

Sygn. akt I ACa 545/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 października 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Zofia Kawińska-Szwed
Sędziowie :	SA Joanna Kurpierz SA Joanna Naczyńska (spr.)
Protokolant :	Magdalena Bezak

po rozpoznaniu w dniu 7 października 2015 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej w K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w B.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 12 marca 2015 r., sygn. akt II C 184/14

oddala apelację.

SSA Joanna Naczyńska	SSA Zofia Kawińska-Szwed	SSA Joanna Kurpierz
----------------------	--------------------------	---------------------

Sygn. akt I ACa 545/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 12 marca 2015r. Sąd Okręgowy w Katowicach w sprawie z powództwa (...) SA w K. uchylił punkt (...) uchwały Nr(...)zebrania właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w B. z 27 stycznia 2014r. w sprawie zatwierdzenia Planu (...) na rok 2014 i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 397zł z tytułu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie to Sąd Okręgowy podjął po ustaleniu, iż powódka jest właścicielem trzech niewyodrębnionych lokali użytkowych wchodzących w skład pozwanej Wspólnoty. Udział powódki w nieruchomości wspólnej wynosi 5499/10.000. W budynku znajduje się także 16 wyodrębnionych lokali mieszkalnych. 27 stycznia 2014r. odbyło się zebranie właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty, na którym została podjęta uchwała nr (...) w sprawie zatwierdzenia Planu (...) na rok 2014. W punkcie (...) uchwały zdecydowano o utrzymaniu w okresie od 1 stycznia 2014r. do 31 marca 2015r. dodatkowego obciążenia dla właściciela lokali użytkowych we Wspólnocie w wysokości 2zł/m⁽²⁾. Za podjęciem tej uchwały głosowali właściciele indywidualni, głosowano według zasady jeden właściciel – jeden głos. Ujawnioną w protokole zebrania podstawą podjęcia tej uchwały była uciążliwość związana z funkcjonowaniem lokali użytkowych. Dodatkowa opłata dla właściciela lokali użytkowych została po raz pierwszy wprowadzona uchwałą nr(...) z 13. marca 2007r. w wysokości 0,86 zł/m⁽²⁾. W 2013r. podwyższono ją do 2 zł/m⁽²⁾.

Sąd Okręgowy ustalił również, iż w 2013r. Wspólnota wyremontowała taras, z którego korzystają właściciele trzech lokali mieszkalnych, a który stanowi jednocześnie zadaszenie lokali użytkowych. Remont ten był konieczny z uwagi na nieszczelność tarasu i zalewanie pomieszczeń użytkowych, spowodowane nieprawidłowym zamontowaniem wentylacji. Instalacja wentylacji została bezusterkowo odebrana przez poprzedniego Zarządcę Wspólnoty – firmę (...). Na pokrycie kosztów remontu tarasu pozwana zaciągnęła kredyt, a w celu uzyskania zdolności kredytowej, podwyższyła w 2013r. zaliczki na fundusz remontowy oraz podwyższyła dodatkową opłatę od właściciela lokali użytkowych. Taras jest wykończony kafelkami. Wejście na taras możliwe jest z lokali mieszkalnych. Klienci lokali użytkowych nie korzystają z tarasu. 24. czerwca 2013r. pozwana zawarła z bankiem umowę kredytu inwestorskiego w kwocie 120.000zł z przeznaczeniem na sfinansowanie kosztów remontu tarasu. Wkład własny Wspólnoty wynosił 63.600zł. W 2016r. Wspólnota zamierza przeprowadzić termomodernizację budynku oraz remont balkonów. Na pokrycie tej inwestycji zamierza zaciągnąć kredyt. Członek zarządu pozwanej zeznał, iż z tego powodu zdecydowano o utrzymaniu dodatkowej opłaty obciążającej powódkę na poziomie 2 zł/m². W latach 2007-2013 Wspólnota przeprowadziła szereg remontów, w tym odwodnienie tarasu (2007r.), remont tarasu (2010r.), inwentaryzację instalacji centralnego ogrzewania w całym budynku (2011r.), remontu pionu zimnej wody i pionu instalacji sanitarnej oraz instalacji centralnego ogrzewania w sklepie, modernizację instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody (2011r.- 2013r.), przebudowę schodów zewnętrznych pawilonu usługowo-handlowego, remont podjazdu dla osób niepełnosprawnych przeznaczonego dla klientów sklepu, remont tarasu po zalaniu (2013r.). Koszt wszystkich remontów wyniósł 213.993,60zł. W latach 2007-2013 powódka wpłaciła na fundusz remontowy Wspólnoty 222.000zł.

