

Sygn. akt V ACa 369/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 października 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SA Ewa Kaniok

Protokolant: Katarzyna Iwanicka

po rozpoznaniu w dniu 27 października 2021 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. R. (1)

przeciwko (...)

o uchylenie uchwał (...)

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 3 marca 2021 r., sygn. akt II C 1092/17

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od A. R. (1) na rzecz (...) kwotę 540 (pięćset czterdzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Ewa Kaniok

**Sygn. akt V ACa 369/21**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 01 grudnia 2017 r., skierowanym przeciwko (...) A. R. (1) wniosła o uchylenie w całości uchwały (...) z sierpnia 2017 r. podjętej w trybie obiegowego zbierania głosów w przedmiocie ustalenia zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną dla lokalu nr(...)w kwocie 8,93 za 1 m<sup>(2)</sup>. Powódka wniosła ponadto o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że jest właścicielką samodzielnych lokali niemieszkalnych o nr (...) położonych w budynku przy ul. (...), w związku z czym jest członkiem (...). Powódka twierdziła, że w związku z prowadzoną w jej lokalach działalnością gospodarczą jest nierówno traktowana przez (...), która zwiększa zaliczki na koszty zarządu dla jej lokali.

(...), wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na rzecz (...)kosztów postępowania.

**Pozwem z dnia 20 czerwca 2018 r.** skierowanym przeciwko (...) A. R. (1) wniosła o uchylenie w całości uchwały (...)podjętej w trybie obiegowego zbierania głosów w przedmiocie zwiększenia zaliczki na koszty zarządu dla lokalu nr (...) Powódka wniosła ponadto o zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania.

Także w uzasadnieniu tego powództwa, powódka powołała się na przysługujące jej prawo własności lokali nr (...) położonych w budynku przy ul. (...), w których prowadzony jest hostel oraz powieliła argumentację przytoczoną na potrzeby postępowania toczącego się pod sygnaturą II C 1092/17, w tym w zakresie braku uciążliwości prowadzonej działalności, kosztów ochrony czy użytkowania windy. W ocenie powódki, uchwała jest sprzeczna z prawem i jako taka nie może funkcjonować w obrocie prawnym.

(...) wniosła o oddalenie powództwa w całości, a ponadto zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W dniu 17 października 2018 r. powódka sprecyzowała, że w ramach powództwa domaga się uchylecia uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego (...) na rok 2018 r.

**Postanowieniem z dnia 30 maja 2019 r w sprawie II C 520/18 Sąd połączył sprawę do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą II C 1092/17.**

**Wyrokiem z dnia 03 marca 2021 roku Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie o uchylene uchwały nr(...)(sygn. akt II C 1092/17)** w punkcie pierwszym oddalił powództwo; w punkcie drugim zasądził od A. R. (1) na rzecz (...) kwotę 360,00 zł tytułem zwrotu kosztów; **w sprawie o uchylene uchwały nr (...)(sygn. akt II C 520/18)** w punkcie pierwszym oddalił powództwo; w punkcie drugim zasądził od A. R. (1) na rzecz (...) kwotę 360,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z ustaleń faktycznych jakie legły u podstaw tego rozstrzygnięcia wynika, że ogół właścicieli lokali położonych w budynku przy ul. (...), tworzy (...).

Uchwałą nr(...) z dnia 05 kwietnia 2002 r. Wspólnota wybrała jednoosobowy zarząd w osobie S. P.. Umowa o administrowanie nieruchomością wspólną została zawarta z M. P., która pełniła tę funkcję od 1996 r.

Prawo własności lokalu niemieszkalnego stanowiącego pomieszczenie biurowe – 8, łazienkę, hall oraz przedsionek - 4, oznaczonego nr (...), położonego w W. przy ul. (...), o pow. 282,52 m<sup>(2)</sup>, z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 69/1000 przysługuje A. R. (1) .

Prawo własności lokalu niemieszkalnego stanowiącego pomieszczenie biurowe – 3, pomieszczenie socjalne, toaletę - 2 i korytarz, oznaczonego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) o pow. 126,74 m<sup>(2)</sup>, z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 31/1000 przysługuje A. R. (1) .

Lokale te położone są na VI kondygnacji, zostały nabyte w 2015 r. i zostały objęte umową najmu. W lokalach tych od 2016 r. (...) prowadzi działalność gospodarczą w zakresie świadczenia usług hotelowych - hostelu funkcjonującego pod nazwą (...)

W lokalach mieszczących się w budynku osoby fizyczne prowadzą działalność gospodarczą, poszczególne lokale są również siedzibami firm:

- w lokalu nr (...) M. Ś. (1) prowadzi działalność związaną ze sportem; M. M. prowadzi naukę języków obcych; P. K. (1) prowadzi działalność związaną z doradztwem w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania; J. M. prowadzi działalność związaną ze sprzątaniem, G. P. prowadzi działalność związaną z doradztwem w zakresie informatyki; J. K. (1) prowadzi działalność rachunkowo-księgową oraz doradztwo podatkowe; M. L. prowadzi działalność rachunkowo księgową oraz doradztwo podatkowe; P. B. prowadzi działalność związaną z public relations i komunikacją, J. C. prowadzi działalność związaną z public relations oraz komunikacją; L. G. prowadzi pośrednictwo w obrocie nieruchomościami; K. Ś. prowadzi działalność prawniczą; Ż. B. prowadzi działalność prawniczą;

- w lokalu nr (...) M. Ś. (2) prowadzi działalność związaną z produkcją filmów, nagrań wideo i programów telewizyjnych, A. S. prowadzi działalność związaną z wykonywaniem instalacji elektrycznych; D. S. prowadzi działalność gospodarczą związaną ze sprzątaniem budynków i obiektów przemysłowych

- Ł. S. prowadzi zakład fryzjerski
- T. R. prowadzi sprzedaż detaliczną mebli, sprzętu oświetleniowego o pozostałych artykułach użytku domowego
- w lokalu nr(...) B. C. prowadzi sprzedaż detaliczną
- w lokalu nr (...) A. R. (2) prowadzi działalność związaną z zarządzaniem nieruchomościami wykonywaną na zlecenie
- w lokalu nr(...) P. K. (2) prowadzi działalność w zakresie inżynierii i związanego z tym doradztwem technicznym
- w lokalu (...) J. K. (2) prowadzi działalność prawniczą. W lokalu tym mieści się również siedziba spółki (...) oraz (...)
- w lokalu nr (...) R. P. prowadzi działalność prawniczą
- w lokalu (...) K. G. prowadzi pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. W lokalu tym mieści się również siedziba spółki (...)
- w lokalu nr(...) mieści się siedziba spółki (...)
- w lokalu nr (...) mieści się siedziba spółki(...)
- w budynku ma siedzibę spółka (...)

W lokalu nr 401 od 2014 r. prowadzony jest drugi z funkcjonujących w budynku hosteli o nazwie (...)

Łącznie w obu hostelach dostępnych jest 113 miejsc noclegowych, z czego w hostelu mieszczącym się w lokalach powódki znajduje się 68 miejsc noclegowych.

Ruch generowany przez działalność hostelową ma miejsce 7 dni w tygodniu, 24 godziny na dobę. Biura pracowały 10 godzin dziennie, co odpowiada normie tygodniowej 50 godzin.

