

Sygn. akt I ACa 836/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 sierpnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Edyta Jefimko

Sędziowie: SA Jolanta de Heij-Kaplińska

SO (del.) Bogusława Jarmołowicz-Łochańska (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Karolina Długosz-Żółtowska

po rozpoznaniu w dniu 18 sierpnia 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Agencji (...) w W.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 27 stycznia 2016 r., sygn. akt XXIV C 453/15

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) ***w punkcie pierwszym w ten sposób, że częściowo uchyła uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. w paragrafie 2 pkt „c”;***

b) ***w punkcie drugim w ten sposób, że znosi między stronami koszty procesu;***

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.

Jolanta de Heij - Kaplińska Edyta Jefimko Bogusława Jarmołowicz – Łochańska

Sygn. akt I ACa 836/16

UZASADNIENIE

(...) Mieszkaniowa w W. (obecnie Agencja (...) w W.) pozwem z 5 maja 2015 roku, skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W., wniosła o uchylenie uchwały pozwanej nr (...) z 24 marca 2014 roku, ewentualnie o stwierdzenie jej nieistnienia oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że zebranie właścicieli pozwanej Wspólnoty podjęło uchwałę nr (...) w przedmiocie przyjęcia planu gospodarczego, w którym dla lokali użytkowych ustalono wyższe niż dla lokali

mieszkalnych stawki zaliczek na fundusz remontowy. Podniosła, że uchwała jest dla niej krzywdząca, gdyż nakłada na nią nadmiernie obciążenia, a zróżnicowanie wysokości zaliczki w żaden sposób nie zostało uzasadnione. Zakwestionowała także wysokość opłat za centralne ogrzewanie, wskazując, że są one wygórowane. Niezależnie od powyższego powódka podniosła, że w jej ocenie uchwała nie została podjęta z uwagi na brak wymaganej większości głosów.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o jego oddalenie oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. wskazała, że brak jest podstaw do twierdzenia, że utrzymywanie w niezmienionej wysokości od 2010 roku stawek wpłat na poczet zaliczek na fundusz remontowy i ogrzewanie naruszało interes powódki. Wysokość zaliczek uzasadniona jest ponoszonymi przez wspólnotę kosztami. Nie doszło również do naruszenia zasad prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną

Wyrokiem z dnia 27 stycznia 2016 roku Sąd Okręgowy oddalił powództwo; zasądził od Agencji (...) w W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne i ocena prawna:

Agencja (...) w W. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.. Własność powódki

stanowią lokale użytkowe, w związku z czym przysługuje jej udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 32,64 % .

W 2005 roku podwyższeniu uległa stawka zaliczki na poczet funduszu remontowego pobierana od właścicieli lokali użytkowych. Od 2010 roku stawki zaliczek pobierane na ten cel wynosiły 2,5 zł/m² dla lokali mieszkalnych i 3 zł/m² dla lokali użytkowych. Lokale użytkowe znajdują się na parterze i w piwnicach. W lokalach użytkowych funkcjonuje obecnie biuro firmy budowlanej i internat. W poprzednich latach prowadzone tam były: sklep spożywczy, pub (...) i przychodnia lekarska. Z uwagi na potrzeby najemców pogłębione zostały piwnice lokali użytkowych, tak aby pomieszczenia miały potrzebną wysokość. Z uwagi na konstrukcję budynku, w szczególności związaną z głębokością fundamentów, w piwnicach lokali użytkowych dochodziło do częstych przecieków wody, problemów z kanalizacją. Konieczne było zatem dokonywanie częstych napraw w tych lokalach. W związku z funkcjonowaniem pubu konieczne było odnawianie elewacji.

Zaliczka na poczet opłat związanych z centralnym ogrzewaniem wynosiła 2,6 zł/m od 2012 roku. Pobrane środki pokrywały zapotrzebowanie wspólnoty w tym zakresie. Niewielkie nadpłaty były z końcem roku rozliczane ze współwłaścicielami stosownie do wysokości przysługujących im udziałów . W dniu 24 marca 2015 roku na zebraniu właścicieli wspólnoty podjęto uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego na 2015 rok. W uchwale postanowiono utrzymać zaliczkę na fundusz remontowy oraz opłat na centralne ogrzewanie w dotychczasowej wysokości. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele dysponujący łącznie 51,46% udziałów w nieruchomości wspólnej, zaś przeciwko jej przyjęciu głosowała powódka. Wysokość udziałów powódki określono na 23,34%. Wcześniej stawki zaliczek nie były przez nią kwestionowane .

