

Sygn. akt I ACa 628/18

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 kwietnia 2019 r.

**Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny**

**w składzie następującym:**

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Halina Zarzeczna (spr.)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Edyta Buczkowska-Żuk</b> <b>SSO del. Zbigniew Ciechanowicz</b>
<b>Protokolant:</b>	<b>st. sekr. sąd. Karolina Ernest</b>

po rozpoznaniu w dniu 27 marca 2019 r. na rozprawie w Szczecinie

**sprawy z powództwa D. S.**

**przeciwko Wspólnocie Lokalowej (...) w K.**

przy udziale po stronie pozwanej interwenienta ubocznego "(...)" spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B.

**o uchylenie uchwały**

**na skutek apelacji pozwanej**

**od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie**

**z dnia 5 lipca 2018 r. sygn. akt I C 255/17**

**I. prostuje z urzędu punkt II wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie w ten sposób, że po słowach „właściciela lokalu numer” zamiast „(...)” wpisuje „(...);” oraz eliminuje zapis „nie istnieją”;**

**II. oddala apelację;**

**III. zasądza od pozwanej Wspólnoty Lokalowej (...)w K. na rzecz powódki D. S. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

**Edyta Buczkowska-Żuk Halina Zarzeczna Zbigniew Ciechanowicz**

**Sygn. akt I ACa 628/18**

## UZASADNIENIE

Powódka D. S., w pozwie skierowanym przeciwko pozwanej Wspólnocie Lokalowej (...) z siedzibą w K. domagała się:

- uchylenia w całości uchwały pozwanej Wspólnoty Lokalowej (...) z siedzibą w K. z dnia 8 maja 2012 roku z powodu jej niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali, naruszenia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenia interesu powódki,

- uchylenia w całości uchwały pozwanej numer (...), z dnia 15 września 2010 roku z powodu jej niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali, naruszenia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenia interesu powódki,

- uchylenia w całości uchwały pozwanej numer (...), z dnia 15 września 2010 roku z powodu jej niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali, naruszenia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenia interesu powódki.

Ewentualnie, w przypadku uznania, iż uchylenie przedmiotowych uchwał nie jest możliwe ze względu na upływ czasu - sześciotygodniowego terminu, w oparciu o treść art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c. powódka wniosła o stwierdzenie nieważności ww. uchwał z powodu ich rażącej niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali. Powódka wniosła też o zasądzenie od strony pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W piśmie procesowym z dnia 14 czerwca 2016 roku powódka ostatecznie sprecyzowała swoje stanowisko w sprawie w ten sposób, że domagała się stwierdzenia nieistnienia ww. uchwał o numerach (...) z dnia 15 września 2010 roku i (...) z dnia 15 września 2010 roku oraz uchwały z dnia 8 maja 2012 roku, ewentualnie ich uchylenia, ewentualnie stwierdzenia ich nieważności.

Uzasadniając swoje stanowisko w zakresie uchwał o numerach (...) i (...), powódka wskazała, że podjęcie tych uchwał zwalniających w znacznej części niektórych właścicieli lokali z ponoszenia kosztów na rzecz wspólnoty są sprzeczne z interesem wspólnoty lokalowej, jej członków, w tym również powódki, a także są niezgodne z prawem. Co więcej, zdaniem powódki, uchwały te podjęte zostały w większości przez właścicieli lokali, którzy tymi uchwałami są zwalniani z opłat na rzecz Wspólnoty. Niewątpliwie, zwiększenie obciążeń właścicieli niektórych lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej musi mieć związek z takim sposobem ich używania, który powoduje zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości, a także musi być proporcjonalne do tych wyższych kosztów. Zdaniem powódki, w przedmiotowej sprawie brak jest jakiegokolwiek uzasadnienia faktycznego, a także jakichkolwiek podstaw prawnych do zwiększania obciążenia tylko wobec niektórych właścicieli lokali, bez żadnego związku z wpływem używania przez nich lokali na wzrost lub powstanie dodatkowych kosztów związanych z nieruchomością wspólną.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

Do niniejszego procesu wstąpił w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanej jeden z właścicieli lokali w tej wspólnotie lokalowej tj. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B.. W interwencji Spółka wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu stanowiska podzielono argumentację przytoczoną w odpowiedzi na pozew przez pozwaną Wspólnotę.

