

Sygn. akt I ACa 212/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 października 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

|                  |   |
|------------------|---|
| Przewodniczący : | SSA Małgorzata Wołczańska                         |
| Sędziowie :      | SA Elżbieta Karpeta (spr.)<br>SA Anna Bohdziewicz |
| Protokolant :    | Agnieszka Szymocha                                |

po rozpoznaniu w dniu 3 października 2018 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy C.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w C.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 12 grudnia 2017 r., sygn. akt I C 1021/16

1) oddala apelację;

2) zasądza od pozwanej na rzecz powódki 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

|                      |                           |                      |
|----------------------|---------------------------|----------------------|
| SSA Anna Bohdziewicz | SSA Małgorzata Wołczańska | SSA Elżbieta Karpeta |
|----------------------|---------------------------|----------------------|

Sygn. akt I ACa 212/18

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Katowicach uwzględnił powództwo Gminy C. i uchylił uchwałę nr (...) z dnia 12 maja 2016r. podjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości w C. przy ulicy (...).

Rozstrzygnięcie to zapadło w następującym stanie faktycznym.

W dniu 12 maja 2016 r. podjęto na zebraniu właścicieli lokali tworzących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową uchwałę nr (...), w której ustalono wysokość stawek zaliczek na fundusz remontowy, przy czym stawka za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych uciążliwych (zajmowanych przez bank i administrację domów mieszkalnych) została ustalona na poziomie o 0,50 zł. wyższym niż stawka za 1 m<sup>2</sup> pozostałych lokali. W uzasadnieniu uchwały wskazano, że sposób korzystania z lokali użytkowych powoduje zwiększone koszty remontów wynikające z konieczności zwiększonej częstotliwości remontów klatek schodowych i otoczenia budynku ze względu na znaczną ilość użytkowników lokali usługowych, a także z uwagi na wielkość powierzchni elewacji obiektu do generalnego remontu w części zajmowanej przez lokale użytkowe.

Powodowa Gmina C. jest właścicielem udziału (...) stanowiącego niewyodrębnione lokale z pomieszczeniami przynależnymi w nieruchomości wspólnej, tworząc wraz z właścicielami pozostałych lokali pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową. Jeden z lokali użytkowych zajmowany jest przez bank, natomiast administracja domów mieszkalnych zajmuje w nieruchomości trzy lokale. Klienci banku i większość pracowników wchodzi do lokalu wejściem głównym od strony ulicy. Natomiast wejściem tzw. tylnym – usytuowanym w klatce schodowej wchodzi i wychodzą tylko nieliczni pracownicy, którzy otwierają i zamykają lokal. Dlatego uciążliwość związana z korzystaniem przez pracowników banku z wejścia usytuowanego w klatce schodowej jest porównywalna z uciążliwością związaną z korzystaniem z klatki schodowej przez właścicieli lokali mieszkalnych.

Administracja domów mieszkalnych zajmuje trzy lokale. Do siedziby głównej, do której przychodzą interesanci nie wchodzi się przez klatki schodowe, z których wejścia prowadzą do dwóch pozostałych lokali.

Elewacja budynku jest w przyzwoitym stanie. Klatki schodowe, w których znajdują się wejścia do lokali użytkowych były ostatnio remontowane w 2006r.

Treść podjętej uchwały nie była sporna między stronami, a sposób korzystania z lokali użytkowych Sąd Okręgowy ustalił na podstawie zeznań świadka A. P., wskazując że zeznania członków zarządu pozwanej Wspólnoty – E. F. i J. M. były ukierunkowane na osiągnięcie zamierzonego celu procesowego, a nadto w oparciu o te zeznania nie można było precyzyjnie ustalić jaki jest rzeczywisty sposób korzystania z klatek schodowych przez pracowników i klientów administracji domów i banku. W sferze ogólników pozostawały twierdzenia członków zarządu co do stanu technicznego elewacji budynku. Sąd Okręgowy uznał, że pozwana nie wykazała ilu pracowników pracuje w każdym z trzech lokali zajmowanych przez administrację ani tego ilu interesantów przychodzi do tych lokali. Nie wykazała też, ilu pracowników banku korzysta z tylnego wejścia do lokalu. Tym samym Wspólnota nie wskazała jakie koszty generowane są przez poszczególne lokale usługowe i o ile te koszty są większe od kosztów standardowych. Ponieważ z ustaleń Sądu Okręgowego wynikało, że sposób korzystania przez bank i administrację domów z klatek schodowych nie odbiega od sposobu korzystania z klatek schodowych przez właścicieli lokali mieszkalnych to brak było podstaw do różnicowania stawki zaliczki na fundusz remontowy. Nie została zatem spełniona przesłanka z art. 12 § 3 ustawy o własności lokali, dlatego uznał Sąd Okręgowy, że zaskarżona uchwała narusza podstawowe zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali uwzględnił powództwo o jej uchylenie.

