

Sygn. akt I ACa 892/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Barbara Trębska (spr.)

Sędziowie: SA Dorota Markiewicz

SA Małgorzata Rybicka - Pakuła

Protokolant: st. sekr. sąd. Monika Likos

po rozpoznaniu w dniu 21 grudnia 2012 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa(...) W.

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 25 maja 2012 r., sygn. akt I C 569/09

1. oddala apelację;

2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w W. na rzecz(...) W. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 892/12

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 15 czerwca 2009 roku powód(...)W. wniosło o uchylenie uchwały numer (...) podjętej przez właścicieli lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości położonej przy ulicy (...) w W. w sprawie ustalenia wysokości zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i fundusz remontowy. W uzasadnieniu pozwu zarzucono, że wskazaną uchwałą określono zwiększenie stawek zaliczki eksploatacyjnej oraz zaliczki na fundusz remontowy od lokali użytkowych o odpowiednio 50% oraz 100% w stosunku do lokali mieszkalnych, zaś pozwany nie uzasadnił w żaden sposób konieczności zróżnicowania stawek obu zaliczek, ani nie przedstawił żadnej kalkulacji i analizy zwiększonych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej z uwagi na eksploatację lokali użytkowych.

Pozwana Wspólnota wniosła o odrzucenie zarzutów objętych pozwem i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. Podniosła, że do zróżnicowania stawek doszło na mocy uchwały numer (...), której powód nie zaskarżył, a uchwała numer (...) utrzymuje tę proporcję, zaś wzrost stawki funduszu remontowego wynika z uchwalonego planu gospodarczego Wspólnoty na 2009 rok.

Pozwem z dnia 9 kwietnia 2010 roku, zarejestrowanym pod sygnaturą akt I C 388/10,(...)W. wystąpiło o uchylenie podjętej przez tę samą Wspólnotę Mieszkaniową uchwały numer (...) w sprawie ustalenia wysokości zaliczek na poczet

utrzymania nieruchomości wspólnej i fundusz remontowy. W uzasadnieniu swojego żądania powód podniósł fakt braku uzasadnienia podjętej uchwały oraz zakwestionował twierdzenia pozwanego, że eksploatacja lokali użytkowych generuje wyższe koszty utrzymania nieruchomości.

Pozwana domagała się oddalenia powództwa i zasądzenia zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. Wskazała, iż Wspólnota nie ma obowiązku załączania pisemnego uzasadnienia uchwały, a jest ona wykonaniem uchwały o planie gospodarczym. Ponadto podała, że uzasadnienie podwyższenia zaliczek od lokali użytkowych wynika chociażby z przepisów o podatku dochodowym, a dokonuje się tego szacunkowo.

Zarządzeniem z dnia 8 lutego 2011 roku sprawę o sygnaturze akt I C 388/10 połączono do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą o sygnaturze akt I C 569/09, przyjmując, że połączone sprawy prowadzone będą pod sygnaturą akt I C 569/09.

Wyrokiem z dnia 25 maja 2012 roku Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił uchwałę numer (...) z dnia 17 kwietnia 2009 roku w sprawie ustalenia wysokości zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej i fundusz remontowy w zakresie dotyczącym lokali użytkowych oraz uchwałę numer (...) z dnia 26 lutego 2010 roku w sprawie ustalenia wysokości zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej i fundusz remontowy w zakresie dotyczącym lokali użytkowych, oddalając powództwo w pozostałym zakresie oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.542,90 zł tytułem zwrotu kosztów.