Wyrokiem z dnia 17 czerwca 2016 roku, Sąd Okręgowy w Koszalinie ustalił, że nie istnieją uchwały pozwanej Wspólnoty Lokalowej (...) przy ulicy (...) w K., z dnia 8 maja 2012 roku w sprawie przyjęcia projektu architektoniczno-budowlanego, numer (...) z dnia 15 września 2010 roku w sprawie zmiany uchwały numer (...) oraz numer (...) z dnia 15 września 2010 roku w sprawie zróżnicowania wysokości zaliczek na koszty zarządu i fundusz remontowy właściciela lokalu numer (...). Nadto zasądzono od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1140 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 26 kwietnia 2017 r. Sąd Apelacyjny w Szczecinie uchylił zaskarżony wyrok w całości i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Koszalinie do ponownego rozpoznania, pozostawiając mu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy, wyrokiem Sądu Okręgowego w Koszalinie z dnia 5 lipca 2018 r., wydanym w sprawie o sygn. I C 255/17, oddalono powództwo o ustalenie, że uchwały pozwanej Wspólnoty Lokalowej (...) przy ulicy (...) w K. - z dnia 8 maja 2012 roku w sprawie przyjęcia projektu architektoniczno-budowlanego, numer (...) z dnia 15 września 2010 roku w sprawie zmiany uchwały numer (...) oraz numer (...) z dnia 15 września 2010 roku w sprawie zróżnicowania wysokości zaliczek na koszty zarządu i fundusz remontowy właściciela lokalu numer (...) nie istnieją (pkt 1), uchyłono uchwały pozwanej Wspólnoty Lokalowej (...) przy ulicy (...) w K. - z dnia 8 maja 2012 roku w sprawie przyjęcia projektu architektoniczno-budowlanego, numer (...) z dnia 15 września 2010 roku w sprawie zmiany uchwały numer (...) oraz numer (...) z dnia 15 września 2010 roku w sprawie zróżnicowania wysokości zaliczek na koszty zarządu i fundusz remontowy właściciela lokalu numer (...) nie istnieją (pkt 2); zasądzone od pozwanej Wspólnoty Lokalowej (...) przy ulicy (...) w K. na rzecz powódki D. S. kwotę 932 złote tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 3).

Rozstrzygnięcie w zakresie uchylenia uchwały nr (...) Sąd I instancji oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

Na podstawie uchwały numer (...) z dnia 15 września 2010 roku zróżnicowano wysokość zaliczek na koszty zarządu i fundusz remontowy właściciela lokali numer (...) i ustalono, że właściciel tych lokali w okresie od 14 maja 2010 roku do chwili zmiany tej uchwały obowiązany jest ponosić koszty zarządu w wysokości odrębnie ustalonej dla lokalu z pominięciem kosztów ochrony, ogrzewania, elektryczności, pracowników zatrudnionych przez zarząd Wspólnoty, konserwacji, śmieci, wody, środków czystości, bezpośrednio związanych z zarządzaniem budynkiem B. W uchwale tej ustalono opłatę na pokrycie kosztów zarządu związanych z prawem własności lokali od nr (...) do nr (...) od dnia 14 maja 2010 roku do chwili zmiany Uchwały w wysokości 2,15 złotych. Nadto w uchwale tej ustalono opłatę na pokrycie funduszu remontowego związanego z prawem własności tych lokali, w okresie od 14 maja 2010 roku do chwili zmiany Uchwały w wysokości 0 złotych.

W ocenie Sądu Okręgowego uchwała ta jest przede wszystkim niezgodna z prawem - art. 12 ust. 2, art. 12 ust. 3 i art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali (dalej u.w.l.).

Sąd wyjaśnił, że zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l., pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Wyjątki od tej zasady przewiduje ust. 3 zgodnie, z którym uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Sąd orzekający podzielił stanowisko Sądu Apelacyjnego w Warszawie, wyrażone w wyroku z dnia 17 lipca 2013 r., w sprawie I ACa 329/13, że właściciele lokali zobowiązani są opłacać koszty zarządu nieruchomością wspólną nie w proporcji do liczby metrów kwadratowych powierzchni użytkowej ich lokali, lecz w proporcji do posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości wspólnej. Dodał, iż w praktyce częste jest ustalanie zaliczek przypadających na poszczególnych właścicieli lokali w proporcji do powierzchni tych lokali (a nie w proporcji do udziałów właścicieli we własności nieruchomości wspólnej) i należy uznać taki sposób za dopuszczalny, w przypadku gdy udziały odzwierciedlają proporcje powierzchni poszczególnych lokali.

Zdaniem Sądu meriti z zaskarżonej uchwały nie wynika tak naprawdę, w jakiej rzeczywistości wysokości mają być płacone opłaty na pokrycie kosztów zarządu. Dostrzeżono, że wskazane są jedynie stawki opłat (2,15 zł) i można się jedynie domyślać, że są to stawki za metr kwadratowy. Sąd wyjaśnił, że gdyby przyjąć, że taka była faktycznie wola uchwałodawców to i tak nie sposób ustalić na podstawie materiału dowodowego sprawy, że zastosowanie powierzchni i udziałów doprowadziłoby do tej samej kwoty zobowiązania adresatów Uchwał. Przyjęty sposób naliczania należności

jest zatem, w ocenie Sądu, niedopuszczalny, gdyż nie można przyjąć, iż w niniejszej sprawie udziały odzwierciedlają proporcje powierzchni poszczególnych lokali.

