

***Sygn. akt I ACa 1348/12***

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 18 kwietnia 2013 r.***

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

***Przewodniczący – Sędzia SA – Jacek Sadowski***

***Sędzia SA – Roman Dzięczek /spr./***

***Sędzia SA – Robert Obrębski***

***Protokolant – sekr. sąd. Marta Lach***

po rozpoznaniu w dniu 18 kwietnia 2013 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa(...)W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicach:(...)

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 4 września 2012 r. sygn. akt I C 585/11

***1. oddala apelację;***

***2. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicach: (...) na rzecz powoda(...) kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego postępowania apelacyjnego.***

Sygn. akt I ACa 1348/12

## UZASADNIENIE

Powód –(...) W. (dalej – powód lub Miasto) wniósł o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 28 kwietnia 2011 r. Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...)AB i 14 oraz (...)w W. (dalej – Wspólnota) oraz zasądzenie od Wspólnoty na rzecz Miasta kosztów procesu. W uzasadnieniu powód wskazał, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa oraz narusza interes powódki, albowiem różnicuje zaliczki dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych bez uzasadnionych podstaw.

Pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 4 września 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił zaskarżoną uchwałę i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd ten ustalił, że powód jest właścicielem lokali użytkowych w budynkach Wspólnoty. Na zebraniu w dniu 28 kwietnia 2011 r. Wspólnota podjęła m.in. uchwałę nr(...) w sprawie ustalenia wysokości zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej i fundusz remontowy, w której ustalono wysokość zaliczek od dnia 1 maja 2011 r.: dla

lokali mieszkalnych – 2,70 zł/m<sup>(2)</sup> powierzchni użytkowej, dla lokali użytkowych - 4,05 zł/m<sup>(2)</sup> powierzchni użytkowej oraz odpis na fundusz remontowy w wysokości: 2,50 zł/m<sup>(2)</sup> dla lokali mieszkalnych i 5 zł/m<sup>(2)</sup> dla lokali użytkowych. Wysokość zaliczki i jej zróżnicowanie uzasadniono obowiązkiem wykonania decyzji stołecznego Konserwatora Zabytków nakładającego na Wspólnotę obowiązek remontu budynku przy ul. (...) w W. i jego otoczenia. Uchwałę podjęto według zasady: jeden właściciel – jeden głos, 36 głosami za, przy jednym głosie wstrzymującym się i przy braku głosów sprzeciwu.

Sąd ustalił nadto, że w budynku przy ul. (...) znajdują się lokale biurowe powoda. Pozostałe lokale użytkowe są wykorzystywane na różne cele: biura, lokale gastronomiczne, sklepy jubilerskie, z pamiątkami, zaplecze magazynowe. Około połowy kosztów zarządu, tj. 149 148 zł z 313 748 zł miało być przeznaczone na wynagrodzenie zarządu, administracji i telefony, na utrzymanie czystości i zieleni przeznaczono 89 800 zł, na energię elektryczną – 24 600 zł, obsługę prawną – 15 000 zł. Remonty w 2011 r. miały objąć budynek przy ul. (...).

W tym stanie faktycznym, w ocenie Sądu pierwszej instancji, powództwo było usprawiedliwione z tej przyczyny, że naruszało zasadę z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali (dalej – u.w.l.), a brak było usprawiedliwionych podstaw do zastosowania podwyższenia zaliczki na koszty zarządu w stosunku do lokali użytkowych, na podstawie art. 12 ust. 3 u.w.l. Pozwana nie wykazała, że zachodziły podstawy do zwiększenia obciążenia właściciela lokali użytkowych (powoda). Dotyczyło to zarówno stawki zaliczek na koszty eksploatacyjne nieruchomości wspólnej – skoro pozwana nie wskazała przesłanek, z których wynikałoby, że lokale użytkowe generują wyższe koszty. Zauważył przy tym, że na terenie przedmiotowej nieruchomości znajdują się różne lokale użytkowe – o różnym charakterze i powierzchni, a zaskarżona uchwała wszystkie lokale użytkowe traktuje jednakowo.

