

**Sygn. akt I ACa 569/12**

**Sygn. akt I ACa 569/12**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

**Przewodniczący – Sędzia SA Roman Dzięczek**

**Sędzia SA Ewa Kaniok (spr.)**

**Sędzia SO (del.) Joanna Zaporowska**

**Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Baranowska**

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2012 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa S. R.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej KW (...) ul. (...) (...) w W.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 23 lutego 2012 r.

sygn. akt II C 964/09

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej KW (...) ul. (...) (...) w W. na rzecz S. R. kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.**

**I ACa 569/12**

## UZASADNIENIE

Pozwem z 04.12.2009 r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej KW (...) ul (...) (...) w W. powód S. R. domagał się uchylenia w całości uchwał nr (...) z 2009r. pozwanej Wspólnoty z powodu ich niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali tj. art. 12 ust 3, 13 ust 1, 14, 15 ust 1 i 22 ust 3 tejże ustawy.

W uzasadnieniu wywodził, że mocą tych uchwał zostały ustalone stawki na zarząd nieruchomością wspólną oraz opłaty na fundusz remontowy w odniesieniu do lokali użytkowych, których właścicielem jest powód, w stawkach 6,60 zł i 15 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu, podczas gdy stawki dla lokali mieszkalnych wynoszą odpowiednio 1,80 zł i 2,20 zł. Zdaniem powoda podjęte uchwały naruszają przepisy ustawy o własności lokali i zasady prawidłowego

gospodarowania nieruchomością wspólną oraz interes samego powoda poprzez bezzasadne obciążenie go, jako jedyne go właściciela lokali użytkowych, nadmiernymi kosztami zarządu nieruchomością wspólną.

Powód pozwem z 28.06.2010 r w sprawie IIC 453/10 wniósł o uchylenie uchwał nr (...) z 2010r. podjętych przez pozwaną Wspólnotę, a dotyczących przyjęcia planu gospodarczego za 2010 r. i ustalenia opłat na pokrycie kosztów zarządu na lokale użytkowe w wysokości 2,20 zł - w odniesieniu do lokali mieszkalnych, 6,60 zł - w odniesieniu do lokali użytkowych oraz w sprawie przyjęcia planu remontów na 2010 r. i utrzymania w 2010 r. obowiązujących stawek na fundusz remontowy na dotychczasowych zasadach, tj. 1,80 zł od lokali mieszkalnych i 15 zł od lokali użytkowych(...)

Podstawy zaskarżenia obu uchwał były takie same jak w pierwszej ze spraw.

W obu sprawach Wspólnota wносиła o oddalenie powództwa.

Sąd połączył obie sprawy do łącznego rozpoznania i wyrokowania.

### **Wyrokiem z dnia 23.02.2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie:**

- w punkcie I. uchylił uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej KW (...) ul (...) (...) w W. nr (...) z 26.10.2009 r. i (...) z 5 maja 2010 r:

- w punkcie II. zasądził od Wspólnoty Mieszkaniowej KW (...) ul (...) (...) w W. na rzecz S. R. 2.529 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Okręgowy wskazał:

S. R. jest właścicielem dwóch lokali użytkowych położonych w budynku przy (...) w W., którego mieszkańcy właściciele tworzą pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową. Powód wynajmuje lokal (...) o pow. 120,40 m<sup>(2)</sup> innemu podmiotowi na prowadzenie działalności gastronomicznej, tj. cukiernio-kawiarni pod nazwą S. H.. Drugi lokal (...) służy w części powodowi jako biuro, a latem sprzedawane są w nim lody na wynos. Poprzednio w lokalu (...) funkcjonował bar pod nazwą (...) znany warszawiakom, a przede wszystkim studentom jako bar (...), która to nazwa pochodziła m.in. od niskiego standardu tego baru. Po zakupie obu lokali powód gruntownie je wyremontował, w tym wymienił drzwi wejściowe do lokalu (...), umieścił klimatyzatory w prześwicie bramy, który to prześwit także wyremontował, wymienił instalację CO oraz część pionu kanalizacyjnego. Działalność cukiernio – kawiarni prowadzona jest wewnątrz, a latem również na zewnątrz (stoliki na chodniku). W lokalu wypieka się z gotowych produktów pieczywo i ciasta. Serwuje się kawę, herbatę i inne napoje. Lokal jest otwarty do godziny 22.