Dalej Sąd wskazał, że uchwała zmniejsza obciążenia właścicieli lokali użytkowych znajdujących się w budynku B znajdującym się na nieruchomości wspólnej. Jednak, zdaniem Sądu jest to sprzeczne z powołanym art. 12 ust. 3 u.w.l., który to przepis dopuszcza jedynie zwiększenie obciążeń właścicieli lokalu użytkowych i to tylko względem właścicieli mieszkalnych. Pozwana argumentowała takie rozwiązanie faktycznym wyodrębnieniem budynku B od budynku A oraz że koszty zarządu obu budynków różnią się. W ocenie Sądu Okręgowego argumenty natury praktycznej nie mogą mieć jednak znaczenia w sprawie skoro stan prawny jest taki, że oba budynki wchodzi w skład jednej nieruchomości, co skutkuje tym, że wszyscy właściciele lokali powinni być jednakowo obciążeni kosztami zarządu. Podnoszone przez stronę pozwaną argumenty mogą być jedynie podstawą do wyodrębnienia formalnego nieruchomości - działki gruntu z posadowionym na niej budynkiem B, z dotychczasowej wspólnej nieruchomości.

Wreszcie Sąd wskazał, że zgodnie z treścią art. 15 ust. 1 u.w.l. na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Wskazane wyżej koszty zarządu mają charakter wydatków okresowych, w zdecydowanej większości pokrywanych w stosunku miesięcznym. Sąd podkreślił, że przepis ten ma charakter bezwzględnie obowiązujący, co oznacza między innymi, że zaliczki muszą być płacone w stosunku miesięcznym, a nie w innych okresach np. kwartalnych, półrocznych czy rocznych. Sąd wyjaśnił, że ustawodawca zatem z mocy bezwzględnie obowiązującego przepisu nadał zaliczkom charakter świadczeń okresowych miesięcznych, płatnych z góry do 10 każdego miesiąca, co zbliża je do świadczeń czynszowych. Sąd wskazał, że opłacanie przez właścicieli lokali miesięcznych zaliczek na koszty zarządu ma zapewnić płynną, bieżącą gospodarkę i zarząd nieruchomością wspólną, bez konieczności zaciągania pożyczek lub krótkoterminowych kredytów. Z uwagi na to, że są to zaliczki na poczet wydatków przyszłych i nieznanych w pełni w chwili ich uchwalania, a są uchwalane z reguły w roku kalendarzowym poprzedzającym rok, w którym mają być płacone na pokrycie kosztów zarządu, podstawą określenia ich wysokości powinny być zdaniem Sądu, co do zasady, wydatki rzeczywiście poniesione na zarząd nieruchomością wspólną w roku kalendarzowym poprzedzającym rok, w którym zaliczki mają być płacone. Zaliczki te powinny zostać rozliczone po upływie roku, na który zostały uchwalone, według kosztów zarządu rzeczywiście poniesionych w tym roku. Tym samym Sąd przyjął, że ustalenie, iż zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną miałyby być rozliczone z datą wsteczną za ubiegłe lata jest sprzeczne z przepisami ww. ustawy. Zwrócono uwagę, że zaskarżone uchwała reguluje kwestię opłat na pokrycie kosztów zarządu z mocą wsteczną, co jest jednak niedopuszczalne. Zwrócono też uwagę na praktyczne skutki takiego rozwiązania - przecież opłaty były przez wiele lat uiszczane w dotychczasowej wysokości i zmiany wysokości stawek z mocą wsteczną mogłyby spowodować chaos finansowy we Wspólnocie.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając orzeczenie w części co do pkt 2 – uchylenia uchwały nr (...) oraz pkt 3. Jednocześnie, zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzuciła błędną ocenę stanu faktycznego i wykładnię przepisów w zakresie braku możliwości zróżnicowania opłat we wspólnocie lokalowej, składającej się z samych lokali usługowych (użytkowych), z wykluczeniem lokali mieszkalnych o których mowa w Ustawie o własności lokali (art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokal) ze względu na faktyczne różnice w utrzymaniu przedmiotowych lokali (nieruchomości wspólnej).

Uwzględniając powyższe wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w zakresie uchwały nr (...), zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części poprzez zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych za postępowanie przed Sądem I instancji. Nadto, wniosła o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, za postępowanie przed Sądem II instancji.