Stan faktyczny w sprawie Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o złożone do akt sprawy dokumenty uznając je za wiarygodne, albowiem ich treść i autentyczność nie budziła wątpliwości i nie była kwestionowana przez strony. Oparł się także na zeznaniach świadków A. G. (1) i A. W. oceniając je jako spójne i logiczne oraz wzajemnie się uzupełniające.

Sąd pierwszej instancji oddalił natomiast wniosek powódki o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości w celu ustalenia uzasadnionej wysokości zaliczki na centralne ogrzewanie oraz na fundusz remontowy uznając go za

zbędny z uzasadnieniem, że powódka nie przedstawiła w toku postępowania żadnego materiału dowodowego, na podstawie którego biegły miałby wydać opinię. Nie wniosła także o jego złożenie przez pozwaną Wspólnotę, a w toku postępowania powódka nie wyjaśniła, w jaki sposób biegły z zakresu wyceny nieruchomości mógłby wyjaśnić

zagadnienie prawidłowej wysokości zaliczek na fundusz remontowy i koszty ogrzewania, które to kwestie wymagają wiedzy z zakresu zarządzania nieruchomościami, a nie ich wyceny.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd instancji oddalił powództwo na podstawie art.

25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 1892, j.t.) („u.w.l.”) w zw. z art. 189k.p.c. .Wskazał , że zgodnie z pierwszym przepisem właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Z kolei podstawą prawną zgłoszonego roszczenia ewentualnego był art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Oprócz przesłanek wprost wskazanych w art. 25 ust. 1 u. w .l., elementem koniecznym, umożliwiającym wystąpienie z roszczeniem o uchylenie uchwały jest jej istnienie w sensie prawnym, tj. skuteczne wyrażenie woli przez organ wspólnoty głoszący za jej podjęciem. Nieistnienie uchwały oznacza brak substratu zaskarżenia, co wyklucza możliwość skutecznego domagania się jej uchylenia w postępowaniu sądowym (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 17 marca 2015 r., VI A Ca 1866/13, LEX nr 1667666 i powołane tam orzecznictwo).

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy odniósł się do zarzutu dotyczącego skuteczności podjęcia uchwały nr (...) mimo, że roszczenie w tym zakresie zostało zgłoszone jako ewentualne. Wskazał, że powódka powoływała się na fakt błędnego wyliczenia wartości jej udziału, podnosząc, że gdyby była ona prawidłowo określona, uchwała prawdopodobnie nie zostałaby podjęta. Sąd Okręgowy ustalił , iż rzeczywiście udział powódki został zaniżony. Na moment głosowania nad uchwałą przyjęto, że wynosił on 23,34%, podczas gdy w rzeczywistości, na skutek przeprowadzonej inwentaryzacji, ustalono jego wysokość na 32,64%. Uznał, że przedmiotowe uchybienie nie miało jednakże wpływu

na skuteczność podjętej uchwały albowiem tylko powódka głosowała przeciwko podjęciu spornej uchwały. Zarzut jej byłby zatem uzasadniony tylko gdyby dysponowała ona udziałem w nieruchomości wspólnej przekraczającym 50%, co nie miało miejsca. Za przyjęciem spornej uchwały głosowało 51,46% udziałów, w związku z czym została ona skutecznie podjęta, niezależnie od tego czy siła głosu powódki została obliczona prawidłowo czy też nie. Powódka zaś nie przedstawiła innych argumentów przemawiających za ustaleniem nieistnienia uchwały, zaś w świetle zgromadzonego materiału dowodowego Sąd nie miał podstaw, by kwestionować prawidłowość jej podjęcia.

Odnosząc się do żądanie uchylenia spornej uchwały Sąd pierwszej instancji wskazał, że powódka wywodziła je z faktu zróżnicowania stawki zaliczek na poczet opłat na fundusz remontowy, których zróżnicowanie na niekorzyść lokali użytkowych nie miało żadnego uzasadnienia, a zaliczki na poczet opłat za centralne ogrzewanie oceniała jako zawyżone.

