości 15, 26 zł./1 m².

Za podjęciem tej uchwały głosowali właściciele posiadający 56,04 % udziałów w nieruchomości wspólnej, przeciwko właściciele posiadający 11,10 % takich udziałów .

Uchwała 16/2015, w sprawie zwiększenia obciążeń właścicieli lokali mieszkalnych, w których świadczone są usługi krótkotrwałego zakwaterowania stanowiła, że właściciele lokali mieszkalnych, w których będą w przyszłości świadczone takie usługi , ze względu na zwiększony sposób uciążliwości związany ze sposobem korzystania z tych lokali oraz na przyczynianie się do zwiększenia wydatków nieruchomości wspólnej, będą ponosić zwiększone opłaty z tytułów wskazanych w tym akcie i ustalała opłatę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 15, 26 zł./1 m² pow. lokalu.

Za podjęciem tej uchwały głosowali właściciele posiadający 55,69 % udziałów w nieruchomości wspólnej, przeciwko właściciele posiadający 11,45 % takich udziałów.

Powodowie nie brali udziału w głosowaniu nad uchwałami, nie otrzymali kart do głosowania, ani projektów uchwał. Pismem z dnia 27 stycznia 2016 r. zostali powiadomieni, iż uchwały nr (...) oraz nr (...) zostały podjęte. W korespondencji podano ich treść.

Małżonkowie K., w piśmie z dnia 3 marca 2016 roku oświadczyli, że w lokalach stanowiących ich własność, nie są ani nie były prowadzone usługi krótkotrwałego zakwaterowania i zwrócili się do Wspólnoty Mieszkaniowej o korektę wysokości zaliczki eksploatacyjnej.

Strona pozwana jej dokonała.

Z dalszych ustaleń Sądu I instancji wynika , że powodowie na stałe zamieszkują poza K., w miejscowości Ć., a sporne lokale nabyli w celach inwestycyjnych.

Od połowy 2016r P. K. zarejestrował jednoosobową działalność gospodarczą, w zakresie wynajmowania lokali mieszkalnych. W jej ramach zwykle jeden z lokali powodów / drugi pozostaje pusty / , jest udostępniany osobom, które przyjeżdżają z zagranicy , w celu skorzystania z usług dentystycznych. Przyjeżdżają one na dwa – trzy dni, tydzień, a zupełnie wyjątkowo, na dłużej .

Mieszkanie jest sprzątane w dniu wyjazdu najemcy.

W przypadku lokali powodów nie było zgłoszeń, że osoby w nim przebywające źle się zachowują.

W ramach rozważań prawnych Sąd I instancji nie podzielił tych zarzutów powodów wobec kwestionowanych uchwał, które dotyczyły sposobu procedowania nad nimi w tym informowania członków Wspólnoty o przedmiocie obrad w dniu 29 grudnia 2015r, zastosowanego sposobu zbierania głosów za lub przeciw ich podjęciu.

W tym zakresie, zwracając uwagę, iż zarzuty formalne są tylko wówczas doniosłe z punktu widzenia możliwości uchylecia uchwał, jeżeli w swoich konsekwencjach mogły mieć wpływ na treść podjętych aktów stanowiących Wspólnoty, uznał, że strona pozwana była uprawniona do tego, aby taki tryb zbierania głosów przyjąć. Ocenił ponadto, że materiał dowodowy daje podstawę do usprawiedliwionego przyjęcia, że za obydwie uchwałami opowiedziała się, w sposób ważny, liczba członków reprezentujących wystarczającą wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej.

Podzielił natomiast ten zarzut powodów, w ramach którego podnosili, że uchwały są niezgodne z prawem, a w szczególności z normą art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali.

W swoim stanowisku prawnym odnoszącym się do tego zagadnienia, Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności podkreślił, że te dodatkowe obciążenia finansowe jakie dla powodów jako współwłaścicieli lokali nr (...) [oraz pozostałych członków Wspólnoty w warunkach przepisano im przez stronę pozwaną wykorzystania mieszkań dla realizacji usługi na tzw. krótkotrwałego zakwaterowania], nie mogły zostać skutecznie nałożone w warunkach takich, kiedy usługi te nie były realizowane a przede wszystkim wobec tego, iż wskazany przepis dozwala na tego rodzaju wzrost obciążeń tylko w odniesieniu do lokali o charakterze użytkowym, którymi nie są, zachowujące status mieszkań, obydwa lokale powodów.

W następnej części rozważań, nie do końca spójnych ze zrelacjonowanym stanowiskiem prawnym, Sąd I instancji przeszedł do analizy poprawności merytorycznej uchwał przy założeniu, że mieszkania małżonków K. miałyby jednak charakter lokali użytkowych [a zatem, wobec braku definicji ustawowej lokalu użytkowego, lokalu nie przeznaczonego na cele mieszkalne.]