Orzeczenie to oparł Sąd o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

(...)W. jest właścicielem udziałów wynoszących 67,51 % w nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...) w W., w tym właścicielem dwóch lokali użytkowych, wykorzystywanych przez najemców na (...) im. (...) (92 metry kwadratowe) i Stowarzyszenie (...) w W. (119,55 metrów kwadratowych) oraz restaurację (164,57 metrów kwadratowych). Nieruchomość ta składa się z dwóch budynków położonych w centralnym rejonie S., lokale użytkowe usytuowane są na ich parterze, a wejścia do nich prowadzą od ulicy. Do pomieszczeń gospodarczych restauracji jest też wejście z przedsiionka klatki schodowej, z którego korzystają zarówno pracownicy i zaopatrzeniowcy restauracji, jak i mieszkańcy. We Wspólnocie na mocy uchwały numer (...) obowiązywały zróżnicowane zaliczek - od powierzchni zajmowanych na cele kulturalno-oświatowe, użyteczności publicznej, magazynowe i biurowe w wysokości 150 % stawek dla lokali mieszkalnych, a od powierzchni zajmowanych na cele handlowo - usługowe, gastronomiczne i rozrywkowe w wysokości 200 % stawek dla lokali mieszkalnych. W uchwale pozwanej Wspólnoty numer (...) z dnia 17 kwietnia 2009 roku w sprawie ustalenia wysokości zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej i fundusz remontowy, przyjęto, że zaliczka eksploatacyjna od lokali mieszkalnych i strychu wynosi 1,82 zł za metr kwadratowy powierzchni lokalu, a remontowa od tych lokali 2,50 zł za metr kwadratowy, zaś co do lokali użytkowych - dla restauracji odpowiednio 3,64 zł i 5,00 zł, a dla muzeum - biblioteki 2,73 zł i 3,75 zł. Jednocześnie uchwałą numer (...) przyjęto plan gospodarczy na 2009 rok, określający zakres i koszt planowanych do wykonania prac remontowych. Analogiczna uchwała w przedmiocie ustalenia wysokości zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej - numer (...) została podjęta podczas zebrania w dniu 26 lutego 2010 roku. Przyjęto w niej, że zaliczka eksploatacyjna od lokali mieszkalnych i strychu wynosi 1,90 zł za metr kwadratowy powierzchni lokalu, a remontowa od tych lokali 2,50 zł za metr kwadratowy, a co do lokali użytkowych: dla restauracji odpowiednio 3,80 zł i 5,00 zł, a dla muzeum - biblioteki 2,85 zł i 3,75 zł. Jednocześnie uchwałą numer (...) przyjęto plan gospodarczy na 2010 rok, określający zakres i koszt planowanych do wykonania prac remontowych.

W pozwanej Wspólnocie nie było dodatkowych udokumentowanych nakładów na sprząatanie, remonty, konserwację lub doposażenie instalacji, kominów czy elewacji w związku z istnieniem lokali użytkowych. Teren S. sprzątany jest przez jednostkę Miasta. Wykonywane są standardowe przeglądy instalacji i kominów. Lokale użytkowe nie przyczyniają się do trwałych uszkodzeń budynku, instalacji wewnętrznych czy bryły budynku, co generowałoby dodatkowe koszty po stronie Wspólnoty. Jedynie odnośnie restauracji, dostawy zaopatrzenia przez przedsiionek klatki schodowej mogą przyczyniać się do powstawania uszkodzeń lamperii oraz lica drzwi wejściowych, choć są one również następstwem normalnej eksploatacji przez mieszkańców. Ponadto opary tłuszczu z restauracji mogą

osiadać na gzymsie nadokiennym, powodując jego uszkodzenia w postaci zabrudzeń i odbarwień, ale taki skutek jest także wynikiem 50 lat eksploatacji budynku. Sąd ustalił jednak, że uszkodzenia klatki schodowej i elewacji, mogące potencjalnie być następstwem działania restauracji, nie są duże i nie będą powodowały zwiększenia wydatków w trakcie przyszłego remontu tych części budynku. Istnieje również stwierdzona przeglądem okresowym konieczność wymiany drzwi wejściowych do budynku numer (...), gdyż dotychczasowe nie spełniają wymogów szerokości dla dróg ewakuacyjnych przewidzianych w obiektach gastronomicznych. Zostało to przewidziane w planie gospodarczym na 2010 rok z przewidywanym kosztem 2.500 zł. Gdyby jednak realnie były ponoszone przez Wspólnotę jakiegokolwiek dodatkowe koszty generowane przez lokale użytkowe za dany rok, znalazłoby to odzwierciedlenie w sprawozdaniu za ten rok, a brak takiego przełożenia. Wspólnota nie prowadzi dodatkowych kont analitycznych ewidencji rachunkowej, gromadzących wydatki poniesione przez Wspólnotę w związku z obecnością lokali usługowych, ani dokumentacji opisującej rodzaj uszkodzeń i sytuacji, w jakich powstały, bądź ich dokumentacji fotograficznej. Nie przeprowadziła także żadnej analizy dotyczącej zwiększenia wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w konsekwencji sposobu użytkowania poszczególnych lokali użytkowych w konkretnym roku. Nie wprowadziła też monitoringu wizyjnego stanu korzystania z nieruchomości. Jak wskazał Sąd, uciążliwości zamieszkiwania w tych budynkach wynikają głównie z charakteru tego rejonu, który przyciąga wielu turystów, a także wieku budynków i wielu lat zaniedbań w zakresie konserwacji i remontów. Niedogodnością są także wycieki z restauracji przedostające się na klatkę schodową i do mieszkań. W związku ze skargą Wspólnoty w tym zakresie do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w(...) W. zobowiązano właściciela tego lokalu do wykonania i przedłożenia opinii Zakładu Usług (...) potwierdzającej drożność i szczelność przewodów kominowych oraz do nieotwierania okien w kuchni podczas prowadzonej produkcji. Właściciel wykonał te zobowiązania oraz zmodernizował wentylację w lokalu. Wywóz śmieci jest wydatkiem indywidualnym każdego z właścicieli i nie jest włączony do zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacyjnych .

