

Sygn. akt VI ACa 277/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 maja 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Ewa Zalewska

Sędziowie: SA Krzysztof Tucharz (spr.)

SA Agata Zajac

Protokolant: Katarzyna Łopacińska

po rozpoznaniu w dniu 24 maja 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa miasta (...) W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...)

w W.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 3 grudnia 2015 r., sygn. akt XXV C 726/14

I. prostuje z urzędu oznaczenie powoda w zaskarżonym wyroku w ten sposób, że oznacza go jako: „miasto (...) W.”;

II. oddala apelację;

III. zasądza od miasta (...) W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt VI ACa 277/16

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 27 maja 2014 r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. powód – Miasto (...) W. wnosił o uchylenie uchwał podjętych przez pozwaną Wspólnotę w dniu 28 lutego 2014 r. tj.:

1) uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania i absolutorium Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej z działalności za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. i udzielenia absolutorium Zarządu Wspólnoty;

2) uchwały nr (...) w sprawie ustalenia rocznego planu gospodarczego na rok 2014 i uchwalenia rocznego planu remontowego na rok 2014.

Strona pozwana wносиła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 3 grudnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i obciążył powoda obowiązkiem zwrotu pozwanej Wspólnocie kosztów procesu w wysokości 197 zł.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych.

W dniu 28 lutego 2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwały nr (...) i (...) we wskazanym wyżej przedmiocie.

Uchwałą nr (...) pozwana ustaliła wysokość zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i uchwaliła roczny plan gospodarczy i remontowy na 2014 r.

Obie te uchwały zostały przyjęte zgodnie z zasadą, że jednemu właścicielowi lokalu przysługuje jeden głos.

Powód jest właścicielem lokalu użytkowego znajdującego się w budynku położonym na przedmiotowej nieruchomości i przysługuje mu udział w jej częściach wspólnych wynoszący 0,7254.

W 2009 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa rozpoczęła remont budynku przy ul. (...), finansowany z kredytu termomodernizacyjnego, który nie obejmował lokali użytkowych. Kredyt przyznany został na preferencyjnych warunkach ale mogli z niego skorzystać jedynie właściciele lokali mieszkalnych. Podlegał on spłacie do 2016 r. Udzielenie kredytu było uzależnione od określenia miesięcznych wpłat na fundusz remontowy od wszystkich lokali w tym również od lokalu użytkowego.

W 2013 r. fundusz remontowy został ustalony w taki sposób, że dla lokalu użytkowego przyjęto stawkę 4,50 zł. za 1 m² a dla lokali mieszkalnych 3 zł. za 1 m² ze względu na zaciągnięty kredyt termomodernizacyjny, niszczenie budynku (elewacji) w związku z działaniem wentylatora i połączonego z nim klimatyzatora, zamontowanych na ścianie zewnętrznej budynku na potrzeby lokalu użytkowego, gdzie mieści się Wydział (...). Ponadto do tego lokalu przychodzą interesanci i niszczą parapety zewnętrzne przy drzwiach.

Inspektor nadzoru budowlanego zalecił usunięcie zabrudzeń i uszkodzeń elewacji. Koszt naprawy elewacji został oszacowany na kwotę 17.479,95 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do samej procedury podejmowania spornych uchwał Sąd wskazał, że zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali – wprowadza się na żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, jeżeli większość udziałów należy do jednego właściciela.

W rozpatrywanej sprawie został spełniony powyższy wymóg i podnoszone w tej kwestii zarzuty powoda były nietrafne.

Jeżeli natomiast chodzi o zróżnicowanie stawek zaliczki na fundusz remontowy to podstawa prawna do przyjęcia takiej opcji przewiduje art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali gdzie dopuszczono możliwość zwiększenia obciążenia z tytułu wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z lokali użytkowych.

Sąd Okręgowy podzielił argumentację strony pozwanej, że istnieje zwiększony stopień uciążliwości związany ze sposobem korzystania z lokalu użytkowego, co ma wpływ na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, które dotyczą różnego rodzaju wydatków w tym również kosztów kredytu termomodernizacyjnego.