W apelacji od tego orzeczenia pozwana zarzucała naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i oparcie ustaleń faktycznych na zeznaniach świadka A. P., a zarazem nie danie wiary zeznaniom E. F. i J. M., których zeznania miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, mimo że przyczyny dla których Sąd nie dał wiary zeznaniom E. F. i J. M. są w pełni aktualne również dla A. P. jako osoby zainteresowanej w rozstrzygnięciu sprawy. Naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. miało również polegać na sprzecznej z zasadami logicznego rozumowania ocenie materiału dowodowego i przyjęciu, że sposób korzystania z lokali użytkowych nie uzasadnia zwiększenia obciążeń z tytułu wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a także że przedmiotowe lokale użytkowe nie mają charakteru uciążliwego, a w konsekwencji, że nie zachodzą podstawy

do zróżnicowania wysokości obciążeń związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w postaci zaliczek na fundusz remontowy, ponoszonych przez członków pozwanej Wspólnoty, podczas gdy z materiału dowodowego wynika, że sposób korzystania z tych lokali uzasadnia zwiększenie obciążeń z tytułu wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w szczególności w zakresie zaliczek na fundusz remontowy. Apelująca zarzucała również naruszenie art. 227 w związku z art. 308 k.p.c. „przez niedopuszczenie wniosku dowodowego ze zdjęć przedstawiających stan klatek schodowych” mimo że stan klatek schodowych ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia. Zarzucane w apelacji naruszenie art. 6 k.c. miało natomiast polegać na błędnym przyjęciu, że to na stronie pozwanej spoczywa ciężar wykazania zasadności zróżnicowania wysokości obciążeń ponoszonych przez właścicieli lokali wchodzących w skład Wspólnoty, w sytuacji gdy to strona powodowa powinna wykazać, że zaskarżona uchwała narusza prawo, jej uzasadniony interes bądź zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

W oparciu o podniesione zarzuty domagała się pozwana zmiany wyroku przez oddalenie powództwa, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

Powódka wносиła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego. W uzasadnieniu odniosła się do wszystkich zarzutów podniesionych w apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja nie była uzasadniona.

Niesłusznie zarzucała apelująca Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 233 k.p.c. Przepis ten nakazuje Sądowi dokonanie oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Przyczyny podjęcia spornej uchwały przedstawione zostały w jej uzasadnieniu, nadto na okoliczność tę został dopuszczony i przeprowadzony dowód z przesłuchania strony pozwanej (członków zarządu - E. F. i J. M.). Oceniając wiarygodność i moc dowodową tych dowodów Sąd Okręgowy ocenił, że bardziej miarodajne dla ustalenia istnienia przyczyn podjęcia zaskarżonej uchwały są zeznania świadka A. P., natomiast zeznania E. F. (bo J. M. tylko je potwierdził) są ukierunkowane na osiągnięcie zamierzonego celu procesowego i nacechowane ogólnością. Wskazać należy, że o ukierunkowaniu zeznań na osiągnięcie zamierzonego celu procesowego świadczy z reguły nie tylko usytuowanie procesowe osoby składającej zeznania (strona, świadek powiązany rodzinnie lub inaczej ze stroną) lecz także sposób wypowiedzi, zachowanie podczas zeznań. Dlatego bezzasadnie zarzuca apelująca, że także świadek A. P., jako pracownik (...) miała „interes” w złożeniu zeznań określonej treści. Nadto zeznania wspomnianego świadka były rzeczywiście bardziej konkretne w przedmiocie przedstawienia sposobu i intensywności korzystania z klatek schodowych przez pracowników i klientów banku i administracji. Zeznania E. F. potwierdziły, że pracownicy banku prawie nie korzystają z wejścia do banku z klatki schodowej, a intensywność korzystania z klatek schodowych przez pracowników i interesantów Administracji (...) jawiła się w tych zeznaniach bardziej jako potencjalna (wynikająca ze sposobu działania domofonu), a jednocześnie twierdzenie, że „jeśli chodzi o pracowników i klientów (...) ruch jest ciągły” jest rzeczywiście bardzo ogólne i w wysokim stopniu subiektywne. Ocena wiarygodności i mocy dowodowej przeprowadzonych dowodów osobowych dokonana przez Sąd Okręgowy została w pełni prawidłowo, logicznie poprawnie i zgodnie z doświadczeniem życiowym, dlatego ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i Sąd Apelacyjny w pełni podziela ustalenia faktyczne przedstawione przez Sąd Okręgowy.

Należy również podkreślić, że remont klatek schodowych i elewacji, o których mowa w uzasadnieniu zaskarżonej uchwały są w pozwanej Wspólnocie potrzebne nie tyle z uwagi na sposób korzystania z lokali usługowych lecz z uwagi na wpływ czasu od ostatnio przeprowadzonego remontu. Dlatego prawidłowo oddalił Sąd Okręgowy wniosek o przeprowadzenie dowodu ze zdjęć klatki schodowej, skoro okoliczność że stan klatek schodowych wymaga remontu nie jest między stronami sporny. Uzasadnienie uchwały wskazywało na rzekome zwiększenie częstotliwości remontów, a nie na zwiększenie zakresu planowanego remontu (np. z uwagi na istniejące instalacje służące wyłącznie lokalom usługowym).

Z uwagi na fakt, że postępowanie dowodowe nie potwierdziło istnienia przyczyn podjęcia zaskarżonej uchwały, orzeczenie uchylające tę uchwałę należy uznać za w pełni prawidłowe, mimo nieprawidłowego, bo sprzecznego z art. 6 k.c., wskazania przez Sąd Okręgowy, że ciężar udowodnienia istnienia przyczyn podjęcia zaskarżonej uchwały spoczywał na pozwanej

W konsekwencji uznać należało, że Sąd Okręgowy nie dopuścił się naruszenia wskazanych w apelacji przepisów prawa proceduralnego i w prawidłowo ustalonym stanie faktycznym dokonał poprawnej wykładni właściwie zastosowanych przepisów prawa materialnego, a zarzut naruszenia art. 6 k.c. mimo jego zasadności nie mógł doprowadzić do wzruszenia kwestionowanego orzeczenia, co przesądza o bezzasadności apelacji i uzasadnia jej oddalenie na mocy 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. 99 k.p.c., zasądzając od pozwanej na rzecz powódki koszty zastępstwa procesowego powódki w postępowaniu apelacyjnym.

SSA Anna Bohdziewicz SSA Małgorzata Wołczańska SSA Elżbieta Karpeta