Zważywszy na poczynione w sprawie ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy uznał, że powództwo w zasadniczej części zasługuje na uwzględnienie. W pierwszej kolejności wskazał, że art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U z 2000r., Nr 80, poz. 93 ze zm.; dalej: uowl), upoważnia zebranie właścicieli lokali do ustalenia w uchwale, że właściciele lokali użytkowych będą partycypować w pokrywaniu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w większym rozmiarze, aniżeli to wynika z ich udziału w elementach wspólnych budynku. Przepis ten umożliwia więc stosowne zwiększenie udziału właściciela lokalu użytkowego w kosztach związanych z utrzymaniem przedmiotu współwłasności, jednak tylko o ile koszty utrzymania tej właśnie kategorii lokali są wyraźnie większe. Czynnikiem umożliwiającym podniesienie obciążenia właścicieli tych lokali w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej ponad poziom wynikający z zasad określonych w ust. 2 art. 12 uowl jest istnienie określonych - a nie hipotetycznych - uciążliwości i kosztowności takiego lokalu w zakresie mającym wpływ na utrzymanie wspólnej nieruchomości. Zwiększenie obciążeń (zaliczek) z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną w stosunku do właścicieli lokali użytkowych musi być zatem uzasadnione większymi kosztami ponoszonymi na nieruchomość wspólną w związku z funkcjonowaniem ich lokali użytkowych i musi pozostawać w proporcji do tych większych kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Jednocześnie, zdaniem Sądu, brak podstaw do odróżniania uchwały w przedmiocie zwiększenia obciążeń lokali użytkowych przez przyjęcie określonej proporcji zwiększenia stawek zaliczek w stosunku do lokali mieszkalnych od corocznego uchwalania zaliczek na koszty zarządu. Ustawa o własności lokali posługuje się bowiem w art. 12 ust. 3 pojęciem „uchwały zwiększającej obciążenia lokali użytkowych z tytułu wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej”, a w art. 30 ust. 2 pkt 1 kategorią „uchwalenia opłat na pokrycie kosztów zarządu.” Przyjęcie tezy, że tej pierwszej należy przypisać generalny charakter niejako ustrojowy na przyszłość, zaś drugiej cechę wtórności i podporządkowania zasadzie wyznaczonej przez uchwałę podjętą w trybie art. 12 ust. 3, jak wywodziła strona pozwana, zdaniem Sądu, pozbawiałoby właścicieli możliwości corocznej weryfikacji ustalonej proporcji w stosunku do kosztów poniesionych w roku poprzednim i planowanych wydatków na następny rok, z którymi stawki zaliczek odnośnie wszystkich lokali winny być skorelowane. Stąd też Sąd przyjął, że każdoroczne uchwalenie opłat na pokrycie kosztów zarządu, jeżeli jednocześnie wprowadza bądź kontynuuje zwiększenie obciążenia lokali użytkowych, może podlegać zaskarżeniu w obu tych zakresach - zarówno ustalonych stawek podstawowych, jak i proporcji ich zwiększenia w

stosunku do lokali użytkowych, gdyż wszystko to mieści się w pojęciu obligatoryjnego corocznego uchwalenia opłat na pokrycie kosztów zarządu.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy, Sąd zważył, że zaskarżone uchwały utrzymały proporcję zróżnicowania opłat pomiędzy lokalami mieszkalnymi a użytkowymi wprowadzoną wcześniej. W tej sytuacji, to powód, powołujący się na naruszenie jego interesów, winien wykazać konieczność odstąpienia od dodatkowych obciążeń lokali użytkowych, których wprowadzenie było przedmiotem wcześniejszych prawomocnych i skutecznych uchwał. Ostatecznie Sąd przyjął, że powód przeprowadził skuteczny dowód podważający zasadność dalszego utrzymywania reguły zwiększającej w sposób znaczący stawki zaliczek od lokali użytkowych. Sąd podkreślił, że biegły badający dokumenty Wspólnoty i uznający je za całkowicie miarodajny materiał w tym zakresie, doszedł do jednoznacznego wniosku, że koszty ponoszone przez Wspólnotę nie uzasadniają takowego zróżnicowania. Biegły uznał mianowicie, że dokumentacja prowadzona przez Wspólnotę nie stanowi jakiegokolwiek podstawy do przyjęcia tezy, że sposób korzystania z lokali użytkowych powoduje większe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, a reguły wprowadzone przez Wspólnotę w tym zakresie są nie tylko bezpodstawne, ale i nieczytelne, gdyż nie zostały poprzedzone jakąkolwiek analizą wydatków wynikających ze sposobu użytkowania poszczególnych lokali użytkowych w danym roku. Sąd podkreślił, że tych konkluzji strona pozwana w żaden sposób nie podważyła, a biegły w ustnej uzupełniającej opinii udzielił wyczerpujących wyjaśnień przede wszystkim w zakresie braku większej kosztowości lokali użytkowych w dwóch wcześniej przez niego sygnalizowanych zakresach - zniszczeń klatki schodowej na skutek zaopatrzenia restauracji oraz elewacji od oparów z niej wychodzących. Te zaś ostateczne konstatacje biegłego, nie spowodowały jakiegokolwiek inicjatywy dowodowej po stronie pozwanej zmierzającej do podważenia tych wniosków. Jedynym objętym planem gospodarczym na 2010 rok wydatkiem związanym z funkcjonowaniem lokalu użytkowego był koszt wymiany drzwi wejściowych w związku ze stwierdzoną przeglądem okresowym koniecznością spełnienia wymogów dróg ewakuacyjnych dla lokali gastronomicznych. Zdaniem Sądu, ten jednorazowy przewidywany wydatek w kwocie 2.500 zł nie może uzasadniać zastosowanej w zaskarżonych uchwałach proporcji zwiększenia obciążeń obu lokali użytkowych o znacznie poważniejszych skutkach finansowych dla powoda.