Klienci kawiarni nie korzystają z bramy w kamienicy. Z bramy tej korzystają natomiast mieszkańcy kamienicy i mieszkańcy drugiej ze Wspólnot oraz klienci Pubu N., znajdującego się na tyłach budynku, jak również pracownicy antykwariatu. Korzystają z niej także pracownicy kawiarni wchodząc przez nią do budynku i pomieszczenia służącego jako magazyn (trzymają tam kontenery z napojami i inne produkty). Kamienica jest ponad 60 letnia, wymaga remontów i to zarówno ciągów pieszych (schodów) jak i stolarki okiennej, czy dachu.

Uchwałą nr (...) r. z 26.10.2009 r. utrzymano w mocy stawki na fundusz remontowy w wysokości 15 zł za 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni użytkowej lokalu dla lokali użytkowych i 1,80 zł dla lokali mieszkalnych, która to uchwała miała obowiązywać do czasu podjęcia następnej uchwały.

Uchwałą nr (...) z 26.10.2009 r. utrzymano w mocy zaliczkę na utrzymanie nieruchomości wspólnej dla lokali użytkowych w wysokości 6,60 zł za 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni użytkowej lokalu i 2,20 zł dla lokali mieszkalnych, która miała obowiązywać do czasu podjęcia kolejnej uchwały.

Uchwałą nr (...) r. z dnia 05.05.2010 r. Wspólnota przyjęła do realizacji plan gospodarczy na 2010 r. i ustaliła na jego podstawie zaliczkę na pokrycie kosztów zarządu w wysokości 2,20 zł za 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni użytkowej lokali

mieszkalnych i zaliczkę w wysokości 6,60 za  $1\text{m}^{(2)}$  powierzchni lokali użytkowych (...) ustalając zasady płatności zaliczek. Zgodnie z tym planem przewidywane koszty zarządu wynieść miały 35974,03 zł.

Uchwałą nr(...). Wspólnota przyjmując do realizacji plan remontów na 2010 r. ustaliła wysokość stawek na fundusz remontowy w 2010r. na 1,80 zł/1  $\text{m}^{(2)}$  powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i 15 zł za 1  $\text{m}^{(2)}$  powierzchni użytkowej lokali użytkowych. Zgodnie z planem remontów na 2010 r. planowane koszty wydatków zamykały się kwotą 181.286 zł., z czego na opracowanie remontu dachu przeznaczono kwotę 8.286 zł, remont dachu, pokrycie z dachówek oraz wymianę obróbek blacharskich dachu 115.000 zł, nadzór inwestorski 1.500 zł, remont schodów wejściowych 4.500 zł, wykonanie inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej 21.500 zł, opracowanie PT wymiany instalacji gazu, wykonanie robót w zakresie budowy pionu na klatce schodowej 22.000 zł, wymianę okien na klatce schodowej 8.500 zł. Lokale użytkowe stanowiące własność powoda są jedynymi tego rodzaju lokalami w kamienicy.

Sposób korzystania z lokali użytkowych nie uzasadnia podwyższenia stawek na fundusz remontowy i koszty zarządu w odniesieniu do lokali użytkowych w kwotach podanych w zaskarżonych uchwałach.

Zgodnie z brzmieniem art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali, uchwała może być zaskarżona przez właściciela lokalu do sądu, jeżeli jest sprzeczna z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Zgodnie z zasadami wyrażonymi w ustawie o własności lokali każdy z właścicieli ma obowiązek uiszczania zaliczek na poczet funduszu remontowego oraz koszty zarządu. Zasadą jest ponoszenie tych kosztów odpowiednio do posiadanych przez współwłaścicieli udziałów. Wyjątki od tej zasady wymienia art. 12 ust 3 tej ustawy, z którego wynika, że właściciele lokali mogą w drodze uchwały ustalić większe obciążenie tymi kosztami właścicieli lokali użytkowych, gdy uzasadnia to sposób korzystania z lokali. Chodzi więc o taką sytuację, w której dany lokal użytkowy lub kilka takich lokali, generuje zwiększone koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i musi to wynikać z rachunku ekonomicznego.