Poddając powyższy stan faktyczny ocenie prawnej, Sąd Okręgowy stwierdził, iż zgodnie z art. 25 ustawy z 24. czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000r., Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej: u.w.l.) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu, m.in. gdy narusza ona jego obiektywny interes oraz, że na tej to podstawie powódka była legitymowana do wystąpienia z powództwem. Zauważył, iż stosownie do art. 12 ust. 3 u.w.l. uchwała zebrania właścicieli może nałożyć na właścicieli lokali użytkowych wyższe obciążenia (opłaty dodatkowe), jeśli uzasadnia je sposób korzystania z tych lokali. Sąd Okręgowy podkreślił, iż uchwała w tym przedmiocie nie może być ogólnikowa. Przeciwnie, powinna wyraźnie wskazywać przesłanki jej podjęcia. Tymczasem utrzymanie dodatkowej opłaty dla lokali użytkowych powódki zostało uargumentowane w protokole zebrania właścicieli jedynie lakonicznym stwierdzeniem, że lokale powódki są uciążliwe. Sąd Okręgowy stwierdził, iż tezie tej sprzeciwia się fakt, iż lokale użytkowe mają osobne wejścia, które nie kolidują w żaden sposób z ciągami komunikacyjnymi lokali mieszkalnych. Podkreślił, że choć członek zarządu pozwanej B. M. zeznał, że klienci najemcy powódki spożywają przed sklepem alkohol, co powoduje zanieczyszczenie otoczenia i generuje koszty związane ze sprzątnięciem nieruchomości, niemniej pozwana nie wykazała, że ponosi jakiegokolwiek dodatkowe koszty związane z utrzymaniem porządku i czystości wokół lokali użytkowych oraz, że nie przedłożyła żadnej kalkulacji w tym zakresie. Zauważył, że koszty sprzątnięcia obciążają istniejący we Wspólnocie fundusz eksploatacyjny. Uznał, iż zakłócanie spokoju przez klientów sklepu, jak również hałas emitowany przez dostawców towarów we wczesnych godzinach porannych w żadnym stopniu nie uzasadnia nałożenia dodatkowych opłat na właściciela lokali użytkowych. Wskazał, że samo poczucie dyskomfortu u członków wspólnoty powstałe z tej racji tego, że w jednym z lokali prowadzona jest restauracja, nie ma wpływu na wzrost kosztów zaliczki jaką obciążany jest właściciel danego lokalu użytkowego. Podkreślił, iż art. 12 ust 3 u.w.l.

pozwalający na odstępstwo od zasady równości obciążeń właścicieli lokali, winien być interpretowany w ten sposób, że zwiększenie obciążeń (zaliczek) właścicieli lokali użytkowych z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną 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. Przyjął, iż nie jest dopuszczalne zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych bez związku z wpływem używania tych lokali na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, gdyż byłoby to obciążenie bez powodu. Podkreślił, iż zaliczki wnoszone przez właścicieli są przeznaczane na wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, zatem nie można pobierać zaliczek, które nie znajdują pokrycia w wydatkach.

Nadto, Sąd Okręgowy zauważył, że wszystkie remonty zrealizowane przez pozwaną służyły całej Wspólnocie, a nie jedynie powódce. Wniosek taki Sąd Okręgowy wyprowadził z faktu, iż instalacja sanitarna oraz centralnego ogrzewania zostały wymienione w całym budynku. Z kolei z podjazdu korzystają klienci, będący przecież jednocześnie (przynajmniej w części) członkami Wspólnoty. Podkreślił, iż wyremontowany taras nie tylko pełni funkcję zadaszenia lokali użytkowych, ale przede wszystkim stanowi taras (balkon) dla paru lokali mieszkalnych, do którego dostęp mają wyłącznie ich lokatorzy, co świadczy o tym, że w wykonaniu remontu tarasu, obejmującego także jego wykafelkowanie, interes mieli także członkowie Wspólnoty, będący mieszkańcami budynku. Zauważył, iż remont tarasu został wywołany wadliwym wykonaniem instalacji wentylatora, za który ostatecznie odpowiada Wspólnota, ponieważ dokonała bezusterkowego odbioru wadliwych, jak się później okazało, robót. Oceniając zeznania przedstawiciela pozwanej, z których wynikało, że utrzymanie dodatkowej opłaty miało w istocie na celu zapewnienie pozwanej zdolności kredytowej, by uzyskać kredyt na termomodernizację budynku i remont balkonów, Sąd Okręgowy stwierdził, iż po pierwsze - okoliczność ta nie została powołana w protokole zebrania jako przesłanka podjęcia zaskarżonej uchwały; a po wtóre - termomodernizacja oraz remont balkonów służą całej Wspólnocie, dlatego też kredyt powinien obciążać wszystkich członków Wspólnoty w proporcjonalny sposób. Podkreślił, iż niedopuszczalne jest nakładanie wyższej opłaty tylko na jednego członka Wspólnoty, ponieważ takie rozwiązanie narusza jego słuszny interes i świadczy o nierównym traktowaniu poszczególnych członków Wspólnoty. Stwierdził też, iż to, że po uchyleniu zaskarżonej uchwały obowiązywać będzie uchwała wcześniejsza z 2013r., ustalająca opłatę dodatkową w takiej samej wysokości, jak uchwała uchylona, nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia, podobnie jak okoliczności, że powód uiszczał stawki wprowadzone mocą wcześniejszych uchwał.