Z ustalonego stanu faktycznego wynikało, że konstrukcja budynku, w związku z pogłębieniem piwnic lokali użytkowych wykonanym z uwagi na prowadzoną w nich działalność gospodarczą skutkowało częstymi przeciekami wody oraz problemami z kanalizacją. Jako, że lokale użytkowe znajdowały się na poziomie parteru oraz piwnic, to właśnie w nich występowały przedmiotowe usterki. Jak wskazywali świadkowie, często dochodziło do sytuacji, że naprawy w lokalach użytkowych pochłaniały większość środków pieniężnych, zgromadzonych w ramach funduszu remontowego. W ocenie Sądu Okręgowego powyższa okoliczność dawała podstawę do pobierania od właścicieli lokali użytkowych zaliczek na fundusz remontowy w podwyższonej stawce. Skoro to właśnie w lokalach użytkowych najczęściej dochodziło do usterek, to uzasadnionym wydaje się takie ukształtowanie stawek, które zwiększa poziom partycypacji ich właścicieli w kosztach napraw i remontów. Nadto z okoliczności sprawy wynikało, że zwiększona częstotliwość występowania usterek miała związek z charakterem prowadzonej w lokalach działalności gospodarczej. To dla potrzeb prowadzonej w tych lokalach działalności pogłębiono piwnice, w porównaniu do piwnic lokali mieszkalnych. Lokale użytkowe na parterze miały z kolei większą wysokość niż lokale mieszkalne i wysokie witryny, co również zwiększa koszty remontów i utrzymania.

Sąd pierwszej instancji nie podzielił argumentacji powódki przeciwko podniesieniu stawki na fundusz remontowy w zaskarżonych uchwałach było, że część lokali użytkowych nie była

wynajmowana w chwili podejmowania zaskarżonej uchwały. Powód ma bowiem prawo w każdej chwili je wynająć, a uchwały dotyczą kosztów planowanych na cały rok. Po wtóre wydatki na remonty nie są ponoszone z cykliczną regularnością. Zatem brak w danym momencie konieczności wydatków nie wyklucza akumulowania środków i ich wydania w kolejnych latach na powstające wówczas potrzeby wynikające ze sposobu i uwarunkowań wiążących się z korzystaniem z lokali użytkowych.

Odnosząc się do zarzutów dotyczących wysokości zaliczki na poczet opłat za centralne ogrzewanie Sąd Okręgowy przyjął, że pobrane kwoty pokrywały koszty wynikające z zapotrzebowania nieruchomości na ogrzewanie, a ewentualne nadpłaty z tego tytułu były niewielkie i podlegały rozliczeniu pomiędzy właścicielami lokali. Podkreślił, fakt występowania nieznacznych nadwyżek nie oznacza, że stawka zaliczek została ustalona w nadmiernej wysokości i okoliczność ta nie może stanowić samoistnej podstawy kwestionowania jej wysokości. Nadto zauważył, że ze znajdującej się w aktach sprawy dokumentacji wynikało, iż kwestionowane stawki zaliczek zarówno na rzecz funduszu remontowego jak i opłat na centralne ogrzewanie pozostawała niezmienna od wielu lat i nie budziła wcześniej zastrzeżeń powódki. Dlatego też dziwić musi nagła zmiana stanowiska powódki w tym zakresie, zwłaszcza że opierała się ona wyłącznie na lakonicznych i gołosłownych zarzutach. Z powyższych względów przyjął brak podstaw do stwierdzenia, że uchwała z 24 marca 2015 roku, nr (...), była sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną czy też, że naruszała interes powódki. Żądanie uchylenia przedmiotowej uchwały nie mogło zostać uwzględnione i podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c. i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik obciążył powódkę w całości. Złożyły się na nie koszty zastępstwa procesowego w kwocie 180 zł (§ 10 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej radcy prawnego ustanowionego z urzędu) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Łącznie daje to kwotę 197 zł (180 zł + 17 zł) i taką też sumę Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanej, orzekając jak w punkcie 2. wyroku.

Apelację od wyroku wniosła powódka zaskarżając go całości i zarzucając orzeczeniu naruszenie prawa materialnego to jest przepisów ustawy o własności lokali jak też naruszenie prawa procesowego, zwłaszcza art. 224, 233 i 328 k.p.c.

W konkluzji skarżąca wnosiła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa poprzez uchylenie uchwały nr (...), względnie o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy w całości do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach procesu za obie instancje, w tym kosztach zastępstwa procesowego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja była w części uzasadniona aczkolwiek nie wszystkie postawione w niej zarzuty zasługują na podzielenie.