Oceniając plan remontów na 2010 r., w świetle opinii biegłych i zeznań świadków Sąd Okręgowy uznał, że praktycznie każde z wymienionych w nim zadań inwestycyjnych dotyczy wszystkich członków Wspólnoty i związane jest z całą nieruchomością, tj. żaden z tych proponowanych wydatków nie powstał w związku z funkcjonowaniem lokali użytkowych i generowaniem w związku z tym większych kosztów. Naprawa dachu, wymiana instalacji gazowej, czy okien konieczna jest bez względu na to, czy lokale użytkowe są, czy też ich nie ma.

Tym samym zaplanowane remonty powinny obciążać kosztami w podobnym stopniu właścicieli lokali mieszkalnych jak i użytkowych (za wyjątkiem kosztów, o jakich pisał biegły).

Podnoszone przez pozwanego zniszczenia bramy, nocowanie biednych w budynku, nie pozostają w jakimkolwiek związku z działaniem kawiarni, czy biura. Bezdomny mógł być wpuszczony do budynku przez każdego, w tym klientów pubu N., do którego przychodzą różni klienci, którzy mogą nadto brudzić teren. Brak jest dowodu na to, że zabrudzenia na ścianach, klatce, czy zniszczenia ścian są wynikiem działania klientów kawiarni. Poza tym, nie można zapominać o tym, że powód (czy jego najemca) poniósł koszty odnowienia prześwitu i elewacji, co także powinno być brane pod uwagę przy ustalaniu wysokości zaliczek (zmniejszyło koszty, jakie pozwany musiałby ponieść na remont nieruchomości wspólnej).

Brak jest ekonomicznego uzasadnienia na tak duże zróżnicowanie opłat w odniesieniu do lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, dlatego Sąd I instancji doszedł do przekonania, że zaskarżone uchwały naruszają interesy powoda gdyż został obciążony opłatami niewspółmiernymi do kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w związku ze sposobem korzystania z lokali użytkowych.

Z zaskarżonych uchwał nie wynika, co było powodem ustalenia w odniesieniu do obu lokali, stawek na poziomie wskazanym w uchwałach. Nie wynika to przede wszystkim z planów gospodarczych.

Z twierdzeń pozwanego i zeznań członka Wspólnoty wynika, że powodem ustalenia wyższych stawek w przypadku lokali użytkowych jest zły stan budynku, na którego konstrukcję źle wpływają remonty dokonywane przez właściciela lokali użytkowych, prowadzona przez jego najemcę działalność gastronomiczna i jego uciążliwość, co wpływa na stan techniczny nieruchomości i w związku z tym konieczność ponoszenia większych kosztów przez Wspólnotę. Poza tym, zamontowane na prześwicie budynku klimatyzatory również powodują zniszczenia budynku (cieknie z nich woda), a poza tym rodzaj prowadzonej działalności gastronomicznej także generuje większą ilość klientów, korzystających z tej części nieruchomości i zwiększone w 2004r. koszty remontu gzymsów i elewacji.

W ocenie Sądu pozwana Wspólnota nie wykazała aby w odniesieniu do lokali użytkowych koszty były o kilka razy większe niż w stosunku do lokali mieszkalnych. Uchwały nie były poprzedzone rzetelnym rachunkiem ekonomicznym.

Z opinii biegłego wynika, że brak jest podstaw do uznania, że w związku z istnieniem lokali użytkowych wspólnota ponosi zwiększone koszty zarządu tym bardziej, że nie prowadziła oddzielnie rozliczenia tych kosztów na lokale mieszkalne i użytkowe. Odnosząc się do wysokości zaliczek na fundusz remontowy biegły wskazał, że tylko w odniesieniu do napraw części wspólnych po remoncie kawiarni uzasadnione jest twierdzenie o zwiększonych wydatkach w związku z tym lokalem użytkowym mimo, że jak wynikało z protokołu szkód i usterek, najemca zobowiązał się do usunięcia szkód choćby w zakresie naprawienia schodów do piwnicy, domofonu, usterek w prześwicie bramy (protokół k 17), a pozwany nie zaprzeczył aby wszystkie te prace zostały przez niego wykonane. Podobnie było w przypadku mycia zabrudzonej bramy i sieni oraz malowania bramy (pismo do Zarządu k. 162 akt). O tym, że brak było uzasadnienia do ustalenia zwiększonych zaliczek na fundusz remontowy, w odniesieniu do lokali użytkowych, świadczy i to, że do 2010r. Wspólnota nie prowadziła analizy ponoszonych wydatków, które można powiązać z działalnością lokali użytkowych (np. planu kont).