Uzasadniając swoje stanowisko wskazała, że budynek A posiada klimatyzację, wentylację i zaplecze w postaci kotłowni oraz systemy przeciwpożarowe, windy, ruchome schody i część charakterystyczną dla centrów handlowych w postaci szerokich korytarzy i atrium ze szklanym dachem w celu ekspozycji lokalu usługowych. Natomiast budynek B to kompleks lokali usługowych do celów noclegowych z restauracją na parterze, z osobnymi wejściami i własnym

ogrzewaniem, bez korytarzy dostępnych dla ogółu turystów lub klientów. Zdaniem pozwanej już tylko ze względu na powyższe należało wprowadzić rozgraniczenia. Skarżąca wskazała, że koszty stałe w postaci ogrzewania i oświetlenia oraz serwisu, np. schodów ruchomych w budynku A są zdecydowanie wyższe niż w pozostałych budynkach. Nadto, budynek A wymaga – ze względu na intensyfikację ruchu klientów – zaangażowania większej siły roboczej w zakresie sprzątnięcia lub dozoru. Podniosła także, że bezsprzeczne jest, iż lokale w budynku A generują większe koszty. W ocenie apelującej uciążliwości są określone, a nie hipotetyczne.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej kosztów procesu.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanej jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Na wstępie wskazać należy, że zgodnie z art. 382 k.p.c. Sąd II instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Z regulacji tej wynika, że postępowanie apelacyjne polega na merytorycznym rozpoznaniu sprawy. Oznacza to z kolei, że wyrok sądu drugiej instancji musi opierać się na jego własnych ustaleniach faktycznych i prawnych poprzedzonych ponowną oceną materiału procesowego.

Wykonując ten obowiązek Sąd Apelacyjny dokonał własnej oceny przedstawionego pod osąd materiału procesowego i w jej wyniku stwierdził, że Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe, a poczynione ustalenia faktyczne nie są wadliwe i znajdują odzwierciedlenie w treści przedstawionych w sprawie dowodów. Sąd odwoławczy ustalenia Sądu Okręgowego czyni częścią uzasadnienia własnego wyroku, nie znajdując potrzeby ponownego ich szczegółowego przytaczania.

Dokonując oceny prawnej powództwa stwierdzić należy, że prawidłowe (i jako takie nie wymagające uzupełnienia lub korygowania) są wywody Sądu Okręgowego upatrujące podstawy prawnej powództwa (poddanego ocenie w postępowaniu apelacyjnym) w treści art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej jako u.w.l.). Trafna jest także konstatacja Sądu I instancji, iż uchwała nr (...) z dnia 15 września 2010 r. jest niezgodna z prawem, a mianowicie stoi w oczywistej sprzeczności z normą art. 12 u.w.l., a także narusza przepis art. 15 ust. 1 u.w.l.

Sąd Apelacyjny nie podziela jedynie stanowiska jakoby przepis art. 12 u.w.l. pozwalał na podwyższanie opłat ponoszonych przez właścicieli lokali użytkowych, przy jednoczesnym obniżeniu opłat ponoszonych przez właścicieli lokali mieszkalnych. Bezsprzecznie do takiego wniosku nie prowadzi wykładnia wskazanego przepisu. Oznacza to, że na mocy wskazanego przepisu możliwym jest zróżnicowanie opłat we wspólnocie, obejmującej wyłącznie lokale użytkowe – jednak z zachowaniem warunków wynikających z przepisu art. 12 ust. 3 u.w.l. Jednak, wskazane uchybienie Sądu Okręgowego nie wpływa na wynik niniejszego postępowania, albowiem zaskarżona uchwała z innych względów narusza obowiązujące przepisy prawa.

Przechodząc do oceny istoty sporu zauważenia wymaga, iż ocenie Sądu Apelacyjnego poddana została zasadniczo jedna kwestia dotycząca rozpoznawanej sprawy. Apelująca podnosiła, że wbrew odmiennej konstatacji Sądu Okręgowego, przepis art. 12 ust. 3 u.w.l. przyznaje właścicielom lokali kompetencje do podjęcia uchwały nie tylko w przedmiocie zwiększenia obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, ale także w przedmiocie zmniejszenia tego obciążenia. Nie sposób jednak z takim stanowiskiem się zgodzić. W celu wyjaśnienia powyższej kwestii koniecznym jest odwołanie się do współczesnej derywacyjnej koncepcji wykładni prawa.

Wyjaśnić przed to należy, że współczesna derywacyjna koncepcja wykładni prawa nie pozwala poprzestać na jednoznacznych rezultatach wykładni językowej. Zawsze konieczne jest również przeprowadzenie wykładni na płaszczyźnie systemowej i wykładni funkcjonalnej, których rezultaty mogą albo potwierdzić rezultaty wykładni językowej, albo pozostawać z nią w sprzeczności. W drugiej sytuacji ocenić należy, czy możliwe jest przełamanie jednoznacznych rezultatów wykładni językowej. Dlatego też Sąd odwoławczy obowiązany był dokonać wykładni językowej, funkcjonalnej oraz systemowej spornego przepisu.