W budynku funkcjonuje monitoring oraz kamery, zatrudniona jest również firma ochroniarska. Z obliczeń wykonanych na ich podstawie wynikało, że dziennie przez budynek przechodziło ok. 400 osób. Do wyliczeń przyjęto obłożenie hosteli na poziomie 80 miejsc noclegowych oraz trzykrotne przejścia każdego z gości.

Stawka za usługi ochrony wzrosła z uwagi na ogólny wzrost płac, ale także w związku z funkcjonowaniem hostelu i związaną z tym całonocną pracą. Wspólnota ustaliła firmę, która prowadziłaby monitoring, określałaby ruch i przysyłała grupę interwencyjną. W związku z tym, że ruch w budynku jest 24 godzinny, nie można było skorzystać z jej usług.

Ostatnie piętra kamienicy zostały odbudowane w 2006 r. za zgodą Wspólnoty z przeznaczeniem wyłącznie na powierzchnie biurowe. Z założenia biura te miały funkcjonować w godzinach od 08:00 do 18:00. Winda, która obsługiwała wyłącznie dwa ostatnie piętra kamienicy, nie pracowała w soboty, niedziele i dni wolne od pracy, kiedy na tych piętrach usytuowane były wyłącznie biura. Działalność hostelowa powoduje całodobowy ruch windy przez wszystkie dni w roku. Goście hostelu korzystają z klatek schodowych, windy i podwórka. Zewnętrzna winda hydrauliczna zainstalowana została na podwórku tzw. studni, co dodatkowo potęguje hałas w trakcie jej użytkowania. Eksploatacja windy trwa właściwie 24 godziny na dobę, w związku z tym hałas przez nią wywoływany jest nieporównywalny z tym, który był związany jedynie z obsługą pracowników biurowych.

Uchwałą nr (...) w z dnia 12 czerwca 2015 r. (...), w sprawie zwiększenia zaliczki na koszty zarządu dla lokalu nr(...) w związku z prowadzeniem hostelu, postanowiono zwiększyć zaliczkę na koszty zarządu dla tego lokalu i od lipca 2015 r. miała ona wynosić 8,93 zł/m<sup>(2)</sup>. Uchwała została podjęta.

Uchwałą nr(...)z dnia 17 listopada 2016 r. podjętą w trybie indywidualnego zbierania głosów (...) w sprawie zwiększenia zaliczki na koszty zarządu dla lokalu nr (...) w związku z prowadzeniem hostelu, postanowiono zwiększyć stawkę zaliczki do kwoty 21 zł/m<sup>(2)</sup>. Uchwała ta została uchylona przez Sąd .

Uchwałą nr (...) z dnia 23 lutego 2017 r. (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, zatwierdzono od dnia 01 marca 2017 r. miesięczne opłaty zaliczkowe na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej przy ul. (...)w wysokości:

- dla właścicielki lokali (...) (hostel) w wysokości 10,54 zł/m<sup>(2)</sup>
- dla (...). (hostel) w wysokości 10,54 zł/m<sup>(2)</sup>
- dla pozostałych właścicieli 6,20 zł/m<sup>2</sup>.

Zwiększona intensywność korzystania z części wspólnych budynku przez użytkowników hosteli, wykazana zliczaną przez ochronę budynku liczbą osób wchodzących i wychodzących z hosteli, była kluczowym uzasadnieniem do podjęcia przez Wspólnotę uchwał o wyższej stawce zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną, jaką ponosić mają właściciele lokali, w których prowadzone są hostele.

A. R. (1) została zameldowana przy ul. (...) w związku z czym zwróciła się do Wspólnoty o przydzielenie skrzynki pocztowej. Pomimo wynajmowania stanowiących jej własność lokali, dysponuje ona lokalem, w którym może przebywać. W związku ze zmieniającymi się adresami zamieszkania A. R. (1), Wspólnota miała problem z doręczaniem korespondencji. W dniu 15 marca 2017 r. miało miejsce spotkanie w sprawie dostępu do skrzynki pocztowej, na którym obecna była A. R. (1) wraz z małżonkiem, S. P., M. P. oraz dwóch pełnomocników. Korzystając z okazji, Wspólnota zwróciła się do A. R. (1) o wskazanie jednego, aktualnego adresu korespondencyjnego . W dniu 15 marca 2017 r. (...) skierowała do A. R. (1) pisemny wniosek o podanie adresu pocztowego do korespondencji dotyczącej lokalu nr (...). A. R. (1) wskazała następujący adres: „(...), skrzynka pocztowa wskazana przez Wspólnotę” . W tej samej dacie(...) w W. zwróciła się do A. R. (1) z analogiczną prośbą. Także w związku z tym wnioskiem, A. R. (1) uczyniła odrębną adnotację, wskazując jako adres do korespondencji: „(...), skrzynka pocztowa wskazana przez Wspólnotę” . Powódka samodzielnie zdecydowała o adresie korespondencyjnym, Wspólnota nie sugerowała takiego rozwiązania .

Numer skrzynki pocztowej nie został wskazany przez Wspólnotę w trakcie spotkania, gdyż niezbędna była weryfikacja, która ze skrzynek pocztowych jest dostępna. Wspólnota poinformowała powódkę, że klucz do skrzynki zostanie przekazany P. A. w dniu następnym, czemu powódka się nie sprzeciwiła. Kwestia wydania klucza została omówiona na spotkaniu.

W dniu 16 marca 2017 r. P. A., jako najemca lokalu (...) potwierdził odbiór jednego klucza do skrzynki pocztowej nr (...) P. A. nie pytał, do czego służy przekazywany mu klucz, został poinformowany, że jest to klucz dla A. R. (1), zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami . P. A. był pracownikiem prowadzącego hostel (...)B., wykonywał pracę w charakterze managera. A. R. (1) nie przekazała Wspólnocie pełnomocnictwa dla P. A..

W trakcie kolejnych kilkukrotnych spotkań powódki ze Wspólnotą, kwestia skrzynki pocztowej czy klucza do niej, nie była poruszana.

Spółka (...), kontaktowała się również z A. R. (1) za pośrednictwem korespondencji elektronicznej. Korespondencja dotyczyła uregulowania płatności. W stanowiącym załącznik do korespondencji wykazie z kartoteki konta, jako adres A. R. (1) wskazany był adres ul. (...), jako adres korespondencyjny ul.(...)

W sytuacji, w której A. R. (1) zwracała się o przesłanie korespondencji innej niż rozliczenia w formie e-mail, była jej ona wysyłana zarówno w formie listownej za potwierdzeniem odbioru, jak i w formie elektronicznej. Treść uchwał nie była przesyłana w drodze elektronicznej.

W 2017 r. Wspólnota Mieszkaniowa otrzymywała skargi od właścicieli lokali na funkcjonujący w budynku hostel. Skargi dotyczyły zakłócania ciszy nocnej, awantur wywoływanych pod wpływem alkoholu, całonocnych imprez, zaśmiecania przestrzeni mieszkalnej i użytkowej, palenia w miejscu publicznym, uniemożliwiania przejścia mieszkańcom budynku, oddawania moczu, braku reakcji na zwrócenie uwagi. W skargach powoływano się na wielokrotnie kierowane do Policji oraz ochrony prośby o interwencje. Skargi dotyczyły również nadmiernej eksploatacji windy, która była wykorzystywana nieprzerwanie przez całą dobę, co generowało hałasy, zakłócało ciszę nocą i uniemożliwiała otwieranie okien. Skarżący zwracali uwagę na przyspieszoną degradację windy, wnosili o jej naprawę i wyłączenie z eksploatacji po 20:00/22:00 do 06:00 oraz w soboty, niedziele i święta.