Przede wszystkim Sąd Apelacyjny nie dopatrył się naruszenia norm przepisów art 328 i 244 k.p.c. zwłaszcza, że skarżąca nie przedstawiła głębszego wyводу w tym przedmiocie. Uzasadnienie pisemne zaskarżonego wyroku zostało zaś sporządzone w trybie art. 328 § 1 k.p.c, a ponadto zawiera wszystkie elementy konstrukcyjne wskazane w art. 328 § 2 k.p.c. Zgodnie z nim uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k. p. c. może być przy tym usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia uniemożliwia dokonanie oceny toku wyvodu, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego,

a uchybienia są tego rodzaju, że uniemożliwiają dokonanie kontroli instancyjnej orzeczenia. Takich mankamentów zdaniem Sądu pierwszej instancji sporządzone uzasadnienie nie zawiera.

Bezzasadny jest także zarzut naruszenia art. 244k.p.c. Sąd Okręgowy dał wiarę i przyjął za podstawę ustaleń faktycznych dokumenty załączone do akt przedmiotowej sprawy jako, że ich autentyczność nie budziła wątpliwości i nie była kwestionowana przez strony.

Za uzasadniony częściowo należy uznać natomiast zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

Zgodzić się należy ze skarżącą, iż Sąd Okręgowy dokonał błędnej oceny dowodów w zakresie podstawowego postawionego zarzutu, odnoszącego się do niezasadnego zróżnicowania obciążeń opłatami na fundusz remontowy pomiędzy właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych. Skarżąca podała, że zgodnie z przyjętym planem gospodarczym na 2015r. zaliczki od lokali mieszkalnych zostały ustalone na kwotę 2,5 zł za m², a od lokali użytkowych 3 zł za m². Wskazała przy tym, że posiada trzy lokale użytkowe, z których tylko obecnie jeden jest wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem, drugi stoi pusty, a trzeci jest wynajęty, ale nie na działalność gospodarczą. Zarzuciła, że pozwana wspólnota nie uzasadniła przy tym ani przyczyny nierównego obciążenia właścicieli zaliczkami na fundusz remontowy ani metody kalkulacji, która doprowadziła do ustalenia zaliczek w wysokości wskazanej w planie gospodarczym.

Ze stanowiskiem powyższym należy się zgodzić albowiem plan gospodarczy w zaskarżonej części nie zawiera żadnego uzasadnienia i kalkulacji, co samo przez się powoduje jego dyskwalifikację. Tym samym ustalenia Sądu pierwszej instancji, iż uzasadnieniem dla zróżnicowania stawki jest konieczność wykonywania remontów w lokalach, które pochłaniały znaczną część środków, wykorzystywanie lokali pod działalność gospodarczą i wysokość lokali naruszają normę art. 233 §1k.p.c..

Przed wszystkim uzasadnienia dla nierównego obciążenia zaliczkami na fundusz remontowy nie można znaleźć, jak uczynił to Sąd Okręgowy w zeznaniach świadków. Wprawdzie A. G., księgowa wspólnoty zeznała, że podwyższono fundusz w 2004 czy 2005r. ze względu na awaryjność lokali użytkowych, ale nie wiedziała czy miało to związek z charakterem lokali, czy z konstrukcją obiektu i jego wykonaniem. Piwnice przyległe do lokali były pogłębione, podsiąkała woda, trzeba było osuszyć. Świadek ten jednocześnie zeznała, że tej chwili nie ma tylu wydatków, gdyż największy lokal na parterze nie jest użytkowany, od dwóch lat, nie ma żadnych awarii, nikt nie zgłasza. Treść tych zeznań wskazuje na to, że nawet jeżeli przed laty lokale użytkowe generowały większe koszty ze względu na występującą w nich częstszą awaryjność, to w dacie uchwalania planu ta podstawa do zróżnicowania stawek na fundusz remontowy już nie istniała. Zeznanie A. G. potwierdzają też zeznanie A. W., byłego członka zarządu wspólnoty. Ona także, w pierwszych klatach pracy w zarządzie, zróżnicowanie stawek wywodziła z naprawami części piwnicznych przynależnych do lokali użytkowych, wiążącymi się nie ze sposobem korzystania z nich, a wynikającymi ze złego ich wykonania w fazie inwestycji. Świadek miała wiedzę o remontach wykonywanych w lokalach użytkowych w latach 2007/2008. Oznacza to, że wykonane remonty zostały zrekompensowane przez zaliczki na

fundusz remontowy uiszczone wcześniej. Świadek ten uzasadniała zróżnicowanie stawek większą wysokością lokali użytkowych i umieszczeniem w nich witryny i otworów drzwiowych z wyjściem na ulicę, ale nie potrafiła wskazać w jaki sposób te elementy przekładają się na koszty utrzymania tych lokali i ich remontów.