Odnosząc się do zróżnicowania zaliczek na fundusz remontowy Sąd pierwszej instancji wskazał, że konieczność remontu budynku przy ul. (...) nie usprawiedliwia zwiększenia zaliczek dla wszystkich lokali użytkowych, skoro w tym budynku znajduje się tylko część lokali użytkowych.

Nadto podkreślił, że w okresie wcześniejszym były wykonywane remonty innych budynków Wspólnoty, a zatem brak podstaw, aby obecnie, z uwagi na konieczność remontu wskazanego budynku, inni właściciele lokali użytkowych, spoza tego budynku, ponosili zwiększone koszty remontowe.

Z tych względów, odwołując się do art. 25 w zw. z art. 12 ust. 2 i 3 u.w.l. Sąd Okręgowy orzekł o uchyleniu zaskarżonej uchwały, a o kosztach procesu orzekł na podstawie art. 99 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c.

Od tego rozstrzygnięcia w całości apelację wniosła pozwana.

Zarzuciła Sądowi pierwszej instancji:

- nieważność postępowania – art. 379 pkt 3 k.p.c. oraz
- niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych, istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i zniesienie postępowania oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie jest uzasadniona.

Pozwana gołosłownie zarzuciła w sprawie zaistnienie nieważności postępowania z uwagi na to, że o to samo roszczenie między tymi samymi stronami miałyby toczyć się sprawa wcześniej wszczęta (I C 751/10) – art. 379 pkt 3 k.p.c.

Nie miało to miejsca; wskazana sprawa, nawet z uwagi na datę wpływu wynikającą z sygnatury, nie mogła dotyczyć przedmiotowej uchwały, podjętej w kwietniu 2011 r.

Przechodząc do zarzutu niewyjaśnienia wszystkich okoliczności faktycznych sprawy (art. 233 § 1 k.p.c.) zauważyć należy, że strona pozwana nie zakwestionowała skutecznie ustalenia Sądu pierwszej instancji, że nie zaistniały (nie zostały wykazane przez pozwaną) przesłanki zwiększenia kosztów zarządu – stosownie do art. 12 ust. 3 u.w.l., w stosunku do wszystkich lokali użytkowych.

Teza, o szybszym zużywaniu się lokali użytkowych, wywodzona z większego odpisu amortyzacyjnego, jest irrelevantna dla podstaw zwiększenia zaliczek dla lokali użytkowych, w świetle powołanego przepisu.

Również konieczność remontu budynku przy ul. (...) nie przekłada się na podstawy zwiększenia odpisów (zaliczek eksploatacyjnych i zaliczek na fundusz remontowy) wszystkich lokali użytkowych, także położonych poza tym budynkiem.

Ustalenia faktyczne i ocenę prawną, które zaprezentował Sąd Okręgowy, Sąd Apelacyjny w pełni podziela i przyjmuje za podstawę swego rozstrzygnięcia, skoro w sprawie nie wykazano, aby istniały podstawy do zróżnicowania zaliczek na utrzymanie nieruchomości.

Już tylko na marginesie zauważyć należy, że zasada z art. 12 ust. 2 u.w.l., odpowiadająca zasadzie z art. 207 k.c., ma charakter względnie obligatoryjny; ma zastosowanie, jeżeli współwłaściciele (właściciele lokali), nie dokonali podziału quoad asum nieruchomości wspólnej w taki sposób, że część właścicieli korzysta z wydzielonych do użytkowania części nieruchomości wspólnej (budynków). Gdyby taki podział miał miejsce, możliwe byłoby odejście od reguły ustawowej z art. 12 ust. 2 u.w.l., z tym, że nie byłoby to równoznaczne z prawem różnicowania zaliczek ze względu na charakter lokalu (mieszkalny, użytkowy), lecz ewentualnie, dla poszczególnych lokali w danej części nieruchomości wspólnej (budynku), objętej podziałem ad usum. Zróżnicowanie ze względu na charakter lokalu ustawodawca przewidział jedynie w art. 12 ust. 3 u.w.l.

Z tych wszystkich względów, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c. i w zw. z art. 391 k.p.c., stosownie do wyniku sprawy, zasądając na rzecz powódki wynagrodzenie adwokackie w stawce minimalnej.