

Sygn. akt I ACa 83/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 maja 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Ewa Tkocz
Sędziowie :	SA Lucyna Świdarska-Pilis SO del. Joanna Naczyńska (spr.)
Protokolant :	Magdalena Bezak

po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2014 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa B. K.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 31 października 2013 r., sygn. akt I C 286/13

1) oddala apelację;

2) zasądza od pozwanej na rzecz powódki 135 (sto trzydzieści pięć) złotych kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 83/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 31 października 2013r. Sąd Okręgowy w Katowicach uchylił uchwałę nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w T. z 20 marca 2013r. w § (...) w części dotyczącej obciążenia właścicielki lokalu użytkowego położonego w T. przy ul. (...) podwyższoną miesięczną zaliczkową stawką z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną od 1 stycznia 2013r. oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki B. K. 397 zł z tytułu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie to Sąd Okręgowy podjął po ustaleniu, iż powódka jest właścicielką lokalu użytkowego położonego w T. przy ul. (...), wchodzącego w skład pozwanej Wspólnoty. 20. marca 2013r. pozwana podjęła uchwałę nr (...) w sprawie

zatwierdzenia na rok 2013 rocznego planu gospodarczego nieruchomości położonej w Ty-chach przy ul. (...), ustalenia opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, określenia wysokości, do której Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej może samodzielnie zaciągać zobowiązania oraz występować z roszczeniami sądowymi. W § (...) tej uchwały ustalono miesięczną, zaliczkową stawkę opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną -1,85zł/m⁽²⁾, a ze względu na to, że eksploatacja lokali użytkowych generuje wyższe wydatki związane z nieruchomością wspólną, w stosunku do właścicieli wszystkich lokali użytkowych stawkę tę zwiększono o 0,40zł/m⁽²⁾. Zwiększenie stawki zostało wprowadzone kilka lat wcześniej, a od 2009r. pozostaje ona na niezmienionym poziomie 0,40zł/m⁽²⁾. Lokal powódki ma powierzchnię 160,71 m⁽²⁾, jest przedzielony, prowadzą do niego dwa wejścia bezpośrednio z ulicy. W 1/3 jest wykorzystywany na sklep odzieżowy, a w 2/3 na solarium oraz sklep odzieżowy. Sklep odzieżowy jest czynny od 10.00 do 18.00, natomiast solarium od 8.00 do 21.00. Lokale są wynajmowane. Początkowo ruch w lokalach był duży, lecz od kilku miesięcy zmniejszył się mniej więcej o połowę. Budynek oznaczony nr (...) położony jest wzdłuż ciągu handlowego przy jednej z głównych ulic miasta T.. Z przodu budynku znajduje się chodnik oraz wejścia do lokali użytkowych, z tyłu budynku znajdują się wejścia do klatek schodowych. Powódka jako właściciel lokalu użytkowego, a także najemcy tego lokalu i klienci nie korzystają z takich części wspólnych jak klatki schodowe, strychy, piwnice, pomimo tego powódka uczestniczy w kosztach zarządu tych części wspólnych. Lokal powódki ma większą kubaturę niż lokale mieszkalne, co zdaniem pozwanej wpływa na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, szczególnie kosztów ogrzewania szacunkowo o około 10%, które są rozliczane według wskazań jednego licznika w nieruchomości, a następnie dzielone na poszczególne lokale wg ich metrażu, przy czym nie uwzględnia się kubatury lokali. W poszczególnych lokalach nie ma podzielników ciepła. Pozwana ponosi większe koszty utrzymania czystości na zewnątrz od strony frontu budynku, poprzez większy nakład pracy i jej częstotliwość, w porównaniu z tylną częścią budynku, gdzie mieszczą się wejścia do lokali mieszkalnych. Lokale użytkowe generują koszty związane z wysyłką korespondencji zawierającej faktury.