Odnosnie wywozu śmieci, Sąd zauważył, że ta kategoria kosztów objęta jest odrębną zaliczką i nie ma związku z zaliczkami ustalonymi zaskarżonymi uchwałami. W tym zakresie Wspólnota jedynie ze względów praktycznych pośredniczy w ich pokrywaniu na rzecz odbiorcy.

Sąd uznał, że brak także podstaw do uwzględniania zgłaszanych przez Wspólnotę immisji. Mogą one stanowić podstawę ewentualnych roszczeń stanowiących emanację prawa podmiotowego o charakterze bezwzględny przysługującego konkretnym osobom bądź też przy przekroczeniu określonych prawem norm dopuszczalności ich emisji być powodem do zainicjowania określonego postępowania administracyjnego.

Z powyższych względów Sąd doszedł do przekonania, że uchwały numer (...) i (...) w zakresie dotyczącym lokali użytkowych podlegają uchynieniu jako naruszające słusne interesy powoda, będącego właścicielem lokali użytkowych w tej nieruchomości, jak i z uwagi na jej sprzeczność z art. 12 ust. 3 uowł. Natomiast w zakresie dotyczącym zaliczek od lokali mieszkalnych, powód nie zgłosił tu żadnych zarzutów - pomimo zaskarżenia uchwał w całości.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając go w części, w jakiej Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo oraz co do kosztów procesu. Skarżący zarzucił Sądowi pierwszej instancji:

1. naruszenie przepisów postępowania:

- art. 232 k.p.c. w zw. z art.6 k.c. przez uznanie, że strona powodowa nie musiała dowodzić faktów co do konieczności jednostronnego odstąpienia od postanowień prawomocnej uchwały nr (...) - przy wykonaniu uchwał późniejszych wydanych na jej podstawie,

- art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie oceny dowodów w sposób niewszechstronny, bowiem z pominięciem treści § 2 uchwały nr (...) wskazującej uzasadnienie wprowadzenia zróżnicowanych stawek od 01.04.2008 r. i związku z zaskarżonymi uchwałami, a nadto nasuwający zastrzeżenia z punktu widzenia prawidłowego wnioskowania

poprzez przyjęcie twierdzeń i ocen biegłego sądowego w zakresie spraw dotyczących budownictwa, do czego nie był on uprawniony, gdyż nie posiadał w tym zakresie wymaganej wiedzy, nieprzekonywającej trafności w zakresie dokonanej oceny zeznań świadków, bez wskazania jednoznacznego – porównywalnego kryterium oraz merytorycznych argumentów.

2. naruszenie prawa materialnego:

- przez błędną wykładnię art. 12 ust. 3 uowł, polegającą na uznaniu, że współwłaściciele nie mogli podjąć uchwały w sprawie zróżnicowanej wysokości zaliczek wobec poszczególnych kategorii lokali użytkowych na okres dłuższy niż jeden rok i według tych zasad różnicować wysokość zaliczek w kolejnych latach, a także

- art. 25 ust. 1 uowł przez jego zastosowanie w sytuacji, gdy zebrany w sprawie materiał nie daje podstaw do przyjęcia, że zaskarżone uchwały są niezgodne z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszają interesy powoda.