Uchwałą nr (...) z dnia 20 lipca 2017 r. (...) w trybie indywidualnego zbierania głosów, w sprawie zwiększenia zaliczki na koszty zarządu dla właścicielki lokalu nr (...) w związku z prowadzeniem hostelu, Wspólnota Mieszkaniowa postanowiła zwiększyć zaliczkę na koszty zarządu dla właścicielki lokalu nr (...). Od 15 sierpnia 2017 r. zaliczka dla tych lokali miała wynosić 8,93 zł/m<sup>(2.)</sup> W uzasadnieniu uchwały wskazano, że wynika ona ze większego obciążenia powierzchni wspólnych przez osoby korzystające z hostelu w porównaniu z mieszkańcami czy lokalami, w których były biura. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składały się głównie konserwacje, przeglądy techniczne, monitoring, p.poż., koszty administracji, utrzymania czystości i porządku, ochrony, ubezpieczenia, wydatki na energię elektryczną, usługi księgowe, porady prawne, a także koszty remontów. Wskazano, że zaliczka powinna zawierać nie tylko wydatki określone planem gospodarczym na dany rok, ale również uwzględniać koszty nieprzewidzianych awarii czy remontów (budynek został wybudowany na początku XX w.). dla zobrazowania obciążenia powierzchni wspólnych budynku działalnością hostelową prowadzoną w lokalach (...), uzasadnienie uchwały zawierało wykaz wejść i wyjść:

- w dniu 27 czerwca 2017 r. hostel 206 wejść i wyjść; biuro prowadzone w lokalu nr (...) wejść i wyjść
- w dniu 28 czerwca 2017 r. hostel 171 wejść i wyjść, biuro prowadzone w lokalu nr (...) wejść i wyjść
- w dniu 29 czerwca 2017 r. hostel 208 wejść i wyjść, biuro prowadzone w lokalu nr (...) wejść i wyjść
- w dniu 30 czerwca 2017 r. hostel 270 wejść i wyjść, biuro prowadzone w lokalu nr (...) wejść i wyjść
- w dniu 01 lipca 2017 r. hostel 316 wejść i wyjść, biuro nieczynne (sobota)
- w dniu 02 lipca 2017 r. hostel 202 wejść i wyjść, biuro nieczynne (niedziela).

W ujęciu tygodniowym (od wtorku do niedzieli) odnotowano więc 1373 wejść i wyjść do hostelu prowadzonego w lokalu (...) 93 wejść i wyjść do biura w lokalu (...) Ruch liczony w godzinach od 20:00 do 05:00 rano wykazał, że ilość mieszkańców wchodzących lub wychodzących wyniosła 12 osób, z hostelu korzystało 77 osób. Ruch związany z działalnością hostelu nie pozwalał na rezygnację z usług całonocnej ochrony. Uzasadnieniem podjęcia uchwały była także wola ujednoczenia stawek dla funkcjonujących w nim hosteli. W uchwale zastrzeżono, że w przypadku prawomocnego oddalenia powództwa wniesionego przeciwko Wspólnocie o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 17 listopada 2016 r. w przedmiocie zwiększenia zaliczki na koszty zarządu dla lokalu nr (...), od dnia uprawomocnienia się orzeczenia stawka zaliczki na koszty zarządu będzie regulowana uchwałą nr (...) z dnia 17 listopada 2016 r., w przypadku prawomocnego oddalenia powództwa wniesionego przeciwko Wspólnocie o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 23 lutego 2017 r. w przedmiocie zwiększenia zaliczki na koszty zarządu dla lokalu nr (...) od dnia uprawomocnienia się orzeczenia stawka zaliczki na koszty zarządu będzie regulowana uchwałą nr (...) z dnia 23 lutego 2017 r.

Uchwała obowiązywała z dniem podjęcia. Za uchwałą głosowało 61,2% udziałów, nikt nie głosował przeciwko, jak również nikt nie wstrzymał się od głosu. Uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów, w dniu 24 lipca 2017 r.

Zawiadomienia o podjęciu uchwały wraz z tekstem uchwały zostały przesłane przesyłką poleconą właścicielom lokali za pośrednictwem operatora pocztowego (...). Informacja taka została przesłana w dniu 04 sierpnia 2017 r. do A. R. (1) na adres: ul. (...)”. Korespondencja została doręczona w dniu 07 sierpnia 2017 r.

Korespondencja została doręczona A. R. (1) bez uzyskania podpisu odbiorcy, poprzez wrzut do oddawczej skrzynki pocztowej, pomimo braku takiego żądania przez adresata.

W drodze wiadomości e-mail z dnia 13 września 2017 r. Wspólnota Mieszkaniowa doręczyła A. R. (1) notę księgową nr (...) oraz fakturę nr (...). Z noty księgowej wynikało, że zaliczka na koszty zarządzania nieruchomością wspólną wynosi 8,93 zł/m<sup>(2)</sup>.

W dniu 20 września 2017 r. A. R. (1) skierowała do Wspólnoty Mieszkaniowej wniosek o wyjaśnienie dotyczące zmiany stawki czynszu na kwotę 8,93 zł/m<sup>2</sup>. W piśmie tym informowała Wspólnotę, że nie zostały jej doręczone żadne dokumenty, które uzasadniałyby taką wysokość stawki.

W odpowiedzi udzielonej w dniu 04 października 2017 r. Wspólnota wyjaśniła, że stawka w kwocie 8,93 zł/m<sup>(2)</sup> tytułem zaliczki na zarządzanie nieruchomością wspólną jest zgodna z uchwałą (...) podjętą w trybie obiegowym. Wspólnota informowała w jakiej dacie i na jaki adres zawiadomienie o tym fakcie wraz z treścią uchwały zostało wysłane do A. R. (1), powołano się również na wydanie w dniu 16 marca 2017 r. do dyspozycji powódki skrzynki pocztowej nr(...). Wspólnota informowała, że każdy członek Wspólnoty ma prawo zapoznać się z dokumentacją Wspólnoty w miejscu jej przechowania, za uprzednim umówieniem terminu spotkania. Załącznikiem do pisma była kopia informacji z (...) o doręczeniu przesyłki.

W dniu 11 października 2017 r. A. R. (1) skierowała do Wspólnoty Mieszkaniowej wniosek o kierowanie korespondencji na adres mieszczący się w (...) Informowała ponadto, że korespondencja kierowana przez Wspólnotę na adres skrzynki pocztowej nr (...) do niej nie dotarła, w związku z czym zwróciła się o ponowne przesłanie wszelkich pism na wskazany w piśmie adres w ciągu 7 dni.

W odpowiedzi udzielonej w dniu 24 października 2017 r. Wspólnota informowała, że zawiadomienie o podjęciu uchwały o zmianie wysokości zaliczki wraz z kopią uchwały zostało przesłane w dniu 04 sierpnia 2017 r. na wskazany w dniu 15 marca 2017 r. adres do korespondencji i zostało doręczone. W związku z tym Wspólnota odmówiła ponownego przesłania zawiadomienia oraz treści uchwały, gdyż naruszałoby to zasadę równego traktowania członków Wspólnoty.