Ponadto lokal należący do powoda generuje większe koszty z powodu wyposażenia go w urządzenia klimatyzacyjne jak również ze względu na dużą ilość interesantów, którym świadczona jest tam opieka zdrowotna, pomoc prawna, co pociąga za sobą niszczenie elewacji i parapetów zewnętrznych przy oknach.

W planie remontowym zostały uwzględnione wydatki związane z koniecznością spłaty kredytu termomodernizacyjnego, który nie przewidywał ulgi (premii) dla lokalu użytkowego.

Sąd podkreślił, że powód na którym spoczywał ciężar dowodu zgodnie z art. 6 k.c. nie wykazał, że przewidziane w skarżonej uchwale wyższe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej były nieuzasadnione. Nie przedstawił żadnych własnych wyliczeń i nie wnioskował o powołanie na tę okoliczność dowodu z opinii biegłego.

Z kolei strona pozwana nie musiała precyzyjnie wskazać skali zwiększenia kosztów nieruchomości wspólnej, gdyż w wielu przypadkach byłoby to zadanie bardzo trudne lub wręcz niemożliwe do realizacji i prowadziłyby do sytuacji, w której przepis art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali pozostawały normą iluzoryczną.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd Okręgowy oparł na art. 98 k.p.c.

W złożonej od tego wyroku apelacji strona powodowa zarzuciła:

- 1) naruszenie prawa materialnego tj. art. 12 ust. 2 i 3 w zw. z art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez błędną ich wykładnię i przyjęcie, że uchwała nr (...) z dnia 28 lutego 2014 r. i uchwała nr (...) z tej samej daty w części ustalającej wysokość zaliczki wpłaconej na odrębny fundusz remontowy Wspólnoty w wysokości 4,5 zł za 1m² lokalu użytkowego nie narusza prawa i roszczenie powoda nie zasługuje na uwzględnienie;
- 2) art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. przez ustalenie, że zostało w sprawie udowodnione, iż lokal użytkowy generuje większe koszty związane z zanieczyszczeniem budynku;
- 3) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz dowodną ocenę dowodów poprzez wyłączenie przyjęcia twierdzeń strony pozwanej i nieuwzględnienie dowodów zgłoszonych przez powoda na okoliczności odmienne.

W oparciu o przytoczone wyżej zarzuty powód wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od strony pozwanej na jego rzecz kosztów procesu, ewentualnie o uchylenie tego orzeczenia do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Pozwana Wspólnota wnosila o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda, na jej rzecz, kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie mogła odnieść zamierzonych skutków prawnych.

Jakkolwiek powód zaskarżył wyrok w całości to w rzeczywistości podniesione w apelacji zarzuty ograniczały się do kwestionowania rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego oddalającego żądanie uchylenia uchwały nr (...) dotyczącej przyjętego planu remontowego na 2014 r.

Podobnie jak w przypadku analogicznej uchwały (nr (...)) będącej przedmiotem zaskarżenia przez powoda w sprawie o sygn. akt XXV C 5/14 Sądu Okręgowego w Warszawie, gdzie apelację od wydanego w dniu 2 czerwca 2015 r. wyroku oddalił tutaj Sąd Apelacyjny w sprawie o sygn. akt VI ACa 1315/15 należy wskazać, iż prawidłowe są ustalenia faktyczne w myśl których koszt kredytu termomodernizacyjnego, podlegającego spłacie ze środków funduszu remontowego, nie powinien rozkładać się w identycznym stosunku na właściciela lokalu użytkowego i właścicieli lokali mieszkalnych z uwagi na nieprzyznanie premii w tym pierwszym przypadku. Już tylko ta okoliczność pozwalała na zróżnicowanie stawek opłat na fundusz remontowy.

Odmienne, w tym względzie twierdzenia powoda miały głośłowny charakter. Powoływana w apelacji argumentacja, że strona powodowa niezależnie od kredytu i środków zgromadzonych na funduszu remontowym wносиła podobnie jak właściciele lokali jednorazową wpłatę na wymianę grzejników, która nie została rozliczona wobec nieprzedstawienia protokołu powykonawczego nie może rzutować na ocenę zasadności podjętej w dniu 28 lutego 2014 r. uchwały nr (...).

Powódce chodzi tu bowiem o stosunek zobowiązaniowy łączący pozwaną z podmiotem trzecim (wykonawcą inwestycji) co powinno być przedmiotem innego postępowania.

