

Sygn. akt I ACa 221/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 czerwca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Elżbieta Karpeta (spr.)
Sędziowie :	SA Ewa Jastrzębska SO del. Lucyna Morys-Magiera
Protokolant :	Małgorzata Korszun

po rozpoznaniu w dniu 23 czerwca 2015 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa B. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nr (...) przy ul. (...) w T.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 30 września 2014 r., sygn. akt I C 270/14,

1) oddala apelację;

2) zasądza od pozwanej na rzecz powódki 135 (sto trzydzieści pięć) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 221/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Katowicach uwzględnił w całości powództwo B. K. kierowane przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) nr (...) przy ul. (...) w T. i uchylił uchwałę nr(...), którą pozwana Wspólnota podjęła w zakresie podwyższenia miesięcznej zaliczki z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną od 1 stycznia 2014r

Bezsporne były między stronami następujące okoliczności.

Powódka B. K. jest właścicielką lokalu użytkowego położonego w T. przy ul. (...).

W dniu 6 marca 2014 r. podjęto na zebraniu właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową nr (...) w T., której nieruchomości jest położona w T. przy ul. (...), uchwałę nr (...) w sprawie zatwierdzenia na rok 2014 rocznego planu gospodarczego nieruchomości wspólnej położonej w T. przy ul. (...), ustalenia opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz określenia wysokości, do której Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej może samodzielnie zaciągać zobowiązania oraz występować z roszczeniami sądowymi. Zgodnie z § (...) przedmiotowej uchwały stawka opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną została określona w kwocie 1,97 zł miesięcznie za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu. Zgodnie jednak z § (...) podjętej uchwały w stosunku do wszystkich właścicieli lokali użytkowych, w tym powódki, zwiększono powyższą kwotę zaliczkową, wskazując, że eksploatacja lokali użytkowych powoduje wzrost wydatków związanych z nieruchomością wspólną w stosunku do właścicieli tych lokali. W podpunkcie pierwszym powołanego punktu w stosunku do powódki B. K. określoną w § (...) uchwały stawkę zwiększono o kwotę 0,40 zł miesięcznie za m⁽²⁾ powierzchni użytkowej, jako przyczynę podając zwiększone koszty utrzymania lokalu.

Ustalił Sąd Okręgowy, że należący do powódki lokal ma powierzchnię ok. 161 m², 2/3 powierzchni wskazanego lokalu zajmuje solarium, natomiast 1/3 sklep odzieżowy. Lokal położony jest przy ogólnodostępnym ciągu komunikacyjnym ul. (...) w T., znajdującej się w centrum miasta, wejście do niego prowadzi bezpośrednio z chodnika dla pieszych. Do lokalu prowadzi osobne wejście z ciągu komunikacyjnego ul. (...) w T., personel oraz klienci znajdujących się w lokalu punktów usługowych nie korzystają z części wspólnej nieruchomości, w której znajduje się lokal. W pobliżu wejścia do lokalu znajduje się parking miejski. W przedmiotowym lokalu użytkowym znajdują się podwieszane sufity – w solarium na wysokości poniżej 3 m., w sklepie odzieżowym nieco powyżej tej wysokości. Sklep odzieżowy czynny jest od godziny 10.00 do 18.00, solarium posiada natomiast dłuższe godziny otwarcia. W solarium funkcjonuje kilka urządzeń opalających, które w pewnym stopniu przyczyniają się do ogrzewania zajmowanej przez nie części lokalu.

Lokal powódki ma większą kubaturę niż lokale mieszkalne, co zdaniem pozwanej wpływa na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, szczególnie kosztów ogrzewania. Koszty ogrzewania pozostającego w zarządzie pozwanej budynku są rozliczane według wskazań jednego licznika w nieruchomości, a następnie dzielone na poszczególne lokale wg ich metrażu, przy czym nie uwzględnia się kubatury lokali. W poszczególnych lokalach nie ma podzielników ciepła, tak by możliwe było ustalenie rzeczywistych kosztów ogrzania danego lokalu.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy przytoczył brzmienie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (j.t. Dz. U. z 2000r., Nr 80, poz 903 ze zm), który stał się podstawą prawną dochodzonego roszczenia.