Wskutek odwołania (...) od decyzji Zarządu (...) nr (...) z dnia 28 grudnia 2016 r. ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania lokalu (...) z funkcji biurowej na usługi hotelarskie w budynku przy ul. (...), Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. decyzją z dnia 30 października 2017 r. uchyliło zaskarżoną decyzję i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

Przed Powiatowym Inspektoratem Nadzoru Budowlanego toczy się postępowanie administracyjne w sprawie zmiany sposobu użytkowania lokalu (...) oraz lokalu (...) na hotel w budynku przy ul. (...). W toku tego postępowania, A. R. (1) jako swój adres korespondencyjny wskazała (...)

W okresie od 15 do 30 listopada 2017 r. hostel (...) odnotował 347 rezerwacji.

W 2017 r. wpływy (...) z tytułu zaliczek na koszty zarządu wyniosły 314.870,87 zł, natomiast poniesione w tym samym okresie wydatki zamknęły się kwotą 337.432,24 zł. Ujemna różnica pomiędzy wpływami a wydatkami pokryta została dzięki środkom finansowym z lat ubiegłych (na dzień 31 grudnia 2016 r. na rachunku Wspólnoty znajdowała się kwota 26.436,06 zł, a w kasie 1.806,06 zł). Na dzień 31 grudnia 2017 r. na koncie Wspólnoty pozostała kwota 5.135,51 zł, a w kasie 1.626,79 zł. Wydatki bieżące kształtowały się następująco:

- energia elektryczna 7.139,70 zł

- dozorca 20.880 zł
- utrzymanie porządku i czystości z wydatkami na patio 9.328,89 zł
- wynagrodzenie zarządcy 27.600 zł
- ochrona nieruchomości 177.784,20 zł
- monitoring (...) p.poż. 5.323,98 zł
- obsługa finansowo-księgowa 14.760 zł
- ubezpieczenie OC oraz ubezpieczenie od ognia i innych zdarzeń wykupione w(...). 7.005,17 zł
- pomiary i inwentaryzacja budynku 16.018,72 zł
- usługi i konsultacje architekta 6.713,96 zł
- usługi prawne 6.849,80 zł
- łączny koszt usług bankowych, pocztowych oraz telekomunikacyjnych 1.885,56 zł
- pozostałe koszty (zakup materiałów biurowych, kserokopie) 601,66 zł.

Wydatki remontowe kształtowały się następująco:

- przeglądy okresowe 3.335,34 zł
- konserwacja i naprawa dźwigu 3.061,20 zł
- naprawy domofonów 1.725,24 zł
- naprawy systemu monitoringu 3.852 zł
- konserwacja i naprawy drzwi rozsuwanych 5.016,71 zł
- konserwacja i naprawy systemu p.poż./B. 2.810,55 zł
- wymiana lamp w I klatce schodowej 2.091 zł
- wymiana wodomiaru 2.150,50 zł
- miejscowe uszczelnienie dachu 3.933,54 zł
- przedłużenie pionu kanalizacyjnego ponad dach i założenie wywiewki w związku z zalewaniem pomieszczenia na V piętrze 1.107 zł
- wymiana pionu kanalizacyjnego na II klatce schodowej pomiędzy pierwszym, drugim i trzecim piętrem 5.412 zł
- kabel grzewczy potrzebny do naprawy systemu ogrzewania rynien 275,52 zł.

Wartości kwotowe poszczególnych wydatków przy porównaniu z latami ubiegłymi wskazywały na wzrost wydatków bieżących, kosztem malejącego udziału środków wydatkowanych przez Wspólnotę na utrzymanie w należyłym stanie substancji budynku. Funkcjonowanie w budynku hosteli skutkowało wyższą intensywnością zużycia części wspólnych nieruchomości, w porównaniu z okresem, gdy w lokalach zajmowanych obecnie przez hostele funkcjonowały biura. Aktualna wysokość wpływów i struktura wydatków nie pozwoli utrzymać standardu budynku jaki prezentował przed

2015 r. Sytuacja finansowa Wspólnoty przejawiająca się brakiem znaczących rezerw finansowych, zdecydowała o przygotowaniu projektu uchwały o utworzeniu Funduszu remontowego.

Plan gospodarczy na 2018 r. przewidywał następujące wydatki:

- energia elektryczna 7.000 zł
- utrzymanie porządku i czystości 9.500 zł
- wynagrodzenie dozorca 20.880 zł
- ubezpieczenia 7.000 zł
- wynagrodzenie zarządcy 27.600 zł
- księgowość 14.760 zł
- porady prawne 15.000 zł
- konsultacje architekta 5.000 zł
- ochrona 190.800 zł
- bank, poczta, (...) 2.000 zł

Według planu, przeglądy okresowe i drobne naprawy miały wynieść 20.954,84 zł, różnica pomiędzy przychodami i kosztami (I-II) wynosiła 11.898,74 zł, fundusz remontowy miał wynieść 20.165,90 zł, przychody na pokrycie kosztów usług kom. 65.740,02 zł, zaliczki na wodę i ścieki 49.624,02 zł, zaliczki na wywóz nieczystości 16.116 zł.

W dniu 09 maja 2018 r. A. R. (1) została zawiadomiona o zebraniu właścicieli lokali, wyznaczonym na dzień 21 maja 2018 r. Porządek obrad przewidywał m.in. zatwierdzenia rocznego planu gospodarczego na 2018 r.

Uchwałą nr (...) dnia 21 maja 2018 r. (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego Wspólnoty Mieszkaniowej na rok 2018 r., zatwierdzono plan gospodarczy na rok 2018 r. dla (...) zgodnie z treścią tabeli stanowiącej załącznik do uchwały, przyjmując, że na przychody (...) składać się będą:

1) zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną, których wysokość została utrzymana na dotychczasowym poziomie tj.:

- dla właściciela lok. 502 oraz 503 (hostel) 8,93 zł/m<sup>2</sup>
- dla właściciela lok. 401 (hostel) 8,93 zł/m<sup>2</sup>
- dla właścicieli pozostałych lokali 6,20 zł/m<sup>2</sup>

2) opłata na fundusz remontowy – obowiązująca od dnia 01 czerwca 2018 r. w wysokości 0,70 zł/m<sup>2</sup>

3) zaliczki na pokrycie kosztów usług komunalnych (woda, ścieki, wywóz nieczystości) na dotychczasowym poziomie (z rocznym rozliczeniem faktycznie poniesionych kosztów tych usług).

Uchwała zastrzegala, że w przypadku prawomocnego oddalenia powództwa wniesionego przeciwko Wspólnocie o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 17 listopada 2016 r. w przedmiocie zwiększenia zaliczki na koszty zarządu dla lokalu nr (...), od dnia uprawomocnienia się orzeczenia stawka zaliczki na koszty zarządu dla lokalu nr(...) będzie regulowana uchwałą nr(...) z dnia 17 listopada 2016 r. Analogiczne zastrzeżenie dotyczyło postępowania toczącego się w sprawie zaliczek na koszty zarządu dla lokali (...), które w przypadku uprawomocnienia się orzeczenia, miały być liczone zgodne



z uchwałą nr(...)z dnia 23 lutego 2017 r. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia. Za uchwałą głosowało 54,4% udziałów, przeciwko uchwale 12,1 %, wstrzymało się od głosu 2,8% udziałów.

W dacie zamknięcia rozprawy w hostelu nie jest prowadzona działalność z uwagi na ograniczenia dotyczące działalności hostelowej w związku z pandemią Covid-19.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy podał, że materialnoprawną podstawę żądań powódki stanowi przepis art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2020.532; dalej uwl).