Poddając powyższy stan faktyczny ocenie prawnej, Sąd Okręgowy podkreślił, iż zgodnie z art. 12 ust. 2 i 3 i art. 13 ust. 1 ustawy z 24. czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000r., Nr 80, poz 903 ze zm.) właściciele lokali zobowiązani są ponosić wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej stosunkowo do wielkości ich udziałów, przy czym uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Pozwana Wspólnota, utrzymując zaskarżoną uchwałą zwiększoną o 0,40zł wysokość zaliczki dla lokalu użytkowego stanowiącego własność powódki, nie określiła na jakie konkretnie ma być przeznaczona ta zwiększona część zaliczki. W ocenie Sądu Okręgowego sposób korzystania z lokalu użytkowego powódki nie uzasadniał zwiększenia obciążeń związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, jako że uzasadnienia tego nie sposób wywieść z samego faktu prowadzenia w lokalu działalności handlowo - usługowej. Wzmógłony ruch osób (personelu, najemców klientów) odbywa się bezpośrednio od ulicy, natomiast nie odbywa się w częściach wspólnych, takich jak klatki schodowe, z których powódka jako właściciel lokalu użytkowego oraz jej najemcy w ogóle nie korzystają. Pozwana nie wykazała zwiększonego nakładu pracy w zakresie robót porządkowych, utrzymania elewacji oraz większych kosztów ogrzewania lokali użytkowych. Nie przedłożyła też żadnej kalkulacji, która pozwoliłaby na ocenę czy i w jakim stopniu eksploatacja lokalu użytkowego powódki wpływa na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Nadto nie wykazała, by dotychczas poniosła koszty dodatkowego sprzątnięcia, czy też renowacji elewacji i nie przedstawiła dowodów, potwierdzających wysokość ponoszonych kosztów zużycia energii cieplnej. Okoliczności te doprowadziły Sąd Okręgowy do wniosku, iż § (...) uchwały nr (...), obciąża powódkę bezpodstawnie zwiększonymi kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej, a tym samym narusza jej interes. W oparciu o te konkluzje, Sąd Okręgowy - w oparciu o przywołane regulacje art. 12 ust. 2 i 3 w zw. z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali - uwzględnił powództwo. O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 5 i § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013 roku, poz. 490).

Apelację od wyroku wniosła pozwana, domagając się jego zmiany przez oddalenie powództwa, i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu za obie instancje, a ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi

pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Zarzuciła, iż Sąd Okręgowy, wydając zaskarżony wyrok naruszył prawo materialne, a to art. 12 ust. 3 w zw. z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie przez przyjęcie, że zwiększenie obciążenia powódki, związane ze sposobem korzystania z lokalu użytkowego nie może wynikać z okoliczności, których nie da się matematycznie wyliczyć (wyższe koszty ogrzewania, koszty utrzymania porządku i czystości, konserwacji i remontów oraz obsługi), a nadto błędnie przyjął, że pozwana, zwiększając obciążenie powódki z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej nie przeprowadziła stosownej kalkulacji i nie określiła, czy i w jakim stopniu eksploatacja lokalu użytkowego powódki wpływa na koszt utrzymania nieruchomości wspólnej, gdy zebrany w sprawie materiał dowodowy, zasady logiki i doświadczenia życiowego potwierdzają racje pozwanej. Nadto pozwana podniosła zarzut sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym oraz naruszenie przepisów prawa procesowego, a to art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnej i obiektywnej oceny wiarygodności i mocy dowodowej zeznań świadka A. K. i zeznań członka zarządu pozwanej B. S. w zakresie, w jakim zeznały one, iż większa niż w lokalach mieszkalnych kubatura lokalu użytkowego powódki, powoduje zwiększenie kosztów ogrzewania części wspólnej o ok. 10%, jak również w zakresie w jakim zeznały, iż sposób korzystania z lokalu powódki powoduje zwiększenie kosztów utrzymania czystości i porządku na zewnątrz budynku, zwłaszcza w okresie zimowym i przyjęcie, że pozwana nie przeprowadziła stosownej kalkulacji w przedmiocie zwiększenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w związku z prowadzoną w lokalu użytkowym powódki działalnością gospodarczą, podczas gdy pozwana, biorąc pod uwagę m.in. specyfikę budynku, w tym jego kubaturę skalkulowała wysokość stawki obciążającej powódkę z tytułu uciążliwości na 0,40zł za m².

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego. Wywodziła, iż zaskarżony wyrok jest trafny.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje :

Wbrew wywodom apelacji, ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i przyjęte za podstawę rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie 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 nie przekroczył zasad swobodnej oceny dowodów, ani też nie naruszył zasad logiki i doświadczenia życiowego. Stąd też ustalenia te Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne, podzielając też w pełni ich trafną ocenę prawną.

Zaskarżona uchwała nie wskazywała w swej treści, z jakich przyczyn podwyższone zostały powódce zaliczki (opłaty) na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Pozwana twierdziła, iż tychże wyższych kosztów nie sposób matematycznie wyliczyć, przy czym szacowała, iż lokal powódki generuje o 10% wyższe koszty ogrzewania. Świadek A. K. i członek zarządu pozwanej B. S. zeznały, że sposób korzystania z lokalu powódki generuje dodatkowe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, tj. wyższe o ok. 10% koszty ogrzewania, a nadto wyższe koszty utrzymania porządku oraz czystości, wyższe koszty remontów i obsługi. Powódka zaprzeczyła, by sposób korzystania przez nią z lokalu użytkowego generował jakiegokolwiek dodatkowe koszty. Oceniając zeznania świadka A. K., zeznania członka zarządu pozwanej B. S. i twierdzenia powódki, Sąd Okręgowy trafnie uznał, iż nie są one wystarczające dla przyjęcia, iż lokal powódki generuje większe koszty, jako że po pierwsze były ogólnikowe, a po wtóre pozwana nie poparła ich żadnymi fakturami, czy też innymi dokumentami, ani nawet szacunkową kalkulacją, chociażby tą, która szacowała zwiększenie kosztów ogrzewania o 10%, uniemożliwiając tym samym zweryfikowanie tej kalkulacji. Abstrahując od prawidłowości i rzetelności tej kalkulacji, nie uszło też uwadze Sądu, iż podwyżka opłaty 1,85zł/m² o 0,40 zł/m² - to podwyżka o ponad 20%, a nie o 10%.