Nie może budzić wątpliwości, iż wskutek wykładni językowej przepisu art. 12 ust. 3 u.w.l. otrzymujemy normę, zgodnie z którą właściciele lokali posiadają uprawnienie wyłącznie do zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych (i to w sytuacji, gdy uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali). Omawiany przepis nie zawiera bowiem zwrotów wskazujących, iż możliwym byłoby zmniejszenia tegoż obciążenia. Zgodnie z definicją zawartą w Słowniku Języka Polskiego PWN poprzez słowo „zwiększać” należy rozumieć «uczynić coś większym pod względem rozmiaru, liczby, natężenia itp.». Zatem „zmniejszenie” jest antonimem sformułowania zawartego w omawianej regulacji i z tego względu wykładnia językowa przepisu art. 12 ust. 3 u.w.l. czyni stanowisko pozwanej oczywiście bezzasadnym.

Przełamanie wykładni językowej nie jest możliwe wskutek przeprowadzenia wykładni funkcjonalnej w jej aspekcie celowościowym. W istocie rzeczona wykładnia prowadzi do rezultatów izomorficznych. W ocenie Sądu Apelacyjnego przepis art. 12 ust. 3 u.w.l. jest jedynym przypadkiem, w którym możliwe jest wprowadzenie wyjątku od reguły wyrażonej w ust. 2, a więc zasady równości obciążeń. Wskazuje na to konstrukcja przepisu. Gdyby ustawodawca dopuszczał innego rodzaju modyfikacje wielkości obciążeń, w szczególności ich zmniejszenie, w ogóle przepisu art. 12 ust. 3 u.w.l. nie ustanowiłby, a co jeszcze bardziej prawdopodobne wskazałby na możliwość odstępstw od zasady określonej w art. 12 ust. 2 u.w.l. Skoro jednak przewidziano możliwość stworzenia reguły odmiennej, to w myśl zasad racjonalnej techniki legislacyjnej, która zakłada, że nie kreuje się przepisów zbędnych, musi to oznaczać, że odstępstwa innego rodzaju są niedopuszczalne (podobnie Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 18 sierpnia 2011 r., I ACa 232/11, Lex nr 1120093). W świetle powyższych rozważań Sąd odwoławczy w niniejszym składzie stoi na stanowisku, że wykładnia funkcjonalna w jej aspekcie celowościowym omawianego przepisu nakazuje przyjąć, że właściciele lokali posiadają wyłącznie kompetencję do zwiększenia obciążeń lokali użytkowych, nie zaś do ich zmniejszenia.

Jednocześnie, dodać należy, że wykładnia systemowa nie prowadzi do podważenia wyników wykładni funkcjonalnej, ani w aspekcie horyzontalnym, albowiem wynik wykładni nie pozostaje w sprzeczności z innymi równorzędnymi normami, ani też w aspekcie wertykalnym, albowiem wynik wykładni nie pozostaje w sprzeczności z innymi nadrzędnymi normami.

Uwzględniając powyższe rozważania Sąd Apelacyjny uznał stanowisko procesowe pozwanej za bezzasadne. Co istotne, skarżąca zaprzeczając stanowisku Sądu Okręgowego w zakresie wykładni przepisu art. 12 ust. 3 u.w.l. nie przedstawiła argumentacji, która racjonalizowałaby jej zapatrywanie. Ogólnikowy charakter zarzutów uprawnia do tego rodzaju uwagi ogólnej, iż wywiedziona apelacja - wobec braku należytej argumentacji prawnej - stanowi wyłącznie przejaw niezadowolenia pozwanej z treści zaskarżonego wyroku. W konsekwencji zaskarżony wyrok już tylko wobec oczywistej sprzeczności uchwały (...) z normą art. 12 ust. 3 u.w.l. jest prawidłowy.

Wyczerpując jednak argumentację dostrzeżenia wymaga, że omawiana uchwała nie zawiera uzasadnienia, w którym wspólnota wyjaśniałaby zmniejszenie obciążeń właścicieli jednych lokali użytkowych i zwiększenia obciążeń innych, a dokładniej nie wskazuje jakie koszty generują poszczególne lokale użytkowe, na co słusznie zwróciła uwagę powódka. W konsekwencji nie jest możliwym ustalenie konkretnych przesłanek, jakie miały wpływ na podjęcie tej uchwały, co również czyni uchwałę niezgodną z obowiązującymi przepisami. Zaznaczenia bowiem wymaga, że zgodnie z przepisem art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jednak wyłącznie wtedy gdy uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Nawet jeśli przyjąć, że zaskarżona uchwała w sposób pośredni prowadzi do zwiększenia obciążeń poszczególnych lokali to podkreślenia wymaga, iż podjęcie uchwały nie może wynikać wyłącznie z tego, że w danej nieruchomości znajdują się lokale użytkowe. Podzielić przy tym należy stanowisko Sądu Apelacyjnego w Warszawie, wyrażone w uzasadnieniu wyroku z dnia 10 stycznia 2019 r. (I ACa 1351/17, Lex nr 2616734), że podwyższenie opłat należnych od właścicieli lokali użytkowych musi wynikać ze sposobu korzystania z tych lokali, wpływającego na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych, a ponadto nie można obciążyć wszystkich właścicieli lokali użytkowych w takim samym stopniu, gdy tylko niektóre z lokali są używane w sposób wpływający na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej musi mieć związek z takim sposobem użytkowania (korzystania) ich lokali, który powoduje zwiększenie