Sąd na wstępie odniósł się do żądania uchylenia uchwały nr (...)

Poddając weryfikacji w pierwszej kolejności terminowość wniesienia powództwa, wskazał, że termin sześciotygodniowy jest terminem zawitym, gdyż po jego upływie prawo do zaskarżenia uchwały wygasa.

Kluczową kwestią było ustalenie, czy zawiadomienie o podjęciu uchwały nr(...) wraz z jej treścią, zostało powódce skutecznie doręczone i w jakiej dacie fakt ten miał miejsce. Wspólnota w toku spotkania mającego miejsce w dniu 15 marca 2017 r. zamierzała uzyskać od powódki pisemne oświadczenie wskazujące jeden, obowiązujący, aktualny jej adres korespondencyjny. Zgodnie z oświadczeniem powódki korespondencja w sprawie lokali nr (...)miała być kierowana do powódki na adres: „(...) skrzynka pocztowa wskazana przez Wspólnotę”.

Powódka twierdziła, że do października 2017 r. nie podejmowała interwencji w sprawie skrzynki pocztowej, bowiem nie przypuszczała, że na taki adres Wspólnota zechce doręczać jej korespondencję (k. 14), wyraźnie także wskazała, że nigdy takiego adresu nie podawała w kontaktach ze Wspólnotą. Tym twierdzeniem powódki jednoznacznie przeczyła treść pisma z dnia 15 marca 2017 r., zawierająca własnoręczną adnotację powódki, co świadczy o oczywistym braku ich wiarygodności. Sąd nie dał więc wiary twierdzeniom powódki, że nigdy nie podawała adresu przy ul. (...) w kontaktach ze Wspólnotą, ostatecznie za niewiarygodne uznał także twierdzenia wskazujące na brak skutecznego doręczenia powódce zawiadomienia o treści uchwały.

Wspólnota poinformowała powódkę, że klucz do skrzynki zostanie wydany P. A., czemu powódka nie oponowała. Nawet jeżeli rzeczywiście osoba ta nie legitymowała się pisemnym pełnomocnictwem do odbioru klucza, czy nawet odbioru korespondencji w imieniu powódki, nie ulega wątpliwości, że w sposób dorozumiany została zaakceptowana przez powódkę jako osoba upoważniona do odbioru klucza.

Gdyby rzeczywiście powódka nie ustanowiła pełnomocnika do odbioru korespondencji (choć wskazała jako swój adres numer skrzynki pocztowej, do której miałyby sporadyczny dostęp), w sposób oczywisty pozbawiłaby się możliwości systematycznego dostępu do korespondencji.

Wybór takiego sposobu doręczania powódce korespondencji przez Wspólnotę był osobistą decyzją powódki i brak jest podstaw, by czynić w tym względzie zarzuty dotyczące braku prawidłowości doręczenia powódce zawiadomienia o treści uchwały, wraz z jej tekstem, tylko z tych względów, że Wspólnota do dyspozycji powódki zastosowała się.

W konsekwencji Sąd I instancji doszedł do przekonania, że sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwały nr (...)przez powódkę upływał najpóźniej w dniu 18 września 2017 roku, biorąc pod uwagę, że korespondencja zawierająca zawiadomienie o podjęciu uchwały wraz z tekstem uchwały została jej doręczona 07 sierpnia 2017 r. Zważywszy, że pozew został wniesiony w dniu 01 grudnia 2017 r. (data stempla pocztowego, k. 147), powódka uchybiła terminowi zawitemu na wytoczenie powództwa, co skutkowało jego oddaleniem.

Nawet jednak przy założeniu, że powództwo zostało terminowo wniesione, Sąd nie podzielił stanowiska powódki odnośnie jego zasadności.

Sąd I instancji podał, że głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest utrzymanie nieruchomości wspólnej w należyтым stanie i zwłaszcza pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Przy prawidłowym zarządzaniu nieruchomością wspólną

decydujące znaczenie powinien mieć interes wszystkich właścicieli lokali, a nie interes jednostkowy. Zasadniczym, choć nie jedynym sposobem udziału przez właścicieli lokali w wydatkach i ciężarach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej jest ponoszenie zaliczek na pokrycie kosztów zarządu tą nieruchomością, zgodnie z art. 15 ust. 1 uwl.

Przepis art. 12 ust. 3 uwl stanowi, że uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

Sam status lokalu jako użytkowego nie uzasadnia zwiększenia obciążeń przypadających na jego właściciela. Przesłanką zwiększenia obciążeń właściciela lokalu użytkowego może być jedynie wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej wynikły ze sposobu korzystania z takiego lokalu. Artykuł 13 ust. 3 uwl stanowi o zwiększeniu obciążeń „z tego tytułu”, a zatem chodzi o tytuł wskazany w ust. 2, tj. wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Okoliczność, że korzystanie z części wspólnych budynku w wymiarze znacząco większym, niż zakładano, stosując poszczególne rozwiązania techniczne, wpływa na szybszą jego degradację, jest okolicznością niewymagającą dowodu z opinii biegłego sądowego.

Sąd nie podzielił argumentacji powódki wskazującej na brak przedstawienia szczegółowych wyliczeń odnośnie wzrostu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej wskutek prowadzenia w jej lokalach działalności hostelowej. Nie zawsze możliwe jest szczegółowe wyliczenie, o ile koszty te wzrosły. Podejmując uchwałę nr (...) Wspólnota przedstawiła szerokie uzasadnienie jej treści, zawierające m.in. porównanie przykładowego wykazu wejść i wyjść do hostelu oraz do biura mieszczącego się na tym samym piętrze. Zestawienie to potwierdzało, że w ciągu 6 dni w przypadku hostelu odnotowano 1373 wejść i wyjść, w przypadku lokalu biurowego jedynie 93 wejść i wyjść. Lokale powódki, w których prowadzony jest hostel, z założenia miały mieć przeznaczenie biurowe i taka też ich funkcja została wpisana w księgach wieczystych prowadzonych dla lokali. To z kolei determinowało zamontowanie windy o określonych parametrach, która była przystosowana do obsługi znacząco mniejszej liczby osób, ponadto w określone dni tygodnia – z reguły od poniedziałku do piątku. Tak znaczący, w stosunku do zakładanego, wzrost liczby osób korzystających z części wspólnych budynku, musi siłą rzeczy oddziaływać na szybsze ich zużywanie. Co więcej, ruch związany ze świadczeniem usług w ramach hostelu, jest całodobowy i całoroczny. To oznacza, że uciążliwości z nim związane dla pozostałych mieszkańców, są odczuwalne permanentnie o czym zresztą świadczyły składane przez nich skargi. Tak znacząca liczba osób korzystających z budynku, wpływa nie tylko na większe zużycie windy, schodów czy bramy, ale również wymaga większej częstotliwości sprzątania części wspólnych, czy zapewnienia całodobowej ochrony. Faktem jest, że Wspólnota przed datą powstania w lokalu powódki hostelu, także korzystała z usług ochrony, jednak po wdrożeniu stawek wynagrodzenia, nosiła się z zamiarem ograniczenia tych kosztów, ale z uwagi na ilość osób korzystających z budynku także w nocy, nie było to możliwe. Nie ma znaczenia dla tej oceny i skutków prawnych fakt, że w dacie zamknięcia rozprawy hostel nie funkcjonuje. Faktem powszechnie znanym jest obiektywna sytuacja związana z pandemią i wprowadzonymi ograniczeniami. Uchwała podejmowana była w odmiennym stanie faktycznym, w roku 2017 i stan na tę datę był podstawą oceny prowadzącej do zwiększenia zaliczki. Po drugiej uchwałę wspólnoty reguluje zasady jej działania w sposób generalny. Nie jest też wykluczone, że ograniczenia prowadzenia działalności takiej jak w lokalu powódki zostaną zniesione wraz ze zmianą sytuacji dotyczącej skali zachorowań na Covid-19. Bezprzedmiotowe są też argumenty powódki dotyczące trudności w regulowaniu zobowiązań wobec wspólnoty. Ta kwestia nie jest przedmiotem badania Sądu. O ile właściciel lokalu dostrzega potrzebę uregulowania dodatkowych kwestii w funkcjonowaniu wspólnoty, lub podjęcia rozstrzygnięć innych niż dotychczas funkcjonujące, może skorzystać z uprawnienia zastrzeżonego w art. 31a ustawy, dotyczącego zwołania ogółu właścicieli na wniosek właścicieli nieruchomości, dysponujących co najmniej 1/10 udziałów.