Powódka powoływała się na sprzeczność podjętej w stosunku do niej części uchwały z przepisem art. 12 ust. 3 w związku z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali. Zgodnie z powołanymi przepisami 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 nie znajdujące pokrycia w pożytkach i przychodach (art. 12 ust. 2 powołanej ustawy). Zgodnie natomiast z art. 12 ust. 3 cytowanej ustawy uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Stosownie do treści art. 13 ust. 1 powołanej ustawy właściciel zobowiązany jest uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Przenosząc powyższe na realia przedmiotowej sprawy, stwierdził Sąd Okręgowy, że nie wystąpiła w niej szczególna, wyrażona w art. 12 ust. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali przesłanka zwiększenia obciążeń z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, tj. uzasadniający takie ustalenie sposób korzystania przez właściciela lokalu z niego, w szczególności zaś tego rodzaju okoliczności nie zostały wykazane przez pozwaną. Nie budziło wątpliwości, że dla oceny stopnia zwiększenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej konieczne było przeprowadzenie stosownej kalkulacji w celu ustalenia czy i w jakim zakresie sposób korzystania z lokalu użytkowego powódki powoduje zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, a co się z tym wiąże ustalenie, w jakim zakresie

właściciel lokalu użytkowego powinien być obciążony obowiązkiem ponoszenia wyższych opłat z tego tytułu. W niniejszej sprawie pozwana takich obliczeń nie przeprowadziła i nie określiła czy i w jakim stopniu eksploatacja lokalu użytkowego powodki wpływa na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Również w zaskarżonej uchwale pozwana nie wskazała konkretnych okoliczności faktycznych uzasadniających wyższe obciążenia finansowe powodki wskazujące na takie uciążliwości związane z funkcjonowaniem jej lokalu, które spowodowały wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

Strona pozwana powoływała się na zwiększone koszty utrzymania czystości wokół lokalu użytkowego powodki, zwiększone koszty ogrzewania nieruchomości, doręczania korespondencji oraz ubezpieczenia nieruchomości.

Odnosząc się do pierwszego z przywołanych zarzutów strony pozwanej, nie budzi wątpliwości, że w będącym własnością powodki lokalu znajdują się dwa punkty handlowo-usługowe, jednak okoliczności sprawy nie wskazują, aby powodowało to zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w zakresie jej sprzątnia. Należy podnieść, że na tego rodzaju okoliczność nie wskazuje sposób dostępu do lokalu, który odbywa się z pominięciem części wspólnych nieruchomości, wprost ze stanowiącej ruchliwy, położony w centrum miasta, ciąg komunikacyjny ulicy. Zwiększone natężenie ruchu w bezpośrednim sąsiedztwie zarządzanego przez pozwaną budynku wynika zatem nie tylko z obecności w nim lokalu użytkowych, lecz przede wszystkim z położenia obiektu. Ponadto w sąsiedztwie wskazanego budynku znajduje się parking miejski, co dodatkowo potęguje ruch w tej okolicy. Nadto strona pozwana nie przedstawiła żadnych kalkulacji, z których wynikają zwiększone przez obecność lokalu stanowiącego własność powodki koszty utrzymania czystości na terenie nieruchomości wspólnej.

W odniesieniu natomiast do kosztów ogrzewania nieruchomości wspólnej, na którą miała wpływać zwiększona kubatura lokalu będącego własnością powodki nie budzi wątpliwości, że pozwana wspólnota mieszkaniowa jako podstawę do obliczenia stawki ogrzewania określiła powierzchnię lokalu, nie zaś jego kubaturę. Przez to powoływana okoliczność nie może być podstawą do naliczania podwyższonych opłat z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Ponadto koszty ogrzewania konkretnego lokalu powinny być rozliczane z jego właścicielem. Właściciel ma bowiem obowiązek ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem swojego lokalu oraz uczestniczyć odpowiednio w kosztach utrzymania części wspólnych. Jeżeli pozwana uważa, iż koszt ogrzewania nieruchomości powodki jest większy, to powinno to znaleźć odzwierciedlenie w uchwale dotyczącej sposobu rozliczenia kosztów ogrzewania poszczególnych lokali, a nie kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości.