W konkluzji pozwana wniosła o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych, a alternatywnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów za drugą instancję.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

apelacja jest niezasadna. Sąd Apelacyjny aprobuje i przyjmuje za własne ustalenia Sądu Okręgowego stanowiące podstawę faktyczną rozstrzygnięcia. Wbrew zarzutowi apelacji została ona oparta na prawidłowo ocenionym materiale dowodowym. Skuteczne podniesienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd pierwszej instancji na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego wyprowadził wnioski, które są sprzeczne z zasadami logicznego rozumowania albo ze wskazaniami doświadczenia życiowego. Nie jest natomiast wystarczające samo przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak też Sąd Najwyższy m.in. w wyroku z dnia 8 kwietnia 2009 r. /sygn. akt II PK 261/08, LEX nr 707877/, a także w wyroku z dnia 16 grudnia 2005 r. /sygn. akt III CK 314/05, LEX nr 172176/, a nadto np. Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyrokach z dnia 13 września 2012 r. /sygn. akt I ACa 445/12, LEX nr 1223454 i sygn. akt I ACa 480/12, LEX nr 1223459/). Nadto, prawidłowo sformułowany zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. powinien być przez skarżącego połączony z zarzutem błędnych ustaleń faktycznych. W apelacji powinno zatem zostać zaznaczone, które dowody, w jakim zakresie i dlaczego zdaniem strony zostały przez sąd pierwszej instancji ocenione z naruszeniem zasady swobodnej oceny dowodów i w konsekwencji, które ustalenia faktyczne są wadliwe i jakie powinny być ustalenia prawidłowe, ewentualnie jakich ustaleń zabrakło w uzasadnieniu skarżonego wyroku. Tymczasem w apelacji pozwanej zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. został zbudowany niezwykle lakonicznie i nie spełnia wyżej opisanych kryteriów. Jego zaś ocena merytoryczna, niezależnie od tych braków, prowadzi do wniosku o jego niezasadności.

Wbrew odmiennemu stanowisku skarżącego, Sąd Okręgowy, dokonując oceny dowodów, wziął pod uwagę cały zgromadzony w postępowaniu materiał dowodowy i na tej podstawie dokonał ustaleń faktycznych, posługując się zasadami logicznego myślenia i doświadczenia życiowego. W apelacji skarżący niezasadnie zarzucił pominięcie treści uchwały nr (...) Z uzasadnienia skarżonego wyroku wynika bowiem bezspornie, że Sąd Okręgowy wziął ten dowód pod uwagę i poczynił ustalenia faktyczne na jego podstawie. Skarżący niezasadnie przy tym przypisał temu Sądowi przyjęcie poglądu, że pozwana wspólnota nie mogła podjąć uchwały odnośnie zróżnicowanych stawek zaliczek w zależności od rodzaju lokali na okres dłuższy niż jeden rok. W uzasadnieniu wyroku takie stwierdzenie w ogóle się nie znalazło. Sąd Okręgowy wyjaśnił natomiast, dlaczego uznał, że podjęcie uchwały nr(...) i jej obowiązywanie do chwili obecnej nie stało na przeszkodzie zaskarżeniu i przeprowadzeniu merytorycznej kontroli uchwał nr(...) oraz nr (...). Sąd Apelacyjny podziela w tym zakresie stanowisko Sądu pierwszej instancji. Nietrafne jest rozumowanie skarżącego, który zdaje się przyjmować, iż sam fakt obowiązywania uchwały nr(...) stanowił wystarczające uzasadnienie dla

ustalenia stawek zaliczek należnych od powoda jako właściciela lokali użytkowych w wysokości określonej w uchwałach nr(...)

Bezspornym jest, że w latach 2009 i 2010 pozwana Wspólnota określiła wysokość zaliczek na koszty eksploatacji i remontu nieruchomości wspólnej, należnych od powoda - właściciela lokali użytkowych, w ten sposób, że stawka zaliczki ustalona na dany rok dla lokali mieszkalnych została podwyższona o 50% albo 100% - zależnie od charakteru lokalu użytkowego. Wspólnota, jak sama wielokrotnie w tym postępowaniu podkreślała, kierowała się w tym zakresie treścią uchwały nr (...) gdzie ustalony został procentowo stosunek różnicowania wysokości zaliczek pomiędzy lokalami mieszkalnymi a dwiema kategoriami lokali użytkowych. Treść uchwał nr(...)oraz nr (...) w zakresie wysokości zaliczek obciążających właściciela lokali użytkowych była zatem wynikiem kalkulacji matematycznej, polegającej na pomnożeniu wartości odpowiadającej stawce zaliczki ustalonej na dany rok dla lokali mieszkalnych odpowiednio przez 150% albo 200%.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, sam fakt, że uchwała nr(...)nie została zaskarżona, a także to, że wcześniej była ona akceptowana przez powoda - w tym sensie, że uiszczał on zaliczki w wysokości zwiększonej według ustalonej w tej uchwale proporcji, nie upoważniał Wspólnoty do dokonywania w kolejnych latach kalendarzowych automatycznego wyliczenia wysokości zaliczek należnych od właściciela lokali użytkowych. Pozwana określiła wysokość zaliczek obciążających powoda w 2009 i 2010 r. według prostego wzoru: 150% albo 200% x stawka dla lokalu mieszkalnego. Nie można zaakceptować poglądu, że ustalenie w uchwale nr(...)stosunku procentowego stawki zaliczek za lokale mieszkalne wobec stawek za lokale użytkowe uprawniało wspólnotę - dopóty dopóki uchwała ta obowiązuje - do automatycznego stosowania wyżej wskazanego wzoru w każdym kolejnym roku kalendarzowym - bez rozważania zasadności podwyższenia stawki zaliczki o taką, a nie inną kwotę. Niezasadne byłoby stanowisko, zgodnie z którym proporcja wprowadzona uchwałą nr (...)miałaby obowiązywać w pozwanej Wspólnocie bezwzględnie, niezależnie od tego, jakie rzeczywiste koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej oraz jej remontu w danym roku Wspólnota miałaby ponieść i w jakiej części miałyby one być związane z funkcjonowaniem lokali użytkowych. Tymczasem przed podjęciem przedmiotowych uchwał Wspólnota nie rozważała, a w każdym razie nie wynika to z zebranego w sprawie materiału dowodowego, czy obciążenie powoda dodatkową kwotą zaliczki danej wysokości znajdowało uzasadnienie w faktycznych kosztach eksploatacyjnych i remontowych, które miały być poniesione w danym roku w związku ze sposobem korzystania z lokali użytkowych.

