

*Sygn. akt VI ACa 1315/15*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 8 grudnia 2016 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA – Ewa Stefańska (spr.)*

*Sędzia SA – Marek Kolasiński*

*Sędzia SO del. – Magdalena Sajur - Kordula*

*Protokolant: – sekretarz sądowy Paulina Czajka*

*po rozpoznaniu w dniu 8 grudnia 2016 r. w Warszawie*

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

*przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości położonej przy ul. (...) w W.*

*o uchylenie uchwały nr (...)*

*na skutek apelacji powoda*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 2 czerwca 2015 r.*

*sygn. akt XXV C 5/14*

**I. prostuje oznaczenie powoda w komparycji zaskarżonego wyroku w ten sposób, że oznacza go jako: „miasto (...) W.”;**

**II. oddala apelację;**

**III. zasądza od miasta (...) W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej przy ul. (...) w W. kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

*Sygn. akt VI ACa 1315/15*

## UZASADNIENIE

Powód miasto (...) W. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 16 lipca 2013 r. podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) w sprawie wysokości opłat na pokrycie kosztów remontu - zaliczka B i uchwalenia rocznego planu remontowego na rok 2013. Jako podstawę faktyczną roszczenia podał bezpodstawność zwiększenia opłat na fundusz remontowy wyłącznie od lokali użytkowych.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) wnosila o oddalenie powództwa, podnosząc, że zaliczka B jest przeznaczona na przyszłe koszty remontu, a zainstalowane przez powoda na dachu budynku klimatyzator i wentylatory spowodowały zniszczenie części elewacji.

Wyrokiem z dnia 2 czerwca 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo.

Wyrok Sądu Okręgowego został wydany w oparciu o poniższe ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

Uchwałą nr (...) r. z dnia 16 lipca 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) ustaliła wysokość zaliczki B, wpłacanej na wyodrębniony fundusz remontowy, w wysokości 3 zł za 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego i 4,50 zł za 1 m<sup>2</sup> lokalu użytkowego (§ 1 uchwały). Ponadto przyjęła do wykonania roczny plan remontowy na rok 2013/2016, w brzmieniu załącznika nr 1 do uchwały (§ 2 uchwały). Plan remontowy obejmuje szacunkowe wartości: rezerwa na roboty różne i awarie - 7.000 zł; prace remontowe elewacji zniszczonej przez wentylator zamontowany w lokalu użytkowym - 35.000 zł; kredyt termomodernizacyjny - 8.200 zł; wymiana instalacji gazowej oraz podłączenie do ciepłej wody, likwidacja piecyków gazowych; sieć przyłącza ciepłowniczego oraz węzeł cieplny; adaptacja pomieszczenia na węzeł ciepłowniczy - 20.000 zł.

Powyższa uchwała została podjęta w dniu 18 listopada 2013 r., w wyniku głosowania na zebraniu i w drodze indywidualnego zbierania głosów. Za uchwałą było osiem głosów, a przeciw był jeden głos. Na wniosek nr (...) z dnia 16 lipca 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa wprowadziła tryb głosowania nad przedmiotową uchwałą, że na jednego właściciela przypada jeden głos. Za przyjęciem tej zasady zagłosowało 0,2179 udziałów. Powód jest właścicielem jedynego lokalu użytkowego w nieruchomości, a jego udział wynosi 0,7254. Natomiast wielkość udziałów pozostałych członków Wspólnoty Mieszkaniowej wynosi łącznie 0,2746.

W 2009 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) rozpoczęła remont termomodernizacyjny budynku, finansowany z kredytu termomodernizacyjnego. Remont został zakończony, lecz kredyt będzie spłacany do 2016 r. Kredyt ten jest spłacany z funduszu remontowego. Ponieważ udzielając kredytu bank wymagał określonego poziomu miesięcznych wpłat na fundusz remontowy w odniesieniu do całego budynku, tj. wszystkich lokali mieszkalnych i lokalu użytkowego, Wspólnota Mieszkaniowa podwyższyła zaliczki na fundusz remontowy. Od 2008 r. zaliczki na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych wynosiły 3 zł za 1 m<sup>2</sup>, a od lokalu użytkowego - 6 zł za 1 m<sup>2</sup>. Następnie w 2012 r. zaliczkę od lokalu użytkowego zmniejszono do kwoty 3 zł za 1 m<sup>2</sup>.