Strona pozwana nie wykazała również, aby naliczanie podwyższonych opłat uzasadniał sposób doręczania powodce korespondencji. Korespondencję bowiem doręcza się także innym właścicielom lokali w nieruchomości zarządzanej przez pozwaną, pozwana nie przedłożyła zaś dowodów mogących prowadzić do wniosku, że koszt doręczania korespondencji stronie pozwanej jest wyższy niż przeciętny koszt doręczania korespondencji pozostałym osobom. W szczególności pozwana nie wykazała, by powodka odmawiała bezpośredniego przyjmowania korespondencji i zachodziła konieczność wysyłania jej za pomocą operatora pocztowego. Wskazana przez pozwanego kwota wynikająca z kosztu doręczenia korespondencji tj. 18,70 zł rocznie w jakikolwiek sposób nie odpowiada zwiększeniu wysokości stawki kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Także zarzutów dotyczących podwyższonych, z uwagi na obecność lokali użytkowych w pozostającym pod zarządem pozwanej budynku, kosztów ubezpieczenia nieruchomości pozwana w żaden sposób nie wykazała, powołując się jedynie na zwiększenie takiej stawki o 39 zł rocznie, co nie zostało przełożone na zwiększoną stawkę opłaty.

Zdaniem Sądu Okręgowego pozwana nie miała podstaw do nakładania obowiązku ponoszenia zwiększonych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej bez ustalenia czy i w jakim zakresie sposób korzystania z lokalu użytkowego spowodował zwiększenie kosztów utrzymania wspólnej nieruchomości, a co się z tym wiąże, ustalenia w jakim zakresie właściciel lokalu użytkowego powinien być obciążony obowiązkiem ponoszenia wyższych opłat z tego tytułu. Nie określono czy i w jakim stopniu eksploatacja lokali użytkowych powodków wpływa na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, tak by uzasadnione było zwiększanie zaliczki powodki o 0,40zł/m², czyli miesięcznie o 64,68zł. Skutkowało to uznaniem przez Sąd, że zawarty w pozwie zarzut naruszenia usprawiedliwionego interesu powodki, jak również sprzeczności uchwały z art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali okazał się uzasadniony, a tym

samym zaskarżona uchwała została uchylone w myśl art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Jak wynika z treści zeznań przedstawicielki pozwanej podstawowym powodem zwiększenia stawki za lokale użytkowe było przyjęcie, iż powodują one uciążliwość korzystania z lokali mieszkalnych, a dopiero na potrzeby procesu pozwana próbuje w sposób bardziej sformalizowany umotywić wprowadzenie takiej stawki.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zasądając od pozwanej na rzecz powódki kwotę 397 zł.

W apelacji od tego orzeczenia pozwana zarzucała naruszenie przepisu prawa materialnego, a to art. 12 ust. 3 w związku z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, co miało nastąpić przez przyjęcie, że zwiększenie obciążenia powódki jako właściciela lokalu użytkowego z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej, a związane ze sposobem korzystania z tego lokalu nie może wynikać z okoliczności, których nie da się matematycznie wyliczyć, podczas gdy ratio legis tego przepisu, jak też zasady logiki i doświadczenia życiowego wskazują, iż istnieje szereg okoliczności związanych ze sposobem korzystania z lokalu użytkowego, które niewątpliwie powodują zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Powołała się w tym względzie apelująca na przykład zwiększenia kosztów ogrzewania, utrzymania porządku i czystości, konserwacji i remontów oraz kosztów obsługi wywołanych intensywnym ruchem osobowym powodującym wychłodzenie budynku. Zarzuciła także pozwana sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym oraz naruszenie art. 233 k.p.c. przez brak wszechstronnej i obiektywnej oceny wiarygodności i mocy dowodowej przeprowadzonych w sprawie środków dowodowych, podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wprost wynikało, że pozwana biorąc pod uwagę specyfikę budynku, w szczególności kubaturę lokalu stanowiącego własność powódki, skalkulowała prawidłowo wysokość zaliczki obciążającej powódkę z tego tytułu, przyjmując stawkę 0,40 zł/m²/miesiąc, na którą nie składa się tylko zwiększony koszt ogrzewania centralnego lokalu powódki, lecz także części wspólnej oraz inne niepoliczalne koszty.