Powyższe konkluzje legły u podstaw uchylenia przez Sąd Okręgowy zaskarżonej uchwały, jako naruszającej interes powódki. O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na mocy art. 98 k.p.c. § 10 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu oraz na mocy art. 27 ust. 9 ustawy z 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, zasądzając od pozwanej na rzecz powódki 180 zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego, 200zł z tytułu opłaty od pozwu i 17 zł z tytułu opłaty od pełnomocnictwa.

Apelację od wyroku wniosła pozwana, domagając się jego zmiany przez oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu za obie instancje. Zarzuciła, iż Sąd Okręgowy, wydając zaskarżony wyrok naruszył art. 12 ust. 3 u.w.l. poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, a w konsekwencji nieuprawnione przyjęcie, iż w rozpatrywanym przypadku nie było podstaw do zwiększenia obciążenia powódki z tytułu wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, na tej podstawie, że używanie lokali przez powódkę wpływa na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Zarzuciła również naruszenie art. 25 u.w.l. przez przyjęcie, że zaskarżona uchwała narusza obiektywny interes powódki. Nadto pozwana podniosła zarzut naruszenia przepisów prawa procesowego, a to art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów. W uzasadnieniu apelacji wywodziła, iż podstawą podjęcia zaskarżonej uchwały była duża uciążliwość dla mieszkańców budynku Wspólnoty związana z funkcjonowaniem sklepu, baru piwnego i restauracji, którą powoduje nie tylko hałas, czy zakłócanie spokoju, ale przede wszystkim bałagan i nieustanne śmiecenie wokół budynku, wymuszające ciągle pokrywanie kosztów sprzątnięcia przez Wspólnotę. Podkreśliła, iż choć nie przedłożyła kalkulacji tychże kosztów, niemniej ponoszenie takich wydatków przez Wspólnotę potwierdził w swych zeznaniach członek Zarządu pozwanej – B. M.. Podniosła, iż wbrew ustaleniom Sądu Okręgowego z podjazdu korzystają wyłącznie klienci lokali użytkowych

(podjazd został w tym celu wybudowany). Oświadczyła, iż instalacja wentylatora została dokonana bez zgody Wspólnoty przez najemcę lokalu użytkowego oraz, że to nie pozwana, a tenże najemca dokonał bezusterkowego odbioru tej instalacji, co z kolei spowodowało konieczność remontu tarasu. Oświadczyła także, iż z remontu tarasu korzyść odniosła tylko powódka. Podała, iż wysokość zaliczek wnoszonych przez powódkę ma wpływ na utrzymanie przez pozwaną zdolności kredytowej i warunkuje planowaną inwestycję - termoizolację budynku pozwanej Wspólnoty. Wyliczyła, iż nakłady na nieruchomości wspólną w latach 2007-2013 związane bezpośrednio z lokalami powódki wyniosły 213.993,60zł.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje :

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i przyjęte za podstawę rozstrzygnięcia były prawidłowe i znajdowały potwierdzenie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Podejmując je Sąd Okręgowy nie naruszył art. 233 §1 k.p.c., w tym też - wbrew wywodom apelacji - nie przekroczył zasad swobodnej oceny dowodów, ani też nie naruszył zasad logiki i doświadczenia życiowego. Ustalenia te Sąd Apelacyjny przyjął za własne, dzieląc też w pełni ich ocenę prawną.