kosztów utrzymania nieruchomości, a ponadto musi być proporcjonalne do tych wyższych kosztów. Wspólnota musi więc wykazać, że lokale użytkowe generują wyższe koszty i to na wspólnocie mieszkaniowej spoczywa ciężar dowodu spełnienia wskazanych powyżej przesłanek.

Nie budzi jednocześnie wątpliwości, że zasadą jest to, że właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów. Wspólnota mieszkaniowa może podjąć uchwałę ustalającą wyższe koszty z tytułu utrzymania nieruchomości dla właścicieli lokali użytkowych, ale muszą istnieć określone, a nie hipotetyczne, uciążliwości, a przez to zwiększona kosztochłonność takiego lokalu mające wpływ na utrzymanie wspólnej nieruchomości. Samo pojęcie uciążliwości, bez wyjaśnienia na czym ona polega, nie może stanowić podstawy uzasadniającej podjęcie uchwały w trybie art. 12 ust. 3 u.w.l. podwyższającej koszty utrzymania nieruchomości. Korzystanie z lokali użytkowych może przekładać się na większe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, jednak ustalenie takich zwiększonych kosztów nie może być dowolne. Zawsze trzeba uwzględniać konkretne okoliczności i konkretny sposób korzystania z lokalu, a także konkretne oddziaływanie takiego korzystania na nieruchomość wspólną. Co więcej, przepis art. 12 ust. 3 u.w.l. umożliwia stosowne zwiększenie udziału właściciela lokalu użytkowego w kosztach związanych z utrzymaniem przedmiotu współwłasności, jednak tylko o tyle o ile koszty utrzymania tej właśnie kategorii lokali są wyraźnie większe, a uciążliwość dotyczy wszystkich członków wspólnoty. Innymi słowy, zwiększenie obciążeń (zaliczek) z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną w stosunku do właścicieli lokali użytkowych musi być zatem uzasadnione większymi kosztami ponoszonymi na nieruchomość wspólną w związku z funkcjonowaniem ich lokali użytkowych i musi pozostawać w proporcji do tych większych kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Jak zauważył Sąd Apelacyjny w Lublinie w wyroku z dnia 6 kwietnia 2011 r. (I ACa 23/11, Lex nr 1089037), art. 12 ust. 3 u.w.l. kreuje swego rodzaju domniemanie, że korzystanie z lokalu użytkowego nie uzasadnia zwiększenia obciążenia finansowego ponad poziom ustalony na podstawie art. 12 ust. 2 u.w.l. Dopiero zatem w sytuacji, gdy sposób korzystania z lokalu użytkowego faktycznie wpływa na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, możliwe jest sięgnięcie do powyższej regulacji. Sąd Apelacyjny aprobuje również pogląd wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 19 października 2011 r. (I ACa 568/11, Lex nr 1129815), zgodnie z którym prawidłowa wykładnia art. 12 ust. 2 i 3 u.w.l. prowadzi do wniosku, że zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej może mieć miejsce tylko wtedy, gdy sposób używania tych lokali powoduje faktyczne zwiększenie kosztów utrzymania tej nieruchomości. Unormowanie zawarte w wymienionych przepisach nie zezwala natomiast na zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych, jeżeli sposób korzystania z nich nie wpływa na zwiększenie kosztów utrzymania wspólnej nieruchomości.