Ze skarg mieszkańców wynikało, że uciążliwości związane z funkcjonowaniem hostelu związane są z zakłócaniem ciszy nocnej, nadmierną eksploatacją windy, która generuje hałas także w porze nocnej, awanturami, interwencjami Policji, czy nawet brakiem możliwości otwierania okien.

Powódka nabyła lokal w 2015 r., od 2016 r. w lokalu tym prowadzony jest hostel. Jest to drugi tego typu obiekt w budynku – pierwszy hostel M. M. funkcjonował już od 2014 r. w lokalu nr (...). Z uwagi na jego działalność i generowane z tym uciążliwości, Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) z dnia 12 czerwca 2015 r., którą ustaliła dla tego lokalu od dnia 01 lipca 2015 r. zaliczkę w wysokości 8,93 zł/m<sup>(2)</sup>. Ponadto uchwałą nr (...) z dnia 23 lutego 2017 r., zatwierdzono od dnia 01 marca 2017 r. miesięczne opłaty zaliczkowe na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej:

- dla właścicielki lokali (...) (hostel) w wysokości 10,54 zł/m<sup>(2)</sup>
- dla (...) (hostel) w wysokości 10,54 zł/m<sup>(2)</sup>
- dla pozostałych właścicieli 6,20 zł/m<sup>2</sup>

W efekcie zaskarżenia powyższej uchwały przez właścicieli lokali, w których prowadzone są hostele, właściciel lokalu nr (...) uiszcza od 01 lipca 2015 r. zaliczkę w kwocie 8,93 zł/m<sup>(2)</sup>, właściciele pozostałych lokali uiszczają zaliczkę w kwocie 6,20 zł/m<sup>(2)</sup>, tymczasem powódka uiszczała zaliczkę w kwocie 5,25 zł/m<sup>(2)</sup>, a więc mniej niż pozostali właściciele lokali w budynku, których zakres korzystania z części wspólnych jest nieporównywalnie mniejszy.

Nie jest więc tak, że stawka ustalona przez Wspólnotę stanowi kwotę oderwaną od rzeczywistych potrzeb, nie jest to również stawka wygórowana biorąc pod uwagę stawkę uiszczaną przez pozostałych właścicieli – różnica wynosi 2,73 zł, podczas gdy eksploatacja części wspólnych budynku przez gości hostelowych jest znacząco większa, od wszystkich pozostałych jego użytkowników.

Sąd Okręgowy zgodził się z tezą wyrażaną w orzecznictwie, że poczucie dyskomfortu u pozostałych członków wspólnoty powstałe z tej racji, że w jednym z lokali prowadzona jest (w tej sprawie) restauracja, nie może mieć żadnego wpływu na wzrost kosztów zaliczki jaką obciążony jest właściciel danego lokalu użytkowego.

W niniejszej sprawie jednak zwiększenie stawki zaliczki za lokale powódki nie wynikało z ogólnego poczucia dyskomfortu pozostałych mieszkańców budynku – choć z pewnością dyskomfort taki odczuwają, lecz przede wszystkim z rzeczywistych konsekwencji korzystania z budynku przez liczne osoby w związku z funkcjonującym w nim hostelem, co w sposób wymierny przekładało się na sytuację finansową Wspólnoty.

Do oceny powództwa o uchylenie uchwały nr (...) zadaniem sądu I instancji przesądzające było ustalenie zakresu przedmiotowego zaskarżonej uchwały.

W zakresie zaskarżenia tej uchwały, zachowanie 6 tygodniowego terminu zawitego do wytoczenia powództwa, nie budziło wątpliwości – uchwała została podjęta w dniu 21 maja 2018 r., powództwo zostało wniesione w dniu 20 czerwca 2018 r.

Wbrew twierdzeniom strony powodowej, uchwała ta nie zwiększa zaliczki na koszty zarządu dla stanowiących jej własność lokali, ani także nie ustala wysokości tej zaliczki. Uchwała nr (...) dotyczyła bowiem przyjęcia planu gospodarczego na rok 2018 r. dla Wspólnoty Mieszkaniowej i jedynie wskazywała, jakie będą źródła finansowania przychodów Wspólnoty, w tym zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną, których wysokość została utrzymana na dotychczasowym poziomie.

Plan gospodarczy nie ustala wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu, z woli ustawodawcy są to odrębne kwestie: art. 22 ust 3 pkt 2 i 3 uwl stanowi, że czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności przyjęcie rocznego planu gospodarczego (pkt 2) oraz ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu (pkt 3). Z kolei art. 30 ust. 2 pkt 1 przewiduje, że przedmiotem zebrania, o którym mowa w ust. 1 (zebranie ogółu właścicieli), powinny być w szczególności uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu.

Z założenia plan gospodarczy stanowi podstawę do określenia obowiązków zarządu wspólnoty i jej członków w zakresie kosztów związanych z zarządem wspólnotą. W praktyce oznacza to ustalenie przewidywanych kosztów na dany rok rozliczeniowy, w szczególności przy uwzględnieniu planowanych prac remontowych oraz pozostałych kosztów, których szczegółowe określenie zależy od okoliczności sprawy i pozostaje w ramach pewnego zakresu swobody wspólnoty mieszkaniowej. Samo literalne wyszczególnienie źródeł finansowania, z jakich mają zostać pokryte koszty zarządu nie jest przedmiotowo istotnym elementem takiej uchwały. Nie stanowi też o naruszeniu któregośkolwiek przepisu ustawy, a ma charakter jedynie porządkowy, informacyjny.

Zgodnie z art. 30 ust. 2 WłLokU przedmiotem corocznego zebrania właścicieli lokali, o jakim mowa w ust. 1 tego artykułu (a takim było zebranie pozwanej Wspólnoty w dniu 26 kwietnia 2012 r.) jest m.in. uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie zarządu, czyli zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 14 i 15 ust. 1 WłLokU). Zgodnie z tym przepisem także wówczas, gdy właściciele nie zmieniają wysokości zaliczki i pozostawiają ją w tej samej kwocie (4 zł/m<sup>2</sup> za lokal użytkowy i 1,50 zł/m<sup>2</sup> za lokal mieszkalny), mają obowiązek uchwalić o tym przy planie gospodarczym na dany rok i jest to w związku z tym nowe ustalenie na ten rok, nawet, jeżeli wcześniejsze takie samo zróżnicowanie stawek nie zostało zaskarżone i obowiązywało jakiś czas. Wymóg ustawowy, by corocznie ustalać opłaty na zarząd nieruchomością wspólną ma na celu umożliwienie właścicielom lokali kontroli wysokości opłaty, która jest uzależniona od kosztów zarządu utrzymania nieruchomości wspólnej wymienionych w art. 14 WłLokU. A zatem co roku podlegają one analizowaniu w kontekście wydatków, jakie wspólnota poniosła w poprzednim roku i jakie planuje wydać w danym roku.