Jak wynika z tych rozważań nawet wówczas obrona pozwanej przez roszczeniem właścicieli lokali nr (...), odwołująca się do legalności obu kwestionowanych aktów, byłaby nieskuteczna. Pozwana nie dowiodła bowiem w sporze, że wskazane w uchwałach zwiększenie obciążeń finansowych wynikało z rzeczywiście realnego, spowodowanego przez sposób korzystania z lokali powodów, wzrostu kosztów związanych z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości, a także [tym bardziej] powiększonych w ten sposób kosztów zarządu nią.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach procesu była norma art. 98 §1 kpc i wynikająca z niej zasada odpowiedzialności za wynik sprawy

We wniosku apelacji od tego wyroku, której zakresem została objęta całość orzeczenia Sądu I instancji, strona pozwana, domagała się w pierwszej kolejności jego zmiany i oddalenia powództwa oraz przyznania na rzecz skarżącej od przeciwników kosztów postępowania za obydwie instancje .

Jako wniosek ewentualny sformułowała żądanie wydania rozstrzygnięcia kasatoryjnego i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Środek odwoławczy został oparty na następujących zarzutach :

- naruszenia prawa procesowego, w sposób mający dla treści rozstrzygnięcia istotne znaczenie, a to :

- a/ art. 233 kpc wobec nie rozważania w sposób wszechstronny zgromadzonego w sprawie materiału procesowego i w konsekwencji poczynienia nieprawidłowych ustaleń, których egzemplifikacją były wskazane przez Wspólnotę wadliwości w zakresie konkretnych, podanych przez nią, okoliczności,

- b/ art. 328 §2 kpc , jako następstwa niedostatecznego uzasadnienia dla podstaw dowodowych poszczególnych ustaleń , które Sąd I instancji ocenił jako mogące być podstawą wydanego wyroku ,

- naruszenia prawa materialnego, w następstwie nieprawidłowej wykładni lub zastosowania :

1/ art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r O własności lokali , wobec wyrażenia oceny , że kwestionowane uchwały naruszają ten przepis , mimo, że dla wynikających z nich dla członków Wspólnoty obciążeń finansowych , istniały dostateczne podstawy faktyczne , w tym w szczególności okoliczność , iż w lokalach powodów była realizowana usługa z wiązana z krótkotrwałym zakwaterowaniem . ten sposób wykorzystywania mieszkań zmienił ich dotychczasowy charakter / przeznaczenie , stanowiąc uzasadnienie dla tych dodatkowych świadczeń.,

2/ art. 25 ust. 1 tej ustawy, jako następstwo jej zastosowania przez Sąd I instancji , w sytuacji , gdy nie było ku temu dostatecznych podstaw faktycznych, wykazanych dowodowo przez małżonków K..

W odpowiedzi na apelację powodowie [działając osobiście] domagali się jej oddalenia i przyznania od strony pozwanej kosztów postępowania przed Sądem II instancji [których poniesienia, ani skali nie dowodzili]

Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny rozważył :

Środek odwoławczy strony pozwanej nie jest uzasadniony i podlega oddaleniu. W szczególności nie można podzielić żadnego z zarzutów, na których popiera się jego konstrukcja.

Nie ma racji Wspólnota, podnosząc zarzuty procesowe.

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem orzecznictwa sądowego, a w szczególności Sądu Najwyższego , które jest podzielane przez skład Sądu Apelacyjnego rozstrzygającego sprawę, skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 328 §2 kpc , jest tylko wówczas możliwe , gdy uzasadnienie ocenianego instancyjnie orzeczenia jest w takim stopniu wadliwe , że nie zawiera danych pozwalających na tego rodzaju kontrolę przez Sąd wyższej instancji.

Tego rodzaju zasadniczych konstrukcyjnie braków motywy wyroku Sądu I instancji nie zawierają. Skoro jego merytoryczna ocena jest wobec tego , na ich podstawie możliwa, zarzut , jako chybiony , podlega odparciu.

Nie ma też racji skarżąca negując, za pośrednictwem drugiego z zarzutów procesowych , sposób dokonania przez Sąd Okręgowy oceny zgromadzonych w sprawie dowodów i w konsekwencji także , opartych na wnioskach z niej wynikających , ustaleń faktycznych.

Skuteczne odwołanie się do tego zarzutu wymaga od strony wykazania , w odniesieniu do zindywidualizowanych dowodów, na czym polega nieprawidłowość postępowania Sądu w zakresie tej oceny. W szczególności strona skarżąca ma podać konkretne przyczyny , w świetle których obdarzenie przez Sąd jednej grupy dowodów wiarygodnością , a innych pozbawienie tego waloru , nie da się pogodzić z regułami doświadczenia życiowego i [lub] zasadami logiki.

Tak skonstruowanej polemiki odwołująca się - co wynika z analizy treści motywów apelacji, nawet nie stara się podjąć, wobec czego zarzut , jako całkowicie gołosłowny także , podobnie jak poprzedni, nie może zostać uwzględniony.