W oparciu o podniesione zarzuty domagała się pozwana zmiany wyroku przez oddalenie powództwa, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja nie była uzasadniona.

Niesłusznie zarzucała apelująca Sądowi Okręgowemu sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym i naruszenie art. 233 k.p.c. Przepis ten nakazuje Sądowi dokonanie oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Zarzut naruszenia tego przepisu tylko wtedy może być uznany za usprawiedliwiony, jeżeli Sąd zaprezentuje rozumowanie sprzeczne z regułami logiki, z zasadami wiedzy, bądź z doświadczeniem życiowym. Sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału zachodzi bowiem jedynie wtedy, gdy powstaje dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym w sprawie, a konkluzją, do jakiej dochodzi sąd na jego podstawie. Jeżeli natomiast Sąd z określonego materiału dowodowego wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, chociażby w równym stopniu na podstawie tego materiału dowodowego dawały się wysnuć wnioski odmienne (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 27 września 2002r. sygn. akt II CKN 817/00 LEX nr 56906). Sąd Okręgowy nie naruszył zasad logicznego rozumowania i wnioskowania zgodnego z zasadami doświadczenia życiowego ustalając, że położenie lokalu użytkowego powódki w budynku posadowionym przy ciągu komunikacyjnym z bezpośrednim wejściem do lokalu z tego ciągu skutkuje brakiem korzystania z części wspólnych nieruchomości zarówno przez powódkę jak i przede wszystkim przez klientów korzystających z usytuowanych w jej lokalu punktów handlowo – usługowych. Oznacza to, że korzystanie z lokalu użytkowego powódki nie wiąże się z żadnymi dodatkowymi kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej, gdyż ani powódka ani korzystający ze sklepu i solarium nie korzystają z klatki schodowej budynku, ani z wejścia do budynku prowadzącego do pozostałych lokali. Nie sposób również przyjąć, że sposób korzystania przez powódkę z lokalu użytkowego przyczynia się do zwiększonych kosztów remontu lub konserwacji części wspólnych. Nawet najbardziej intensywny ruch osobowy związany z korzystaniem z lokalu powódki nie powoduje

ani wychłodzenia budynku, ani niszczenia lub zaśmiecania wspólnej infrastruktury. Nie ma zatem racji apelująca, gdy twierdzi, że przyczyną odmówienia słuszności jej argumentom jest jedynie niepoliczalność zwiększonych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej generowanych przez używanie lokalu powódki i brak przedstawienia w tym względzie przez pozwaną kalkulacji. Zasadniczą przyczyną niepodzielenia stanowiska pozwanej w przedmiocie słuszności skarżonej uchwały jest bowiem fakt nieistnienia okoliczności powoływanej w uzasadnieniu uchwały, czyli fakt, że działalność prowadzona w lokalu powódki nie powoduje dla Wspólnoty żadnych dodatkowych kosztów w zakresie utrzymania nieruchomości wspólnej. W całej rozciągłości podziela Sąd Apelacyjny stanowisko Sądu Okręgowego, że „jeżeli pozwana uważa, iż koszt ogrzania nieruchomości powódki jest większy, to powinno to znaleźć odzwierciedlenie w uchwale dotyczącej sposobu rozliczenia kosztów ogrzewania poszczególnych lokali, a nie kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości.”

Sąd Okręgowy szczegółowo i w pełni poprawnie zakwestionował możliwość podwyższenia powódce wysokości zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej w oparciu o argumenty dotyczące doręczania korespondencji i zwiększenia składki ubezpieczenia.

W konsekwencji uznać należało, że Sąd Okręgowy nie dopuścił się naruszenia wskazanych w apelacji przepisów prawa proceduralnego i w prawidłowo ustalonym stanie faktycznym dokonał poprawnej wykładni właściwie zastosowanych przepisów prawa materialnego, co przesądza o bezzasadności apelacji i uzasadnia jej oddalenie na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego, Sąd orzekł na zasadzie odpowiedzialności za wynik sporu, w oparciu o art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c., zasądzając od pozwanej na rzecz powódki 135 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego pozwanej w postępowaniu apelacyjnym, według stawki minimalnej określonej w § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 i § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 490 z późn. zm.).