W ocenie Sądu odwoławczego, apelująca nie zdołała wykazać, że sposób korzystania z lokali użytkowych znajdujących się w budynku A wpływa na zwiększenie kosztów utrzymania wspólnej nieruchomości, zaś znajdujących się w budynku B na ich znaczące zmniejszenie. Pozwana wprawdzie podnosiła, że budynek B jest odrębnie zarządzany, posiada odrębne przyłącza energetyczne, elektryczne i wodne, posiada własną kotłownię, indywidualnie zawarte umowy na dostawę gazu, prądu, wody i wywóz śmieci, zaś pracownicy nie wykonują prac w budynku B, jednak powyższe okoliczności pozostały w sferze twierdzeń pozwanej. Nie jest zatem możliwe ustalenie nawet ścisłego związku wzrostu danych kosztów ze sposobem używania lokali znajdujących się w budynku A. Natomiast twierdzenie jakoby koszt utrzymania wspólnej nieruchomości w budynku A był wyższy z uwagi na istniejące w nim schody ruchome, przy uwzględnieniu że schody te zostały uruchomione 5 lat po podjęciu uchwały, jest ezoteryczne. Nierozumiiałym jest także w jaki sposób dokonano kalkulacji kosztów, w konsekwencji czego nie sposób rozważyć czy została zachowana proporcja odpowiadająca poziomowi zwiększonych wydatków. Brak takiej kalkulacji również prowadzi do nieweryfikowalności podjętej uchwały. Oczywiście wpływ czynników wzrostu na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej nie zawsze jest ściśle policzalny, dlatego w pewnym zakresie wspólnota mieszkaniowa dysponuje swobodą w określeniu stopnia wzrostu obciążeń właścicieli lokali użytkowych w oparciu o historie remontowe i eksploatacyjne lub przewidywane, ale dostatecznie wiarygodne dane o przewidywanych kosztach eksploatacji i remontów. Zachowane jednak musi być powiązanie (adekwatny związek) między wielkością i intensywnością takich czynników związanych z korzystaniem z tych lokali oraz ich wpływem na nieruchomość wspólną oraz korzystaniem z lokali przez członków wspólnoty (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 sierpnia 2015 r., I ACa 2019/14, Lex nr 1843303), czego jednak nie sposób ustalić w rozpoznawanej sprawie. Wspomnieć przy tym należy, że całkowite zwolnienie z opłat

na fundusz remontowy wskazuje na arbitralność uchwały. Pomijając już reguły dowodzenia w niniejszym procesie (i bierność procesową pozwanej), trudno znaleźć jakiegokolwiek racjonalne uzasadnienie dla całkowitego zwolnienia właścicieli kilku lokali z partycypacji w opłatach na fundusz remontowy.

Nadto, przywołane przez pozwaną okoliczności w żadnej mierze nie odnoszą się do sposobu korzystania z konkretnych lokali użytkowych w budynku A. Jak trafnie wskazał Roman Dzięczek (Komentarz do art. 12 ustawy o własności lokali [w:] R. Dzięczek (red.) Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych) „czynnikiem wzrostu może być wzmożony ruch klientów lub dostawców udających się do takich lokali, połączony z intensywnym zużywaniem określonych elementów wspólnej infrastruktury, w tym podjazdów, korytarzy, szlabanów, drzwi wejściowych, wind, schodów oraz garaży lub miejsc postojowych w wielostanowiskowym lokalu garażowym lub miejsc parkingowych”. Takich zarzutów pozwana jednak nie formułowała. Wprawdzie podnosiła, że ze względu na „odrębność” budynków ruch klientów w budynku A jest większy, wskutek czego wymaga większego zaangażowania siły roboczej w zakresie sprzątnięcia lub dozoru. Okoliczności te nie zostały w żaden sposób wykazane. Pomijając, że nie sposób ustalić proporcji o ile większe koszty generuje infrastruktura budynku A w odniesieniu do budynku B.

Nadto, wspomnieć należy, iż sama okoliczność istnienia „odrębności” budynku A i B nie wpływa samoistnie na zwiększenie kosztów utrzymania wspólnej nieruchomości. Warto bowiem nadmienić, że odrębna własność lokalu jest prawem, którego przedmiot stanowi lokal mieszkalny lub użytkowy położony w budynku wielolokalowym. Jak słusznie dostrzegł Sąd Apelacyjny w Łodzi w uzasadnieniu wyroku z dnia 25 maja 2018 r. (I ACa 1216/17, Lex nr 2519240) choć z nazwy jest „odrębna” oznacza tylko to, że dany lokal stanowi odrębny od gruntu i od budynku przedmiot własności. Jednakże, nie może ona istnieć samodzielnie, gdyż wraz z nią związane są prawa do części budynku i prawa do gruntu pod budynkiem oraz innych urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 1 i 2 u.w.l.), takich, jak przykładowo strych, klatka schodowa, chodnik, winda, instalacja gazowa czy kanalizacyjna. Właściciel lokalu położonego w budynku wielolokalowym jest więc jednocześnie właścicielem lokalu oraz współwłaścicielem gruntu, na którym stoi budynek, a także tych części nieruchomości, które służą do wspólnego użytku wszystkich właścicieli lokali. W takim zakresie uprawnień, przysługujących właścicielowi lokalu z mocy prawa, wyraża się istota odrębnej własności lokalu. Co za tym idzie, ma on pełne prawo rozporządzać swoim lokalem, może również korzystać, wraz z innymi właścicielami lokali, z nieruchomości wspólnej oraz ma obowiązek, wraz z innymi właścicielami lokali, ponosić koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości wspólnej (art. 12 ust. 1 i 2 u.w.l.), nawet wtedy, gdy z urządzeń przeznaczonych do użytku wszystkich współwłaścicieli nie korzysta. Koszty te są rozkładane na poszczególnych współwłaścicieli proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości.