Reasumując, skoro zaskarżona uchwała w części dotyczącej zaliczek na fundusz remontowy nie wskazywała w swej treści, z jakich przyczyn właściciele lokali użytkowych zostali obciążeni wyższymi zaliczkami na fundusz remontowy ani nie wskazywał na to przyjęty plan gospodarczy na 2015r., to mankamenty te przemawiają za przyjęciem nieprawidłowości podjętej uchwały w tej części. Co więcej, zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwalał nawet na szacunkowe skalkulowanie wysokości dodatkowych obciążeń finansowych pozwanej wynikających z rozmieszczenia lokali użytkowych, ich awaryjności czy struktury. Twierdzenia pozwanej, iż lokale powodki 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 uprawdopodobniały zeznania świadków, że obecnie nie dochodzi do awarii w lokalach użytkowych, a lokale generują mniejsze koszty, bo część jest zamknięta.

Podsumowując, Sąd Okręgowy nie trafnie uznał jedynie na podstawie zeznań świadków, że większe zaliczki na fundusz remontowy były spowodowane prowadzoną działalnością gospodarczą w lokalach użytkowych i pogłębieniem piwnic co generowało usterki w lokalach i konieczność ich napraw podczas gdy powyższe okoliczności pozwana powinna wykazać dokumentami dotyczącymi przebudowy piwnic i wykonywanych w nich remontów oraz poniesionych na naprawę lokali kosztów, którym to obowiązkom wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji pozwana nie sprostała.

Uszło też uwadze Sądu Okręgowego, 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. Należy mieć przy tym na uwadze, że zaliczki uiszczane przez właścicieli są przeznaczane na wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości, zatem nie można pobierać zaliczek, które nie znajdują pokrycia w wydatkach.

Sąd Apelacyjny podziela także pogląd tutejszego Sądu wyrażony w wyroku z dnia 2015-03-05, I A Ca 1267/14, opubl: (...) że możliwość zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej, w tym zaliczkami na fundusz remontowy, ponad udział we współwłasności nieruchomości związany z danym lokalem, powinien być powiązany z przesłankami wskazanymi w art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), które muszą zaistnieć w stosunku do danego lokalu, a wspólnota mieszkaniowa winna się liczyć z obowiązkiem ich wykazania w procesie o uchylenie takiej uchwały. Powyższemu obowiązkowi pozwana wspólnota nie sprostała co skutkowało uchyleniem uchwały w § 2 pkt. c na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 1892, j.t. ze zm.). Powódka bowiem wykazała, że w tej części zaskarżona uchwała narusza zarówno zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną jak i interesy powódki. Z powyższych względów wyrok w tej części podlegał zmianie na podstawie art. 386§1k.p.c.

W pozostałej części apelacja nie była zasadna i została oddalona, a zaskarżony wyrok odpowiada prawu. Sąd odwoławczy nie dopatrył się naruszenia ani przepisów prawa materialnego ani procesowego w odniesieniu do tej części skarżonej uchwały, która odnosiła się do zaliczek na koszty CO. Po pierwsze zostały one ustalone w takiej samej stawce dla lokali mieszkalnych i niemieszkalnych. Powódka tym samym nie została potraktowana gorzej niż właściciele lokali mieszkalnych. Pobrane zaliczki były wykorzystywane na pokrycie tych kosztów, a ewentualne nadwyżki były po rozliczeniu zwracane wszystkim właścicielom. Powyższe zaś oznacza, że pobrane ostatecznie zaliczki na CO były odpowiednie do poniesionych na ten cel wydatków. Oceniając ten koszt należy mieć też na uwadze, że na etapie planowania ma on charakter prognozy, której ziszczenie się zależy od czynników, które na etapie planowania są nieznane tj. jak długość sezonu grzewczego, a ta jak wskazuje doświadczenie życiowe zależy od wysokości temperatur w sezonie od końca sierpnia każdego roku do końca kwietnia roku następnego.

Z powyższych względów w tej części orzeczono na podstawie art. 385k.p.c.

O kosztach postępowania za obie instancje orzeczono na podstawie art. 100k.p.c.

SSO (del.) Bogusława Jarmołowicz-Łochańska SSA Edyta Jefimko SSA Jolanta de Heij - Kaplińska