Należy jednak wskazać, że w sprawie tej, pozwana wspólnota przyjęła plan gospodarczy na rok 2012 i ustaliła miesięcznie zaliczki na utrzymanie części wspólnej i fundusz remontowy, przy czym stawka ta została ustalona w zwiększonej wysokości w porozumieniu z WAM i w tej wysokości była płacona i niekwestionowana od szeregu lat.

W ocenie Sądu I instancji czym innym jednak jest ustalenie w jednej uchwale zatwierdzenia planu na rok kolejny oraz ustalenie wysokości zaliczki – nawet na dotychczasowym poziomie, a czym innym, tak jak to miało miejsce w niniejszej sprawie, zatwierdzenie planu gospodarczego, z jednoczesnym wskazaniem źródeł finansowania wraz z ich wysokościami. Jak wynika ze złożonej do akt dokumentacji, w pozwanej Wspólnocie uchwały dotyczące zaliczek były podejmowane osobno i wyrazem tej praktyki były kolejne uchwały: uchwała nr (...) z dnia 12 czerwca 2015 r. (k. 205), uchwała nr (...) z dnia 17 listopada 2016 r. (k. 83 akt II C 520/18), uchwała nr (...) z dnia 20 lipca 2017 r. (k. 132 akt II C 520/18). Co więcej, w uchwale nr (...) z dnia 23 lutego 2017 r. osobno w § 1 zatwierdzono plan gospodarczy na rok 2017 r., osobno w § 2 zatwierdzono od dnia 01 marca 2017 r. miesięczne opłaty zaliczkowe na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w szczegółowo wskazanych wysokościach (k. 89 akt II C 520/18). Ta uchwała wyraźnie więc dotyczyła obu z omawianych kwestii, co niewątpliwie wynikało z jej treści.

Inna sytuacja miała natomiast miejsce w odniesieniu do zaskarżonej uchwały nr (...) która nie kreowała podstawy uiszczenia zaliczki, lecz jedynie wskazywała, że wpływy z niej uzyskane ujęte zostały w zatwierdzonym planie gospodarczym na kolejny rok.

Sąd I instancji doszedł więc do przekonania, że powódka domaga się uchylecia uchwały, której przedmiot nie obejmuje postanowień naruszających jej interesy, wobec ustalenia, że podstawą ustalenia zaliczki w związku z posiadanymi przez powódkę lokalami była uchwała nr (...)

Nawet jednak przy założeniu, że uchwała nr (...) kreowała nową wysokość zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną dla lokali powódki, w pełni zachowuje aktualność stanowisko Sądu powołane w związku z zaskarżeniem przez powódkę uchwały nr (...)

Dyspozycja art. 25 uwl wskazuje, że 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. W niniejszej sprawie nie zachodziła żadna z przesłanek uzasadniająca uwzględnienie żądania uchylecia uchwały nr (...) stąd powództwo podlegało oddaleniu.

W konsekwencji podjętego rozstrzygnięcia, o kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

**Apelację od wyroku wniosła powódka** zaskarżając go w całości i zarzuciła:

1. błędną ocenę materiału dowodowego w postaci odręcznej notatki z 15 marca 2017 r. oraz pokwitowania odbioru klucza przez P. A. z 16 marca 2017 r. poprzez przyjęcie na tej podstawie, że została przez Wspólnotę poinformowana o przydzieleniu skrzynki pocztowej i miała możliwość odbioru z niej korespondencji we wrześniu 2017r.
2. błędną ocenę materiału dowodowego - tj. treści uchwał określających wysokość jej zobowiązań wobec pozwanej w zestawieniu z planami gospodarczymi za rok 2017 i 2018 oraz sprawozdaniami z ich wykonania i pominięcie przy tej ocenie, iż
  - a) wysokość obciążających ją stawek nie wynikała z obciążenia określoną kategorią (bądź kwotą wydatków) związanych z nieruchomością wspólną, lecz z arbitralnie określoną stawką za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu określoną alternatywnie na trzy różne kwoty (21 zł, 10,54 zł, i 8,93 zł),
  - b) kwoty opłat z tytułu sprzątnania nieruchomości wspólnej nie ulegały zwiększeniu i nie są zależne od częstotliwości sprzątnania, lecz określone są z góry wyznaczoną kwotą 20 880 zł,
  - c) koszty ochrony całodobowej obiektu nie są związane z jej lokalami i Wspólnota ponosi je również wówczas, gdy na nieruchomości nie funkcjonuje żaden lokal hostelowy,
3. błędną oceną materiału dowodowego - tj. uchwały nr (...) poprzez przyjęcie, że uchwały te nakładały na nią stawkę 8,93 zł za m<sup>(2)</sup>, podczas gdy literalna treść tych uchwał daje podstawy do nałożenia na powódkę opłat w wysokości 10,54 zł za m<sup>(2)</sup> lub 21 zł za m<sup>(2)</sup> bowiem uchwały (...) odsyłają w swojej treści do stawki określonej w uchwałach(...), które określały stawki opłat dla lokali pozwanej na takim właśnie poziomie,
4. błędną wykładnię art. 12 ust 3 ustawy o własności lokali poprzez uznanie, że Wspólnota Mieszkaniowa uchwalając zwiększone koszty zaliczki na poczet kosztów zarządu dla lokali użytkowych nie ma obowiązku wyliczenia zwiększonych kosztów związanych z funkcjonowaniem takiego lokalu użytkowego,
5. błędną wykładnię art. 22 ust 3 pkt. 2 i 3 poprzez przyjęcie,
  - a) że Wspólnota może przyjąć plan gospodarczy nie określając jednocześnie wysokości zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną,
  - b) że wysokość zaliczek obciążających właścicieli w kolejnych latach kalendarzowych może zostać ustalona na kilka lat do przodu, mimo iż w każdym kolejnym roku Wspólnota uchwała nowy plan gospodarczy, a zatem powinna każdorazowo określać wysokość zaliczek obciążających właścicieli lokali,
6. błędną wykładnię art. 14 oraz 15 ustawy o własności lokali poprzez uznanie, że uchwała Wspólnoty może określać wysokość opłat obciążających lokal w sposób warunkowy, uzależniony od wyniku trwającego pomiędzy stronami sporu sądowego, przy niezmienionym planie gospodarczym.

Nadto skarżąca zaskarżyła postanowienie Sądu Okręgowego wydane na rozprawie w dniu 17 lutego 2021 r. o pominięciu jej wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. zarządu nieruchomościami celem wykazania, że funkcjonowanie na nieruchomości pozwanej jej lokali użytkowych nie generuje wzrostu kosztów remontów i utrzymania budynku uzasadniającego zwiększenie obciążających ją stawek opłat.