W aspekcie powyższego nie można przyjąć, iż budynek A jest odrębny od budynku B w znaczeniu prezentowanym przez apelującą. Bezspornie oba budynki nie mogą istnieć samodzielne. W rzeczywistości stanowią jedną nieruchomość, gdyż wraz z nimi związane są prawa do części budynku (ściany, dach), prawa do gruntu pod budynkiem oraz innych urządzeń. Niezrozumiałym jest zatem z jakich względów właściciele lokali od (...)do (...) w budynku B mieliby ponosić koszty zarządu w zmniejszonej wysokości, a dokładniej z pominięciem kosztów: ochrony, ogrzewania, elektryczności, konserwacji, śmieci, wody, środków czystości i to bezpośrednio związanych z zarządzaniem budynkiem B.

Zdaniem Sądu odwoławczego argumentacja pozwanej mogłaby mieć znacznie jedynie w sytuacji zawarcia pomiędzy współwłaścicielami umowy o podziale nieruchomości wspólnej quoad usum, zmieniającej zasady korzystania z nieruchomości wspólnej, określone w art. 12 ust. 1 u.w.l., oraz zasady udziału w pożytkach i przychodach, jak również w podziale wydatków i ciężarów, a także zmieniającej reguły określone w art. 12 ust. 2 u.w.l. Jednak, okoliczności rozpoznawanej sprawy nie wskazują jakoby właściciele lokali zawarli umowę o podziale rzeczy quoad usum, nawet w sposób dorozumiany. Co zaś najistotniejsze takich twierdzeń nie formułowała żadna ze stron. W związku z powyższym Sąd Apelacyjny nie był władny do dokonywania ustaleń faktycznych w tym zakresie.

Wreszcie wskazania wymaga, na co słusznie zwrócił uwagę Sąd I instancji, że z zaskarżonej uchwały nie wynika w sposób dostateczny w jakiej wysokości mają być ponoszone opłaty związane z zarządem nieruchomością. W uchwale wskazano bowiem jedynie stawkę opłaty (2,15 zł), jednak nie wskazano odniesienia do określonej powierzchni. Nie można jednocześnie domniemywać, że zamiarem było ustalenie stawki 2,15 zł za 1 m<sup>2</sup>, albowiem okoliczność



ta nie wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego. Powyższe z kolei prowadzić winno do wniosku, że sposób naliczenia należności jest niedopuszczalny, albowiem udziału nie odzwierciedlają proporcje powierzchni poszczególnych lokali.

Na koniec wskazać należy, iż przepis art. 15 ust. 1 u.w.l. ustanawiający termin płatności bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu ma charakter normy bezwzględnie obowiązującej. Zatem za uzasadnione uznać należy stanowisko Sądu I instancji, który powołując się na wskazany przepis, przyjął iż nie jest możliwa modyfikacja terminów ustawowych dla członków wspólnoty do uiszczania zaliczek, w szczególności brak jest podstaw do rozliczania zaliczek z datą wsteczną. Oznacza to, iż zaskarżona uchwała także wobec regulowania kwestii wysokości zaliczek za okres poprzedzający podjęcie uchwały, jest sprzeczna z obowiązującymi przepisami i także z tego względu winna zostać uchylona.

Reasumując, w rozpoznawanej sprawie zaistniały trzy niezależne podstawy uchylenia uchwały nr (...). Po pierwsze, zaskarżona uchwała w sposób oczywisty naruszała przepis art. 12 ust. 3 u.w.l., albowiem wbrew wskazanej regulacji zmniejszała obciążenia właścicieli poszczególnych lokali, podczas gdy możliwym jest jedynie ich zwiększenie. Po drugie, naruszała przepis art. 12 ust. 3 u.w.l. wobec niewykazania podstaw do różnicowania obciążeń, jak i nie precyzowała czy wskazana w niej stawka naliczana winna być od m<sup>2</sup> czy też od innej powierzchni. Po trzecie, wobec uregulowania opłat z tytułu kosztów zarządu za okres poprzedzający dzień podjęcia uchwały naruszała przepis art. 15 ust. 1 u.w.l.

W związku z tym, Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanej jako całkowicie bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., oraz § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

SSA Edyta Buczkowska-Żuk SSA Halina Zarzeczna SSO del. Zbigniew Ciechanowicz