Podsumowując, zdaniem Sądu Apelacyjnego, uchwała nr(...)nie jest wiążąca w tym sensie, że zawsze na jej podstawie zaliczki należne od właścicieli lokali muszą być ustalone we wskazanej w tej uchwale proporcji. Proporcje te powinny być corocznie weryfikowane przy ustalaniu wysokości zaliczek na kolejny rok. Wspólnota winna to czynić na podstawie rozrachunku obejmującego wysokość wydatków planowanych na dany rok na utrzymanie i remont nieruchomości wspólnej oraz przy uwzględnieniu szacunków odnośnie stopnia, w jakim do powstania lub zwiększenia tych kosztów przyczyni się funkcjonowanie lokali użytkowych. Pozwana nie przeprowadziła takiej analizy w stosunku do wysokości zaliczek określonych w zaskarżonych uchwałach w latach 2009 i 2010.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie byłoby usprawiedliwione w okolicznościach niniejszej sprawy przyjęcie tezy, że stosunek procentowy określony w uchwale nr(...)na zasadzie domniemania powinien być uznawany za prawidłowy i w związku z tym to na powodzie spoczywałby ciężar udowodnienia, że wysokość zaliczek określonych w uchwałach nr (...) oraz nr (...) nie była uzasadniona. Wymaga podkreślenia, że jakkolwiek przepis art. 12 ust. 3 uowI wprowadza możliwość obciążenia właścicieli lokali użytkowych wyższymi kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej w stosunku do właścicieli lokali mieszkalnych i nie ma przeszkód, aby proporcje te zostały określone procentowo, to jednak nie oznacza to, że wspólnoty mają w tym zakresie dowolność. Jak zauważył Sąd Apelacyjny w Lublinie w wyroku z dnia 6 kwietnia 2011 r. (sygn. akt I ACa 23/11, LEX nr 1089037), art. 12 ust. 3 uowI kreuje swego rodzaju domniemanie, że korzystanie z lokalu użytkowego nie uzasadnia zwiększenia obciążenia finansowego ponad poziom ustalony na podstawie art. 12 ust. 2 uowI. Dopiero zatem w sytuacji, gdy sposób korzystania z lokalu użytkowego faktycznie wpływa na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, możliwe jest sięgnięcie do powyższej regulacji.

Nie ma przy tym racji autor apelacji, wywodząc, że w art. 12 ust. 3 uowl pod pojęciem „sposobu korzystania z lokalu” ustawodawca miał na względzie także „pozakosztowe” uciążliwości dla pozostałych członków wspólnoty, takie jak np. hałas, wzmożony ruch klientów, emisja zapachów i zanieczyszczeń, etc. Oparcia dla takiego stanowiska nie stanowi powoływany przez skarżącego wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 1997 r. (sygn. akt II CKN 226/97, OSNC z 1998 r., z. 1, poz. 6), który podobnego stwierdzenia nie zawiera. W tym zakresie Sąd Apelacyjny aprobuje pogląd wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 19 października 2011 r. (sygn. akt I ACa 568/11, OSA 2012, z. 7, s. 89-96), zgodnie z którym prawidłowa wykładnia art. 12 ust.2 i 3 uowl prowadzi do wniosku, że zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej może mieć miejsce tylko wtedy, gdy sposób używania tych lokali powoduje faktyczne zwiększenie kosztów utrzymania tej nieruchomości. Unormowanie zawarte w wymienionych przepisach nie zezwala natomiast na zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych, jeżeli sposób korzystania z nich nie wpływa na zwiększenie kosztów utrzymania wspólnej nieruchomości. W szczególności wymienione przepisy nie stanowią podstawy do nałożenia na właścicieli lokali użytkowych obowiązku ponoszenia wyższych obciążeń (wyższych opłat) z tej przyczyny, że przemawiają za tym swoiste ujemne doznania psychiczne członków wspólnoty mieszkaniowej jak np. "zmniejszenie poczucia bezpieczeństwa".

Zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej musi zatem mieć związek z takim sposobem używania ich lokali, który powoduje zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Nadto zaś – co szczególnie istotne w niniejszej sprawie – musi także być proporcjonalne do tych wyższych kosztów. Nie można zatem zwiększyć obciążeń właścicieli lokali użytkowych w sposób dowolny, bez żadnego związku z wpływem używania ich lokali na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej (por. rozważania E. B.-K., Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz, LEX 2012). Podzielić też należy pogląd wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Lublinie w wyżej powołanym wyroku, według którego to na wspólnocie mieszkaniowej, zgodnie z art. 6 k.c., ciąży obowiązek wykazania, że zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 12 ust. 3 uowl, uzasadniające zróżnicowanie wysokości zaliczek według kategorii lokali. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, Sąd pierwszej instancji trafnie uznał, że pozwana takich okoliczności nie wykazała.

Nie ma racji skarżący, zarzucając nietrafność stwierdzenia Sądu pierwszej instancji, zgodnie z którym zaskarżone w niniejszej sprawie uchwały nie zawierały uzasadnienia odnośnie przyczyn zróżnicowania stawek zaliczek. W istocie bezspornym jest, że przedmiotowe uchwały takiego uzasadnienia nie zawierały. Nie zmienia tego okoliczność, że w uchwale nr (...)wymieniono przyczyny, dla których w pozwanej wspólnocie wysokość zaliczek za lokale użytkowe miałyby być wyższe niż za lokale mieszkalne. Na marginesie warto zauważyć, że również w tamtej uchwale nie podano, dlaczego zaliczki dla lokali użytkowych powinny być wyższe od zaliczek dla lokali mieszkalnych akurat o 50% i 100%.

Na ten temat wypowiedział się pokrótce jedynie świadek Z. G.. Zeznania tego świadka to jednak w istocie jedyny dowód, z którego w ogóle wynika, że koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i jej remontowania w pozwanej wspólnocie są wyższe z uwagi na działalność lokali użytkowych. Zeznania te nie miały jednak w sprawie istotnego znaczenia już z tego tylko względu, że świadek nie wyjaśnił, ile (choćby w przybliżeniu) wynosiły dodatkowe koszty z tego tytułu w 2009 i 2010 r. Wskazał jedynie ogólnikowo, że przy ustaleniu proporcji zwiększenia opłat za lokale użytkowe w uchwale nr(...) za podstawę przyjęto współczynnik amortyzacji, gdzie dla lokali użytkowych ten współczynnik jest zwiększony średnio dla wszystkich o 50%. Tego rodzaju wyjaśnienie nie stanowi wystarczającego uzasadnienia dla obciążenia powoda kwotami określonymi w zaskarżonych obecnie uchwałach. Okoliczność, że Sąd pierwszej instancji nie dał wiary wymienionemu świadkowi, nie miała zatem ostatecznie wpływu na treść rozstrzygnięcia, a zarzut w tym zakresie jawi się jako bezprzedmiotowy.

Podstawy ustalenia zaliczek od lokali użytkowych w wysokości określonej w uchwałach nr(...) i nr (...) nie wynikają też z pozostałych dowodów zgromadzonych w niniejszym postępowaniu. Powyższej oceny nie może zmienić podniesiona w apelacji argumentacja, że pozwana, będąc małą wspólnotą o ograniczonych możliwościach pozyskiwania środków finansowych, nie jest w stanie prowadzić dodatkowej kosztownej dokumentacji księgowej oraz rejestrować w inny sposób dodatkowych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej generowanych przez lokale użytkowe. Wypada

zauważyć, że pozwana zaniechała jakichkolwiek aktów staranności w celu ustalenia, czy i ewentualnie o ile koszty eksploatacji i remontu nieruchomości wspólnej ulegają zwiększeniu na skutek działalności lokali użytkowych, a zamiast tego postanowiła określić stawki zaliczek w sposób arbitralny.