Również kwestia związana ze skutkami finansowymi wynikającymi z faktu uchylecia przez Sąd uchwały nr (...) wykracza poza przedmiot niniejszej sprawy.

Jeżeli strona powodowa stoi na stanowisku, że wniosła w przeszłości zaliczki w zawyżonej wysokości to powinna dochodzić od pozwanej wspólnoty zwrotu stosownej różnicy w odrębnym procesie.

Co się tyczy kosztów związanych z naprawą elewacji budynku i parapetów zewnętrznych to zeznania świadka M. S. (1) (zarządcy nieruchomości) były w tym zakresie wiarygodne (k. 98 – 99).

Negatywny wpływ pracy wentylatora użytkowanego przez stronę powodową na stan techniczny ściany budynku na której jest on zamontowany nie budził wątpliwości. Spór dotyczył jedynie zakresu zabrudzeń ściany wywoływanych działaniami tego urządzenia.

Jeżeli chodzi o uszkodzenia parapetów to również zostało wykazane istnienie związku przyczynowo – skutkowego pomiędzy prowadzoną w lokalu powódki działalnością a zwiększonymi z tego tytułu wydatkami na utrzymanie nieruchomości wspólnej.

Zeznania świadka M. S. (1) zawierają informacje o wielu osobach korzystających tam z pomocy organizowanej przez stronę powodową, których zachowania bywają naganne (k. 99).

Przesłuchany w sprawie m. in. na tę okoliczność świadek strony powodowej – M. W. zeznał, że nie było zgłoszeń dotyczących uciążliwości pracy Wydziału (...) (k. 73), co jednak nie oznacza, że relacje świadka M. S. (zarządcy nieruchomości wspólnej) nie są zgodne ze stanem rzeczywistym.

Nie mógł się więc ostać zarzut dokonania przez Sąd Okręgowy sprzecznych ustaleń z przeprowadzonymi w sprawie dowodami oraz dowolnej interpretacji dowodów jak również wadliwego ustalenia, że lokal powoda generuje wyższe koszty.

Zasadnicza przyczyna, która legła u podstaw zróżnicowania zaliczek na fundusz remontowy miała związek ze sprawą spłaty kredytu termomodernizacyjnego.

W aktach sprawy znajduje się sporządzone przez pozwaną Wspólnotę uzasadnienie rozróżnienia wysokości zaliczek funduszu remontowego na czas spłaty kredytu z premią termomodernizacyjną (k. 92 a.s.). Strona powodowa określiła tę kalkulację jako „dowolną interpretację kosztów i sposobu spłaty zobowiązania kredytowego przez pozwaną” argumentując, że w ogóle tego rodzaju zróżnicowanie nie powinno mieć miejsca, podczas gdy kwestia ta została już przesądzona na korzyść strony pozwanej w sprawie o sygn. akt XXV C 5/14 Sądu Okręgowego w Warszawie (vide: uzasadnienie prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 2 czerwca 2015 r. (k. 103 – 105 a.s.).

Chybiony okazał się też zarzut naruszenia art. 12 ust. 2 i 3 w zw. z art. 13 ust. 1 wobec dokonania przez Sąd Okręgowy prawidłowych ustaleń faktycznych. Słusznie też Sąd I instancji wskazał, że Wspólnoty Mieszkaniowe dysponują pewnym zakresem swobody w określaniu stopnia wzrostu obciążeń finansowych przypadających na właścicieli lokali użytkowych, co zwalnia Wspólnoty z obowiązku przedstawienia dokładnego wyliczenia wysokości zwiększonych zaliczek.

Reasumując, wniesiona apelacja pozbawiona była uzasadnionych podstaw prawnych i podlegała oddaleniu z mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania w instancji odwoławczej orzeczono zgodnie z art. 98 i 99 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.

Na podstawie art. 350 § 3 k.p.c. Sąd Apelacyjny sprostował niewłaściwe oznaczenie strony powodowej poprzez usunięcie z jej nazwy jednostki organizacyjnej „Zakład (...) w Dzielnicy (...) m. (...) W.”, tj. podmiotu nie posiadającego zdolności sądowej.