Zaskarżona uchwała nie wskazywała w swej treści, z jakich przyczyn powódka została obciążona opłatą dodatkową na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Przyczynę tę określono w protokole zebrania właścicieli przez ogólnikowe stwierdzenie, iż lokale użytkowe powódki są uciążliwe. Członek zarządu pozwanej zeznał, iż uciążliwość ta polega na konieczności nieustannego porządkowania terenów wokół lokali użytkowych, zaśmiecanych przez klientów tychże lokali, a dodatkowo podał, iż obciążenie powódki opłatą dodatkową jest uzasadnione kosztami i zakresem dotychczasowych remontów nieruchomości wspólnej oraz koniecznością utrzymania zdolności kredytowej pozwanej w związku z planowaną termoizolacją budynku. Skoro te dwie dodatkowe przyczyny nie zostały wskazane jako uzasadniające opłatę dodatkową ani w treści uchwały, ani w protokole zebrania, zatem już tylko na tej podstawie nie mogły świadczyć o prawidłowości i zasadności zaskarżonej uchwały. Co więcej zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwalał nawet na szacunkowe skalkulowanie wysokości dodatkowych obciążeń finansowych pozwanej wynikających z przyczyn wskazanych w protokole zebrania bądź przez pozwaną. Twierdzenia pozwanej, iż lokale powódki generują większe koszty nie zostały poparte żadnymi fakturami, czy też innymi dokumentami, ani nawet szacunkową kalkulacją, uniemożliwiając zweryfikowanie ich prawdziwości. Powódka zaprzeczyła, by sposób korzystania przez nią z lokalu użytkowego generował jakiegokolwiek dodatkowe koszty, a jej stanowisko uprawdopodobniał fakt, iż każdy z lokali użytkowych posiada odrębne wejście - wprost z ulicy, tym samym tak powódka, jak i jej najemcy oraz klienci najemców nie korzystają ani z wejścia do budynku, ani z korytarza i klatki schodowej prowadzących do lokali mieszkalnych. Wprawdzie członek zarządu pozwanej zeznał, iż teren wokół lokali użytkowych jest zaśmiecany przez klientów baru, sklepu i restauracji, ale zeznania te nie były wystarczające dla ustalenia, czy śmiecenie to powoduje koszty wyższe ponad stan, który by istniał, gdyby w lokalach powódki nie była prowadzona działalność gospodarcza.

Odnosząc się natomiast do przyczyn podjęcia uchwały nie wynikających z protokołu zebrania, a wskazanych przez członka zarządu, niezależnie od trafnej argumentacji Sądu Okręgowego, podzielanej przez Sąd Apelacyjny, nie może ująć uwagi, iż dach i elewacja stanowią elementy wspólne nieruchomości oraz, że opłaty (zaliczki) na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej są proporcjonalne do udziałów w częściach wspólnych (wyznaczanych przez powierzchnię poszczególnych lokali), w konsekwencji czego na ich wysokość nie może wpływać to, czy dany lokal, wchodzący w skład zasobów Wspólnoty usytuowany jest bezpośrednio pod dachem, ani też to jaka powierzchnia elewacji przylega do ścian danego lokalu. Z tej przyczyny koszty dokonanego już remontu tarasu dachowego, jak i kalkulowane koszty ocieplenia elewacji nie mogą stanowić podstawy do zwiększenia zaliczek (opłat) na utrzymanie nieruchomości wspólnej należnych od powódki, ponad sumy przypadające na jej lokale wynikające z udziału w prawie do nieruchomości wspólnej. Zaś szkody wynikłe z wadliwej instalacji wentylatora powinny zostać pokryte przez osobę, która je wyrządziła i dochodzone w drodze roszczeń odszkodowawczych. Zasadności i wysokości tych roszczeń (notabene także nie wykazanych) nie może przesądzać i nakładać na powódkę uchwała pozwanej w przedmiocie opłaty dodatkowej.

Podsumowując, Sąd Okręgowy trafnie przyjął, iż pozwana nie tylko nie wykazała jaka jest wartość dodatkowych ciężarów i wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej generowanych korzystaniem z lokalu powódki, lecz nie wykazała również, że w ogóle takie dodatkowe ciężary i wydatki występują. Trafnie też Sąd Okręgowy przyjął, że art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali pozwalający na odstępstwo od zasady równości obciążeń właścicieli lokali, winien być interpretowany w ten sposób, że zwiększenie obciążeń (zaliczek) właścicieli lokali użytkowych z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy korzystanie z lokali użytkowych generuje wyższe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz, że zwiększenie to musi być proporcjonalne do tych wyższych kosztów zarządu nieruchomością wspólną. W innym wypadku właściciel lokalu byłby obciążony bez powodu. Zasadnie też Sąd Okręgowy stwierdził, iż zaliczki uiszczane przez właścicieli są przeznaczane na wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości, zatem nie można pobierać zaliczek, które nie znajdują pokrycia w wydatkach.

Z tych to też przyczyn, Sąd Apelacyjny, nie znalazł podstaw by uznać za zasadne zarzuty apelacji kwestionujące ustalenia faktyczne, stanowiące podstawę rozstrzygnięcia, jak i kwestionujące ocenę prawną tych ustaleń. Konkluzje te legły u podstaw oddalenia apelacji - w oparciu o art. 385 k.p.c.

SSA Joanna Naczyńska SSA Zofia Kawińska-Szwed SSA Joanna Kurpierz