Na 2013 r. w zaskarżonej uchwale podwyższono zaliczki na fundusz remontowy od lokalu użytkowego do 4,50 zł za 1 m<sup>(2)</sup>, a od lokali mieszkaniowych pozostawiono stawkę 3 zł za 1 m<sup>(2)</sup>. Uzasadnieniem tej decyzji były zasady spłaty kredytu termomodernizacyjnego i uszkodzenia elewacji spowodowane przez klimatyzator i wentylatory, zainstalowane na dachu budynku na potrzeby lokalu użytkowego. Kredyt termomodernizacyjny w kwocie 201.074 zł został udzielony Wspólnocie Mieszkaniowej na preferencyjnych warunkach, jednakże z premii w wysokości 50.268,50 zł mogły skorzystać tylko lokale mieszkalne. Mając na uwadze brak premii, Wspólnota Mieszkaniowa obliczyła, że rata kredytu termomodernizacyjnego dla lokalu użytkowego wynosi 1,99 zł za 1 m<sup>(2)</sup>. Ponadto lokal użytkowy generuje większe koszty, ponieważ mieści się w nim Wydział Spraw (...) Dzielnicy (...)i przychodzący interesanci niszczą parapety oraz elewację.

W 2009 r. Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę na nieodpłatne korzystanie przez właściciela lokalu użytkowego z części wspólnej nieruchomości na potrzeby wentylatora. Natomiast w 2013 r. upoważniła zarząd do negocjacji i podpisania stosownych umów, do czego nie doszło. Budynek Wspólnoty Mieszkaniowej jest uszkodzony, ponieważ ma ubytki w strukturze tynku i ocieplenia, jest tam duże graffiti oraz zabrudzenia wydobywające się z kratki wentylacyjnej wyprowadzonej z klimatyzatora należącego do powoda. Parapety zewnętrzne są powyginane i porysowane.

Sąd Okręgowy ustalił stan faktyczny sprawy na podstawie dowodów z dokumentów i zeznań świadków.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji powództwo podlegało oddaleniu.

Miasto (...) W. wnosiło o uchylenie zaskarżonej uchwały, podnosząc, że będący jego własnością lokal użytkowy nie powoduje zwiększonych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, w związku z czym ustalenie wyższej zaliczki na

fundusz remontowy dla lokalu użytkowego było niezgodne z art. 12 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali. Ponadto powód wskazywał na wadliwość trybu podjęcia zaskarżonej uchwały.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że zgodnie z art. 23 ust. 1-2a ustawy o własności lokali, uchwały właścicieli lokali podejmowane są bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, przy czym uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa jeden albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwie te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, zarzuty powoda dotyczące trybu podjęcia przedmiotowej uchwały są nietrafne. Zgodnie z ustawą na wniosek właścicieli lokali posiadających łącznie ponad 1/5 udziałów, tj. 0,2179 udziałów, wprowadzono głosowanie zasadą jeden właściciel jeden głos. Także możliwość podjęcia uchwały w wyniku głosów oddanych częściowo na zebraniu i częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania, jest przewidziana w ustawie.

Powód zaskarżył przedmiotową uchwałę zarzucając niezgodne z prawem obciążenie lokalu użytkowego wyższą zaliczką na fundusz remontowy. Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 12. ust. 1-3 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Jednakże uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

Dokonując wykładni powołanego przepisu Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że chodzi tu o sposób korzystania z lokali użytkowych wpływający na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz zwiększony stopień uciążliwości związany ze sposobem korzystania z lokali. Powinien też istnieć związek przyczynowy między sposobem korzystania z lokalu użytkowego, a przyczynieniem się do zwiększenia uciążliwości lub wyższych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Wyższe koszty powinny ponosić te lokale użytkowe, w których prowadzona jest działalność usługowa.

Zdaniem Sądu Okręgowego taką właśnie działalność prowadzi powód, albowiem w jego lokalu mieści się Wydział Spraw (...) Urzędu Dzielnicy (...), w którym prowadzona jest też terapia uzależnień. Lokal użytkowy generuje większe koszty związane z pracą wentylatora, który powoduje zanieczyszczenie elewacji budynku, a także z obsługą interesantów, którzy powodują niszczenie parapetów zewnętrznych przy oknach i elewacji.