W konkluzji skarżąca wniosła o dopuszczenie dowodu z dokumentów załączonych do apelacji celem wykazania nowych faktów opisanych w jej uzasadnieniu, zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie zaskarżonych uchwał nr

(...) ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i zobowiązanie Sądu I instancji do przeprowadzenia wnioskowanego dowodu z opinii biegłego ds. zarządu nieruchomością.

**Pozwana** wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania. **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja nie jest zasadna i uległa oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Sąd I instancji wszechstronnie rozważył cały materiał dowodowy, ocenił go zgodnie z zasadami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego i wyciągnął z niego trafne wnioski.

Jeśli chodzi o uchwałę nr (...)z 20.07.2017r. prawidłowo ustalił sąd I instancji, że powódka 15.03.2017r. wskazała adres dla korespondencji „(...) skrzynka pocztowa wskazana przez Wspólnotę”, co wprost wynika z adnotacji na k. 203. Nie ma również podstaw do przyjęcia, że Wspólnota nie była upoważniona przez powódkę do wydania klucza do skrzynki pocztowej P. A.. Z k. 204 wynika, że w dniu 16.03.2017r. w/w potwierdził odbiór klucza do skrzynki nr (...) i nie kwestionował swego umocowania w tym zakresie. Skoro powódka zgodziła się na oddanie klucza do skrzynki P. A., to jej rzeczą było odebranie tego klucza od P. A. i odbieranie korespondencji wrzucanej do w/w skrzynki pocztowej. Prawidłowo ustalił sąd I instancji, że powódka miała możliwość odbioru korespondencji z w/w skrzynki we wrześniu 2017r. Z k. 341 wynika, że pracownik Poczty Polskiej S.A. doręczył korespondencję wysłaną przez Wspólnotę poprzez pozostawienie jej w skrzynce pocztowej adresata. Zaniechanie przez powódkę odbioru korespondencji ze skrzynki pocztowej nie może obciążać pozwanej Wspólnoty. Rację ma sąd I instancji, że termin na zaskarżenie uchwały nr(...)upłynął 18 września 2017r. i że powódka uchybiła temu terminowi wnosząc pozew dopiero 1.12.2017r., zatem utraciła prawo do zaskarżenia uchwały albowiem 6 tygodniowy termin na wytoczenie powództwa o uchylenie uchwały wskazany w ustawie o własności lokali jest terminem zawitym.

Zaliczka ustalona uchwałą(...) z 20.07.2017r. miała charakter czasowy. Uchwała została podjęta wobec zaskarżenia przez powódkę uchwały nr (...) z 17/11.2016r. i uchwały nr (...)z 23.02.2017r. Prawo nie sprzeciwia się podejmowaniu przez wspólnotę mieszkaniową uchwał określających zaliczkę na koszty zarządu nieruchomością wspólną z zastrzeżeniem, że zaliczka obowiązywać będzie przez czas oznaczony w uchwale.

Uchwała nr (...) z 17.11.2016r. została prawomocnie uchylona wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z 20.11.2017r. w sprawie II C 51/17, natomiast uchwała nr (...)z 23.02.2017r. obowiązuje wobec treści wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 16.07.2020 w sprawie V A Ca 607/19 ( k.460). Zatem od 16.07.2020r. wysokość zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną dla właścicielki lokali (...) reguluje uchwała nr (...)i wynoszą one 10,54 zł/m<sup>(2)</sup>. Wobec treści prawomocnego wyroku Sądu Apelacyjnego z 16.07.2020 nie sposób przyjąć, że wysokość zaliczki określona uchwałą (...)na kwotę 8,93/m<sup>(2)</sup> jest zawyżona.

Jeśli chodzi o uchwałę (...)z 21.05.2018 (k.129), w sprawie przyjęcia planu gospodarczego Wspólnoty Mieszkaniowej na rok 2018, rację ma sąd I instancji, że mocą tej uchwały nie dokonano zmiany wysokości zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne zarówno ustalenia faktyczne jak i rozważania prawne sądu I instancji.

Na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 2 u.w.l. właściciele lokali tworzący wspólnotę są uprawnieni do podjęcia uchwał dotyczących przyjęcia rocznego planu gospodarczego, w tym planu remontów, mogą również na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l. podjąć uchwały w przedmiocie ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu.

Z natury rzeczy plan gospodarczy stanowi jedynie pewne założenie do realizacji przez wspólnotę na kolejny rok. Plan gospodarczy nie kreuje żadnych obowiązków dla właścicieli lokali, stanowiąc jedynie zestawienie przewidywanych przychodów wspólnoty i przewidywanych wydatków na dany rok kalendarzowy. Z natury rzeczy nie może on być więc niekorzystny dla właściciela lokalu ani naruszać zasad prawidłowej gospodarki, bowiem dopiero uchwały wspólnoty podjęte dla jego wykonania mogą kreować obowiązki członków wspólnoty lub decydować o wydatkach w sposób

sprzeczny z prawidłowym zarządzeniem, przy czym podlegają one osobnemu zaskarżeniu. (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie I ACa 402/19). Dlatego zarzut naruszenia art. 12 ust. 3 u.w.l. nie jest trafny. Wspólnota mieszkaniowa nie ma obowiązku uchwalania co rok nowej wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Przyjmując plan gospodarczy na dany rok, może odwołać się do zaliczek uchwalonych w poprzednich latach, jeśli są one adekwatne do planowanych wydatków. Czym innym jest plan gospodarczy (zaplanowanie potencjalnych wydatków i przychodów) a czym innym uchwalenie wysokości zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej). Zaskarżona uchwała (...) dotyczy wyłącznie planu gospodarczego na rok 2018.

Powódka może realizować swoje prawa poprzez zaskarżenie poszczególnych uchwał, stosownie do art. 25 u.w.l. może także inicjować podejmowanie uchwał o konkretnej treści. Jeśli aktualnie w lokalach użytkowych nie prowadzi hosteli, może wnosić o obniżenie obciążającej ją zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną tak by była ona odpowiednia do obciążenia nieruchomości związanego ze sposobem korzystania z lokali.

W tej sytuacji wniosek dowodowy powódki o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego był nieprzydatny do rozpoznania niniejszej sprawy i słusznie został przez sąd I instancji oddalony.

Dokumenty załączone do apelacji powódki nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia, nie dotyczą bowiem planu gospodarczego na 2018r. ani obciążeń właścicieli z tytułu udziału w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej w 2018r.

Powódka nie wykazała, aby założenia, na których oparto plan gospodarczy i plan remontów na 2018 rok były sprzeczne z prawem lub umową właścicieli lokali lub by naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną albo w inny sposób naruszały interesy właściciela. Powódka w istocie nie kwestionowała planu, jej celem było zaś zakwestionowanie wysokości zaliczek, czyli podważenie wcześniejszych uchwał dotyczących zwiększenia wysokości zaliczek od lokali użytkowych. Zaliczki te zostały ustalone prawomocnie na mocy wcześniejszej uchwały, którą powódka zaskarżyła w innym postępowaniu ( sprawa SO w Warszawie II C 302/17 dotycząca uchylenia uchwały 2/2017) . Uchwała ta nie może być ponownie badana przy okazji uchwalenia planu gospodarczego, bo naruszałoby to art. 25 1a u.w.l.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia apelacji i z mocy art. 385 k.p.c. oddalił ją.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł zgodnie z art. 98 par. 1 i 3 k.p.c. obciążając nimi powódkę jako stronę, która przegrała spór.

SSA Ewa Kaniok