Uznanie za niezasadne ich obu ma m. in. i tę konsekwencję , że ustalenia , które Sąd I instancji uczynił podstawą faktyczną wydanego wyroku , jako poczynione poprawnie , w sposób kompletny i niesprzeczny z treścią zgromadzonych dowodów, Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne.

Nietrafne są również zarzuty prawno materialne, dotyczące sposobu zastosowania przez Sąd Okręgowy art. 25 ust. 1 w zw z art. 12 ust 3 ustawy o własności lokali.

W niezgodzie z ustaleniami poczynionymi w sprawie jest teza skarżącej o tym , że zgodnie z nimi , w lokalach powodów były kiedykolwiek , od daty nabycia ich , świadczone usługi tzw krótkotrwałego zakwaterowania. Faktowi

temu , na jakim opiera się wywód skarżącej w odniesieniu do następstw dla kwalifikacji prawnej charakteru mieszkań małżonków K. , zdaje się nawet przeczyć zachowanie samej pozwanej , która przecież , jak także wynika z ustaleń , zdecydowała się na korektę finansową pierwotnie naliczonej powodom zaliczki eksploatacyjnej , właśnie po tym , kiedy powodowie zaprzeczyli w piśmie z 3 marca 2016r temu , aby tego rodzaju usługi w swoich lokalach świadczyli.

Jedyne fakty , które w tym zakresie zostały ustalone to te , zgodnie z którymi od połowy kwietnia 2016r [a zatem znacznie później niż dzień podjęcia kwestionowanych uchwał] powód prowadzi w nich najem powierzchni mieszkalnej.

Odwołanie się do językowej wykładni normy art. 12 ust.3 w zw z ust 1 ustawy o własności lokali jest wystarczające dla wskazania , że zwiększenie obciążeń finansowych członów Wspólnoty Mieszkaniowej z racji ich partycypacji w kosztach utrzymania części wspólnych nieruchomości i zarządu , w porównaniu z tym udziałem według zasad ogólnych określonych w ust. 1 i 2 tej normy , jest przez ustawodawcę przewidziane tylko wobec właścicieli lokali użytkowych i to tylko wówczas i w takim jedynie zakresie o ile to zwiększenie znajduje usprawiedliwienie w sposobie korzystania z nich.

Trafnie zwraca uwagę Sąd I instancji , że ustawa o własności lokali nie definiuje pojęcia lokalu użytkowego. Zatem będzie nim taki samodzielny lokal , który ma przeznaczenie inne niż mieszkalne.

W toku sporu powodowie konsekwentnie podtrzymywali stanowisko zgodnie z którym nabyli oraz wykorzystywali obydwa swoje lokale jako mieszkalne , chociaż sami , mieszkając poza K. nie zaspokajali w nich swoich potrzeb tej natury.

Ale nawet planując ich komercyjne wykorzystanie nie nosili się zamiarem zmiany ich przeznaczenia. Skoro tak , to pozwana , inaczej kwalifikując to przeznaczenie spornych mieszkań była obowiązana , broniąc stanowiska o legalności obu uchwał z 29 grudnia 2015r , udowodnić , że jednak zarówno lokal nr (...) jak i 101 są lokalami innymi niż mieszkalne.

Temu obowiązkowi nie podołała. Samo jej twierdzenie , podtrzymywane także w apelacji o tym , że to przeznaczenie uległo zmianie w następstwie świadczenia usług krótkotrwałego zakwaterowania [pomijając już nawet , że nie udowodnione] nie byłoby wystarczającym dla aprobaty dla stanowiska prawnego skarżącej.

Skoro tak , to należy , wbrew stanowisku Wspólnoty, zaaprobować pogląd prawny Sądu I instancji , zgodnie z którym obydwie negowane przez powodów uchwały są niezgodne z prawem, naruszając art. 12 ust. 3 ustawy z 24 czerwca 1994r

Taka ocena jest wystarczającą dla uznania , że apelacja strony pozwanej jest bezzasadna i jako taka podlega oddaleniu , na podstawie art. 385 kpc.

Rozstrzygając o kosztach postępowania apelacyjnego, Sąd II instancji , stosując odpowiednio art. 100 kpc koszty te wzajemnie pomiędzy stronami zniósł , co należy rozumieć , w tym przypadku w ten sposób , że każda z nich ponosi je, w odniesieniu do postępowania apelacyjnego we własnym zakresie.

Powodowie są wygrywającymi sprawę także na tym etapie postępowania , tym nie mniej , mimo żądania przyznania na ich rzecz kosztów od przeciwniczki, nie wykazali , w treści odpowiedzi na apelację, aby rzeczywiście - i w jakiej skali - je ponieśli.

Z kolei reprezentujący jedynie A. K. pełnomocnik procesowy z wyboru na posiedzenie apelacyjne nie stawił się i nie sformułował żądania ich przyznania na rzecz swojej klientki.

SSA Grzegorz Krężolek SSA Jan Kremer SSA Paweł Czepiel