Ponadto w planie remontowym ujęte zostały koszty kredytu termomodernizacyjnego, który Wspólnota Mieszkaniowa będzie spłacała do 2016 r. Ponieważ na lokal użytkowy nie została przyznana premia, która dotyczyła wyłącznie lokali mieszkalnych i wyniosła 50.268,50 zł, na lokal powoda przypada wyższy koszt kredytu, warunkujący potrzebę pobierania wyższej zaliczki na fundusz remontowy. Wszystkie te okoliczności uzasadniały podjęcie zaskarżonej uchwały, różnicującej wysokość zaliczek na fundusz remontowy ponoszonych przez właścicieli lokali mieszkalnych i lokalu użytkowego.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, powód - pomimo spoczywającego na nim ciężaru dowodu (art. 6 k.c.) - nie wykazał, że powinien ponosić niższą zaliczkę na fundusz remontowy. Nie przedstawił własnych wyliczeń, ani nie zgłosił wniosków dowodowych na okoliczność uzasadnionej wysokości zaliczki. Natomiast od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nie można było wymagać precyzyjnego udowodnienia zakresu zwiększenia kosztów utrzymania części wspólnej nieruchomości związanej ze sposobem korzystania z lokalu użytkowego.

Od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie apelację wniósł powód miasto (...) W..

Apelacją powód zaskarżył wyrok w całości, wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Powód zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1) naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 12 ust. 2 i 3 w związku z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez ustalenie, że zaskarżona uchwała w części ustalającej wysokość zaliczki B, tj. zaliczki wpłacanej na wyodrębniony fundusz remontowy w wysokości 4,50 zł za m<sup>2</sup> lokalu użytkowego, nie narusza prawa, a zatem roszczenie powoda o uchylenie uchwały nie zasługuje na uwzględnienie;

2) naruszenie art. 232 k.p.c. w związku z art. 6 k.c. poprzez ustalenie, że zostało w sprawie udowodnione, iż lokal użytkowy generuje większe koszty polegające na pracy wentylatora i związane z tym zanieczyszczenia budynku oraz poprzez obsługę interesantów, z czym związane jest niszczenie parapetów zewnętrznych przy oknach, elewacji;

3) sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego materiału dowodowego oraz dowolną interpretację przedstawionych w sprawie dowodów, poprzez wyłączenie przyjęcie twierdzeń strony pozwanej i nieuwzględnienie dowodów zgłoszonych przez powoda na okoliczności odmienne.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) wносиła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

#### **Sąd Apelacyjny zważył:**

Apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Również rozważania prawne Sądu pierwszej instancji są prawidłowe.

Zgodnie z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892), uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. W orzecznictwie wyjaśniono, że powołany przepis pozwalający na odstępstwo od zasady równości obciążeń właścicieli lokali, powinien być interpretowany w ten sposób, że zwiększenie obciążeń (zaliczek) właścicieli lokali użytkowych z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną (kosztów remontu) musi być uzasadnione większymi kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej, pozostającymi w związku ze sposobem korzystania z tych lokali użytkowych i musi być proporcjonalne do tych większych kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Koniecznym czynnikiem pozwalającym na podjęcie takiej uchwały jest istnienie określonych (a nie hipotetycznych) uciążliwości lub zwiększonej kosztowności takiego lokalu w zakresie mającym wpływ na utrzymanie wspólnej nieruchomości (por. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 sierpnia 2015 r., sygn. akt I ACa 2019/14, Lex nr 1843303).

Także w piśmiennictwie wskazuje się, że z reguły czynnikami wzrostu obciążeń właścicieli lokali użytkowych są: wzmożony ruch klientów udających się do lokali handlowych (zaśmiecanie i intensywne zużywanie określonych elementów wspólnej infrastruktury, zwiększona ilość śmieci składowanych do wspólnych pojemników, większe zużycie wody i energii elektrycznej we wspólnych pomieszczeniach przyległych), uciążliwość (głównie dla właścicieli lokali mieszkalnych zamieszkujących w danym budynku lub budynkach wspólnoty) związana z korzystaniem z garaży lub miejsc postojowych w wielostanowiskowym lokalu garażowym, emisja hałasów, zanieczyszczeń różnego rodzaju (w tym gazowych), zapachów oraz ruch i uciążliwości dokonywane przez klientów innych lokali usługowych, produkcyjnych i magazynowych.