Co więcej, podniesione przez powódkę argumenty wykazywały, że sposób korzystania przez nią z lokalu nie zwiększa kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Miarodajnym dla rozliczenia kosztów ogrzewania nieruchomości byłoby założenie podzielników ciepła. Skalkulowania w oparciu o art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali podwyższonych opłat (zaliczek) na koszty ogrzewania nieruchomości wspólnej nie może uzasadniać li tylko kubatura lokalu użytkowego, ponieważ kryterium to, co trafnie akcentowała powódka, jest niezależne od sposobu korzystania z lokalu przez powódkę, zwłaszcza że do lokalu użytkowego powódki prowadzą dwa odrębne wejścia - 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, tym samym w okresie zimowym nie powodują wychładzania tych części wspólnych. Zatem nie tylko, że nie generują dodatkowych kosztów, co nie generują żadnych kosztów związanych z korzystaniem przez współwłaścicieli lokali z wewnętrznych ciągów komunikacyjnych. Pozwana nie wykazała, by sposób korzystania przez powódkę z lokalu użytkowego w 2013r. zwiększył koszty remontu nieruchomości wspólnej, skoro w tymże roku żaden remont nie był ani przeprowadzany, ani planowany. Z zeznań świadka i z zeznań członka zarządu wynikało, że należy wyczyścić elewację budynku, ponieważ pozostał na niej ślad po tablicy informacyjnej, umieszczonej tam przez powódkę, niemniej pozwana Wspólnota nie wezwała powódkę do usunięcia tego śladu, nie wykazała też by poniosła jakieś koszty związane z jego usunięciem, ani też z jakim wydatkiem będzie się to wiązać, a prawdopodobnym jest, iż elewację tę wystarczy tylko umyć. Odnosząc się natomiast do obowiązku utrzymania przylegającego do nieruchomości wspólnej chodnika, będącego jednocześnie głównym traktem komunikacyjnym dla pieszych w okolicy, rację ma powódka, twierdząc, iż niezależnie od tego w jaki sposób korzystałaby z lokalu użytkowego, chodnik ten wymagałby takiego samego nakładu pracy, w zakresie jego utrzymania. Leży on poza granicami nieruchomości wspólnej, a obowiązek jego odśnieżania i utrzymania w czystości spoczywałby na pozwanej w takim samym zakresie, także w sytuacji gdyby lokal powódkę stał pusty, jak i gdyby był lokalem mieszkalnym. Granica nieruchomości wspólnej przebiega po obrysie budynku, chodnik nie jest częścią wspólną nieruchomości, a Wspólnota ma obowiązek go utrzymywać w czystości jedynie, jako właściciel posesji, do której on przylega. Nie można zatem przyjąć, iż sposób korzystania z lokalu przez powódkę generuje dodatkowe koszty, np. utrzymania i konserwacji stanu nawierzchni płyt chodnika (nie leży to w obowiązkach Wspólnoty), jak i by sposób korzystania z lokalu przez powódkę wymagał dodatkowego sprzątnięcia chodnika, ponad stan, który by istniał gdyby nie była w nim prowadzona działalność gospodarcza. Nie można było również przyjąć, iż wysyłanie powódce przez pozwaną faktur generuje koszty pocztowe, uzasadniające podwyższenie powódce opłat (zaliczek) na koszty zarządu, ponieważ świadek K. zeznała, iż od jakiegoś już czasu powódka lub osoba przez nią upoważniona w jej imieniu odbiera faktury osobiście. Podsumowując, Sąd Okręgowy trafnie przyjął, iż pozwana nie wykazała jaka jest wartość dodatkowych ciężarów i wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej generowanych korzystaniem z lokalu powódkę, 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 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. Nie jest bowiem 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. Nadto uiszczane zaliczki przez właścicieli są przeznaczane na wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości, zatem nie można pobierać zaliczek, które nie znajdują pokrycia w wydatkach.

Z tej to też przyczyny, 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. O kosztach postępowania apelacyjnego, Sąd orzekł na zasadzie odpowiedzialności za wynik sporu, w oparciu o art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., zasądzając od pozwanej na rzecz powódkę 135 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego pozwanej w postępowaniu apelacyjnym, według stawki minimalnej określonej w § 10 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 5 i § 12 ust. 1 pkt. 2 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2013r., poz. 490 ze zm.).