W apelacji pozwana usiłowała podważyć wiarygodność przeprowadzonego w postępowaniu pierwszoinstancyjnym dowodu z opinii biegłego w zakresie zarządzania nieruchomościami, J. M., wskazując, że biegły ten dokonał ocen wykraczających poza jego specjalność, bo dotyczących budownictwa. Znamienne jednak, że w postępowaniu pierwszoinstancyjnym pozwana tego rodzaju zarzutów pod adresem biegłego nie podnosiła. Nie wносиła też o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa czy też innego biegłego w zakresie zarządzania nieruchomościami. Nadto wypada wskazać, że to w opinii pisemnej – której pozwana nie kwestionowała – biegły wskazał, że zróżnicowanie stawek zaliczek w zaskarżonych uchwałach co do zasady nie znajdowało wystarczających podstaw. Podkreślenia wymaga przy tym, że z opinii tej wynika, że sama wspólnota nie posiadała wystarczających danych, aby podjąć tego rodzaju uchwałę.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, w okolicznościach rozpatrywanej sprawy nie jest wykluczone, że lokale użytkowe generują dla pozwanej Wspólnoty zwiększone koszty związane z eksploatacją i remontami nieruchomości wspólnej. Jednakże sama ogólna hipoteza w tym zakresie nie może stanowić wystarczającej podstawy do podjęcia uchwały nakładającej na powoda dodatkowe obciążenia. Zasady doświadczenia życiowego nie mogą bowiem uzasadniać określenia w uchwale konkretnej kwoty, o którą powinny być podwyższone zaliczki obciążające właścicieli lokali użytkowych. Dokładne ustalenie wysokości dodatkowych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej generowanych na skutek sposobu korzystania z lokalu użytkowego, nie jest oczywiście w ogóle możliwe. Dokonując odpowiedniej analizy można jednak określić je szacunkowo na podstawie hipotetycznych kosztów eksploatacji i prac remontowych, obejmujących konkretne wydatki, które wspólnota poniesie w danym roku kalendarzowym w związku z działalnością prowadzoną w lokalach użytkowych. Przy poczynieniu takich ustaleń należy wziąć pod uwagę wydatki poczynione na nieruchomość wspólną a generowane przez lokale użytkowe, w roku poprzednim.

Niezasadny był również zarzut naruszenia art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. W apelacji nie zaznaczono, które zdanie art. 232, a zatem która z dwóch objętych tym artykułem norm miała zostać naruszona przez Sąd Okręgowy. Zważywszy na okoliczności sprawy, Sąd Apelacyjny uznał, że pozwana miała tu na uwadze art. 232 zd. 1 k.p.c. Przemawia za tym fakt, że w treści zarzutu przepis art. 232 k.p.c. został powiązany z art. 6 k.c. Odnosząc się do tak skonstruowanego zarzutu, Sąd Apelacyjny zauważył, że zgodnie z utrwaloną linią orzecniczą sąd nie może dopuścić się obrazy art. 232 zd. 1 k.p.c. Przepis ten odnosi się do obowiązków stron, a nie do czynności sądu. Wskazuje on jedynie na ciężar dowodu w znaczeniu procesowym, czyli obowiązek przedstawienia faktów i dowodów przez strony. Przepis ten nie stanowi natomiast podstawy wyrokowania sądu i nie może mieć wpływu na poprawność wydanego przez sąd rozstrzygnięcia (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2008 r. /I CSK 426/07, Lex 465919/, z dnia 7 listopada 2007 r. /II CSK 293/07, Lex 487510/, z dnia 22 maja 2003 r. /II CK 367/02, Lex 148674/). Sąd pierwszej instancji nie dopuścił się też naruszenia art. 6 k.c. Do uchybienia tego przepisu przez sąd mogłoby dojść jedynie wówczas, gdyby sąd nie uwzględnił zasad rozkładu ciężaru dowodu, wynikających z tej normy. Taka sytuacja w postępowaniu pierwszoinstancyjnym nie miała miejsca. Niezależnie zaś od powyższego, wypada zważyć, że pozwana niezasadnie przypisała Sądowi Okręgowemu poczynienie ustalenia, iż doszło do jednostronnego odstąpienia od uchwały nr(...)Takiego stwierdzenia uzasadnienie skarżonego wyroku bowiem nie zawiera.

Podobnie nieuzasadnione były zarzuty naruszenia prawa materialnego: art. 12 ust. 3 oraz 25 ust. 1 uowł. Sąd Okręgowy dokonał prawidłowej wykładni art. 12 ust. 3 uowł, o czym była już mowa wyżej. Sąd ten doszedł też do trafego wniosku, że uchwały nr (...)i nr (...) - w zakresie określającym wysokość zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej obciążających powoda jako właściciela lokali użytkowych - naruszały powyższy przepis, a także słuszny interes powoda. W świetle art. 25 ust. 1 uowł istniały zatem podstawy do uchylenia zaskarżonych uchwał we wskazanym wyżej zakresie.

Z tych względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji. O kosztach postępowania odwoławczego rozstrzygnięto zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 12 ust. 1 pkt 2. 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 ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).