Jednakże w literaturze podkreśla się, że wpływ tych czynników na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej nie zawsze jest ściśle policzalny, dlatego w pewnym zakresie wspólnota mieszkaniowa dysponuje swobodą w określeniu

stopnia wzrostu obciążeń właścicieli lokali użytkowych. Zachowane jednak musi być powiązanie (adekwatny związek) między wielkością i intensywnością szeroko rozumianych immisji związanych z korzystaniem z tych lokali oraz ich wpływem na nieruchomości wspólne oraz korzystanie z lokali przez członków wspólnoty. Przy tym, nie zawsze chodzi o wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, albowiem ustawa o własności lokali w art. 12 ust. 3 stanowi, „jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z lokali”, a więc posługuje się szerszym pojęciem, w którym są różnorakie, także pozakosztowe, uciążliwości dla pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej (zob. R. Dzięczek, Art. 12 w: Własność lokali. Komentarz, wzory pozwów i wniosków sądowych, wyd. VII. Wolters Kluwer, 2016).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego zarzuty apelacji są nietrafne, albowiem Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił stan faktyczny sprawy, nie dopuszczając się naruszenia art. 232 k.p.c. w związku z art. 6 k.c. W aktach sprawy znajdują się bowiem dowody z dokumentów dotyczące kredytu termomodernizacyjnego, a powód nie kwestionował faktu nieuzyskania premii na lokal użytkowy. Prawidłowe są zatem ustalenia Sądu pierwszej instancji, że koszt kredytu termomodernizacyjnego przypadający na 1 m<sup>2</sup> lokalu użytkowego jest wyższy niż koszt tego kredytu przypadający na 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego, który został obniżony przez uzyskaną premię. Ponieważ kredyt termomodernizacyjny jest spłacany ze środków funduszu remontowego, zasadne było obciążenie właściciela lokalu użytkowego wyższymi zaliczkami.

Ponadto ustalając stan faktyczny Sąd Okręgowy uwzględnił dowody z dokumentów w postaci m.in.: notatki inspektora nadzoru J. S. dotyczącej uszkodzeń elewacji budynku i ich przyczyn, wskazującej na zabrudzenia tynku wyrzutnią powietrza z wentylatora i mechaniczne uszkodzenia parapetów, które mogły być spowodowane przez interesantów. Okoliczności te potwierdzają też zeznania świadka M. W., pracownika Zakładu (...) w Dzielnicy (...) miasta (...) W.. Przyznał on, że wentylator ma wpływ na elewację, z uwagi na usytuowanie wyrzutni powietrza, skutkujące zabrudzeniem tynku. Natomiast nie potwierdził, aby sprawcami zniszczenia parapetów byli interesanci i zeznał, że byli to inni sprawcy, którzy zostali ujęci. Także świadek M. S., zarządca nieruchomości wspólnej, zeznała, że fakt zainstalowania wentylatorów i klimatyzatora wpłynął negatywnie na stan elewacji budynku.

W tej sytuacji przypisanie interesantom dewastacji parapetów było niezasadne. Natomiast wobec udowodnienia istnienia pozostałych czynników w postaci wpływu klimatyzatora i wentylatorów na elewację budynku oraz niekorzystania przez lokal użytkowy z premii termomodernizacyjnej, należy przyjąć, że lokal użytkowy generuje większe koszty, niż pozostałe lokale. Przy tym, nie można od Wspólnoty Mieszkaniowej wymagać, aby w sposób precyzyjny wyliczyła wpływ tych czynników na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, albowiem jest to niewykonalne. Natomiast na karcie 65 akt znajduje się sporządzona przez Wspólnotę Mieszkaniową kalkulacja różnicy w obciążeniu za lokal użytkowy, której powód nie zakwestionował, ani nie wskazał własnej kalkulacji, ograniczając się do negowania samej zasady wprowadzenia zróżnicowanych obciążeń.

W konsekwencji niezasadny jest też zarzut naruszenia art. 12 ust. 2 i 3 w związku z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali, albowiem zaskarżona uchwała odpowiada prawu. Przy tym, dla oceny tej nie mają znaczenia podnoszone w apelacji okoliczności dotyczące innych czynników wpływających na zniszczenie elewacji, skoro roboty remontowe zostały zlecone przez Wspólnotę Mieszkaniową, której członkiem jest także powód.

Podstawą orzeczenia Sądu Apelacyjnego był art. 385 k.p.c. O kosztach procesu orzeczono na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.