

Sygn. akt I ACa 959/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 marca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Beata Wojtasiak
Sędziowie	:	SSA Krzysztof Chojnowski SSO del. Juliusz Ciejek (spr.)
Protokolant	:	Łukasz Patejuk

po rozpoznaniu w dniu 23 marca 2018 r. w Białymstoku na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółki jawnej w S.**

przeciwko (...) **T. w E.**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Suwałkach

z dnia 2 października 2017 r. sygn. akt I C 1062/15

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) **w punkcie I – uchyla uchwałę nr (...) T. w E. przy ulicy (...), zawartą w protokole zebrania Wspólnoty z dnia 21.03.2015 r.;**

b) **w punkcie II – zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 577 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;**

II. **zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 470 zł tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.**

(...)

Sygn. akt I ACa 959/17

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka Jawna w S. w pozwie skierowanym przeciwko pozwanej (...)T. w E. domagała się uchylenia uchwały numer (...) pozwanej Wspólnoty w sprawie podniesienia stawki funduszu remontowego dla lokalu usługowego numer (...) do kwoty po 1 złotych za metr kwadratowy, uzasadnianej przez Wspólnotę dewastacją i zniszczeniami dokonanyymi przez klientów i dostawców sklepu. Domagała się również zasądzenia od pozwanej na własną rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Zdaniem strony powodowej niezgodne z przepisami prawa było zwiększenie obciążenie właściciela lokalu użytkowego numer (...), w sytuacji gdy nie istnieje żadna przyczyna wynikająca z użytkowania tego lokalu, mogąca wpłynąć na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wnosi o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Podniosła, że nałożenie na stronę powodowa zwiększonych opłat na fundusz remontowy było uzasadnione wzrostem kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, spowodowanym prowadzoną w tym lokalu działalnością. Drugim czynnikiem podjęcia takiej uchwały jest istnienie określonych uciążliwości i zwiększonej kosztocłonności takiego lokalu w zakresie mającym wpływ na utrzymanie nieruchomości wspólnej. Strona pozwana wskazywała, iż funkcjonowanie tego lokalu, który ma charakter lokalu użytkowego, wyrządza liczne zniszczenia i dewastacje budynku oraz terenu nieruchomości wspólnej.

Wyrokiem z dnia 2 października 2017 r. Sąd Okręgowy w Suwałkach oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 360 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd ten ustalił, że powodowa Spółka jest właścicielem lokalu usługowego oznaczonego numerem (...) o powierzchni 627,6 m², a lokal ten posadowiony jest w budynku przy ulicy (...) w E., dla którego Sąd Rejonowy w E., Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). W dniu 21 marca 2015 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zorganizowała zebranie właścicieli. Na tymże zebraniu poddano pod głosowanie uchwałę numer (...) w sprawie podniesienia stawki funduszu remontowego dla lokalu usługowego numer (...) do 1 złotego za metr kwadratowy ze względu na dewastację i zniszczenia. Z uwagi na brak wymaganej liczby współwłaścicieli uzupełniono głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów. Ogółem za przyjęciem uchwały głosowało 55,44 procent, przeciw - 0, wstrzymało się - o udziałów.

W rezultacie dokonanych ustaleń Sąd uznał powództwo za nieuzasadnione, albowiem w jego ocenie zaskarżona uchwała wydana została zgodnie z przepisami prawa. Nie narusza też zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani w inny sposób nie narusza interesu powoda. Zdaniem Sądu I instancji strona powodowa nie wskazywała okoliczności, faktów, zdarzenia czy norm prawnych, które by świadczyły o tym, iż podjęta uchwała została wydana niezgodnie z przepisami prawa lub z umową właścicieli. Główny zarzut strony powodowej sprowadzał się do stwierdzenia, iż uchwała nie powinna być wydana, ponieważ jest ona sprzeczna z zasadą prawidłowej gospodarki. Sąd uznał, że zeznania przesłuchanych świadków i materiał fotograficzny, dowodzi tego, że strona powodowa, korzystając z lokalu, powoduje ponadstandardowe koszty utrzymania całej nieruchomości. Wskazują na to liczne zniszczeniach tynku budynku, zniszczenia kostki brukowej. Właściciele lokalu, prowadząc tam działalność, generują większe koszty utrzymania całej nieruchomości, niż przy założeniu, że byłby to lokal mieszkaniowy i w związku z tym zasadne było podjęcie przez powodową wspólnotę uchwały zwiększającej stawkę kosztów remontowych do 1 złotego liczonego od 1 metra kwadratowego. Tym samym Sąd Okręgowy stwierdził, iż podjęta uchwała odpowiada prawu, wydana została zgodnie z zasadami obowiązującymi na gruncie przepisów ustawy o własności lokali.

Apelację od tego wyroku wniosła powódka, domagając się jego zmiany, uchylenia zaskarżonej uchwały i zasądzenia od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych za I i II instancję, ewentualnie uchylenia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła naruszenie art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, poprzez przyjęcie zgodności uchwały z prawem, w sytuacji gdy nie istnieje żadna przyczyna wynikająca ze sposobu użytkowania lokalu powódki, generująca wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Uchwała jednocześnie narusza interes powódki, bo prowadzi do uzyskania korzyści innym członkom wspólnoty kosztem powódki. Dodatkowo podniosła też

naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez przyjęcie, że lokal usługowy powoduje ponadstandardowe koszty utrzymania całej nieruchomości, do czego nie było, jej zdaniem, podstaw faktycznych w zgromadzonych dowodach. Zarzuciła, że w toku procesu strona pozwana nie wykazała również kosztów usunięcia usterek, a zwiększona powódce pięciokrotnie stawka nie pozostaje w proporcji do tych kosztów na kolejne lata.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki jest zasadna.

Zgodnie z dyspozycją artykułu 25 ust. 1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. z późniejszymi zmianami, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do Sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokalu albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Istotnie, art. 12 ust. 3 tej ustawy pozwala wspólnocie na zwiększenia w drodze uchwały, obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Jednakże przed podjęciem tego typu uchwały wspólnota (a właściwie jej inicjator - zarząd) winna ustalić czy i w jakim zakresie sposób korzystania z lokalu usługowego powoduje zwiększone koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i przedstawić rzetelną kalkulację, pozwalającą ocenić czy dokonany poziom podwyżki jest merytorycznie uzasadniony. Zwiększenie poziomu obciążenia jednego z właścicieli w stosunku do reszty jest wyjątkiem od zasady i jako taki musi znajdować proporcjonalne odzwierciedlenie w poziomie kosztów, który generuje. Warunkiem zgodności z prawem takiej regulacji jest wykazanie ścisłego związku wzrostu danych kosztów ze sposobem używania lokalu. Kolejnym koniecznym etapem jest dopiero ustalenie kalkulacji tych kosztów w sposób pozwalający na ocenę czy została zachowana proporcja odpowiadająca poziomowi zwiększonych wydatków. Brak rzetelnej kalkulacji, czy też jej arbitralność, prowadzi do nieweryfikowalności tak podjętej uchwały.

W przedmiotowym przypadku, doszło do pięciokrotnego wzrostu stawki na fundusz remontowy (z 0,2 zł na 1 zł za 1 m² powierzchni lokalu). Nie podwyższono stawki na koszty administracji, stąd wywody pozwanej co do zwiększonych kosztów sprzątania posesji nie są tu istotne prawnie.

Wbrew wywodom skarżącej, jak trafnie to przyjął Sąd I instancji, wspólnota wykazała, że prowadzenie sklepu generowało, na przestrzeni 5 lat poprzedzających podjęcie zaskarżonej uchwały zwiększone zakresy uszkodzeń w elewacji budynku, kostce brukowej, rynnach. Potwierdzili to przesłuchani świadkowie, w tym świadek zgłoszona przez powódkę (E. I.). Dla akceptacji przyjętego w uchwale rozwiązania zabrakło jednak jakiegokolwiek kalkulacji kosztów napraw. Jedyne ślady próby poczynienia ustaleń w tym przedmiocie znajduje się w zeznaniach M. B. przesłuchanej za stronę pozwaną. Podała ona, że rozmawiała z bliżej nieokreślonym kierownikiem budowy na temat oszacowania zniszczeń w zakresie kostki brukowej, rynien i elewacji. Po tej rozmowie ustalono, że zwiększenie powódce stawki do 1 zł za 1 m² pozwoli uzyskać rocznie 7.200 zł, co wystarczy na naprawę zniszczeń (k.103).

Trzeba tu podkreślić, że opisany sposób pozyskania wiedzy o planowanych wydatkach nie jest ani kalkulacją, ani nawet przybliżeniem weryfikowalną ofertą. Wspólnota nie wykazała, żeby było to przedmiotem jakiegokolwiek merytorycznej analizy na zebraniu. Skoro jej zamiarem było aż pięciokrotne zwiększenie bezterminowego obciążenia jednego z właścicieli kosztami remontów, to winien temu towarzyszyć proporcjonalnie zwiększony zakres staranności w dociekaniu rzeczywistych wydatków z tego tytułu. Nie sposób przy tym pominąć, że, jak podali to świadkowie powódki, uszkodzenia powstawały na przestrzeni 5 lat. Bezterminowe zwiększenie stawki (nawet przy przyjęciu rzetelności wyceny) pozwoli w pierwszym roku na pokrycie kosztów napraw, ale już w kolejnym będzie nieadekwatnym, do ewentualnych następnych dewastacji, dochodem wspólnoty kosztem powódki.

W tym stanie rzeczy zaskarżona uchwała w sposób ewidentny narusza usprawiedliwiony, w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, interes powódki.

Uwzględniając powyższe rozważania, wobec uznania apelacji za zasadną, zaistniała konieczność zmiany na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zaskarżonego wyroku w pkt. I i uchylenia zaskarżonej uchwały.

Konsekwencją zapadłego rozstrzygnięcia co do roszczenia głównego, była konieczność zmiany, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., zaskarżonego orzeczenia w pkt. II, obejmującym orzeczenie o kosztach procesu przed Sądem Okręgowym i zasądzenie na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. od pozwanej na rzecz powódki kwoty 577 zł. Do kosztów tych zaliczono uiszczoną opłatę od pozwu w kwocie 200 zł, opłatę od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł i wynagrodzenie pełnomocnika powódki, zważywszy jego nakład pracy, w kwocie 360 zł, ustalone w oparciu o § 10 ust. 1 pkt 1, przy zastosowaniu § 5 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 28 września 2002 r.

O kosztach procesu za instancję odwoławczą orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z ogólną zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, zasądzając na rzecz powódki od pozwanej kwotę 470 zł. Na sumę przyznaną tytułem zwrotu kosztów składa się uiszczona opłata od apelacji w kwocie 200 zł i koszt wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 270 zł, ustalony w oparciu o § 8 ust. 1 pkt 1, przy zastosowaniu § 20 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r.

(...)