Wysokość zaliczek na fundusz remontowy i na koszty zarządu ustalana jest corocznie, poziom tych wydatków ustala się szacunkowo, a więc koszty te powinny być corocznie analizowane w odniesieniu do kosztów z lat ubiegłych i przy uwzględnieniu planowanych wydatków.

Nie znalazł biegły żadnych podstaw do ustalenia zwiększonej zaliczki na koszty zarządu i na fundusz remontowy w odniesieniu do drugiego z lokalu wykorzystywanego na biuro.

Z tych względów Sąd Okręgowy uznał, że wszystkie w/w uchwały zostały wydane sprzecznie z art. 12 ust 3 ustawy o własności lokali, a nadto naruszają interesy powoda obciążając go kosztami zarządu w sposób nadmierny w stosunku do rzeczywistych potrzeb i do obciążenia właścicieli lokali mieszkalnych.

Pozwany w tym procesie wskazywał, że nawet uchylenie tych uchwał nie doprowadzi do zmiany wysokości zaliczek, gdyż te zostały ustalone na takim samym poziomie w 2008 r., a uchwała w tym zakresie jest prawomocna. Okoliczność tę przyznał powód.

Sąd jest jednak zdania, że skoro zaliczki na fundusz remontowy i koszty zarządu uchwalane są co roku, a kryterium ich wysokości powinny być planowane wydatki, to nie można wykluczyć, że zaliczki te mogłyby być ustalone w innej (w tym mniejszej wysokości) niż dotychczas. Uchylając uchwałę Sąd ma uprawnienia do ustalania treści tej uchwały a co za tym idzie wysokości zaliczek. Kwestia ustalenia wysokości zaliczek pozostawiona jest wyłącznie decyzji Wspólnoty. Nie da się także wykluczyć, że skoro uchwała o zwiększeniu kosztów zaliczek w odniesieniu do lokali użytkowych była wadliwa to ulegną zmianie (zwiększeniu) koszty zaliczek dla właścicieli lokali mieszkalnych.

Odnosząc się na marginesie do twierdzeń pozwanego, co do faktu, iż pozostaje nadal w mocy uchwała z 2008 r. ustalająca koszty zaliczek na takim samym poziomie, jak w uchylonych uchwałach, nie może ująć uwadze, że tamta uchwała została zaskarżona przez ówczesnego właściciela tych lokali tj. Miasto(...). W. i tylko na skutek zmian właścicielskich powództwo o uchylenie uchwały zostało cofnięte. Nie miał zatem powód możliwości zaskarżenia tej uchwały.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc obciążając przegrywającą Wspólnotę obowiązkiem zwrotu kosztów procesu.

**Apelację od powyższego wyroku złożyła pozwana zaskarżając go w całości, zarzucając:**

- 1) naruszenie art. 189 kpc poprzez rozpoznanie sprawy mimo braku istnienia interesu prawnego po stronie powoda;
- 2) naruszenie art. 25 ustawy o własności lokali poprzez uznanie zaskarżonych uchwał wspólnoty mieszkaniowej za nieważne, mimo braku naruszenia interesu powoda;
- 3) naruszenie art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez uznanie, że w przedmiotowej sprawie nie zachodzą przesłanki do zwiększenia stawek za lokale użytkowe powoda, mimo tego że biegły sądowy, który sporządził opinię na zlecenie Sądu, uznał za zasadne płacenie przez powoda wyższych stawek o 136,5 % w zakresie funduszu remontowego (strona 7 opinii).

Apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów postępowania za I i II instancję. W przypadku nieuwzględnienia powyższych wniosków pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

**Sąd Apelacyjny zważył:**

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu z mocy art. 385 k.p.c.

Ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne.

Chybiony jest zarzut naruszenia art. 189 k.p.c., gdyż przepis ten nie ma w sprawie zastosowania. Podstawę powództwa stanowi art. 25 ust. 1 ustawy z 24.06.1994r. o własności lokali, który nie wymaga od powoda wykazania interesu prawnego w wytoczeniu powództwa. Dla uwzględnienia niniejszego powództwa wystarczające było wykazanie, że zaskarżone uchwały naruszają interes powoda jako właściciela. Interes ten, nie jest tożsamy z interesem prawnym.

Chybiony jest zarzut naruszenia art. 25 ust. 1 ustawy z 24.06.1994r. o własności lokali. Powód zaskarżył uchwały wspólnoty w terminie i trybie przewidzianym w w/w przepisie. Fakt, że po uchyleniu zaskarżonych uchwał obowiązywać będą uchwały wcześniejsze, ustalające takie same stawki na koszty zarządu nieruchomością wspólną jak uchwały uchylone, nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia, podobnie jak okoliczność, że powód uiszczał stawki wprowadzone mocą wcześniejszych uchwał.

Jak trafnie wskazał sąd I instancji koszty zarządu nieruchomością wspólną mogą kształtować się inaczej w każdym roku. Fakt, że w latach poprzednich uzasadnione było zróżnicowanie opłat na koszty zarządu nieruchomością wspólną i na koszty remontu w odniesieniu do lokali mieszkalnych i do lokali użytkowych nie oznacza, że zróżnicowanie to powinno być utrzymane w chwili obecnej zwłaszcza, że zmienił się sposób wykorzystywania lokali użytkowych na mniej uciążliwy i że właściciel tych lokali przeprowadził remont wpływający na zakres i koszt remontu nieruchomości wspólnej, obciążający wszystkich współwłaścicieli. Tym samym okoliczność, że powód nie zaskarżył uchwały z 14 maja 2009r. nie zamyka mu drogi do zaskarżenia uchwał bieżących i nie może sama przez się uzasadniać oddalenia powództwa. O oddaleniu powództwa decyduje wyłącznie brak przesłanek wskazanych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Jak trafnie wskazał sąd I instancji powód udowodnił, że zaskarżone uchwały naruszają jego interes jako właściciela lokali użytkowych albowiem zróżnicowanie opłat w stosunku do lokali mieszkalnych i lokali użytkowych nie jest uzasadnione w takiej wysokości jaka wynika z treści zaskarżonych uchwał.

Chybiony jest zarzut naruszenia art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali. Wbrew wywiadowi apelacji biegły sądowy w żadnym razie nie wskazał, że stawki opłat uchwalone przez wspólnotę są uzasadnione. Jak wynika z opinii biegłego wspólnota nie prowadzi analizy ponoszonych wydatków, które można by powiązać z działalnością lokali użytkowych

( k. 183). Gdy idzie o remonty, zwiększone wydatki związane są wyłącznie z jednym lokalem użytkowym tj. tym, w którym mieści się kawiarnio-piekarnia i dotyczą malowania przedsiionka klatki schodowej, montażu dodatkowej centralki domofonu, napraw schodów przy wejściu do budynku ( k184 i 151). Takie zwiększone wydatki nie są generowane przez lokal, w którym mieści się biuro oraz sezonowo odbywa się sprzedaż lodów. Zwiększenie stawki na fundusz remontowy o 136,5% w stosunku do stawki płaconej przez właścicieli lokali mieszkalnych jest w opinii biegłego uzasadnione wyłącznie w stosunku do lokalu (...), tymczasem zaskarżona uchwała przyjmuje jednakowe stawki dla obu lokali użytkowych, przez co narusza interes powoda i podlega uchyleniu albowiem jak trafnie wskazał sąd I instancji, sąd nie jest władny ukształtować treść uchwał, musi uczynić to sama wspólnota.

Jednocześnie zgodnie z opinią biegłego brak jest podstaw do przyjęcia, że w wyniku obecności lokali użytkowych wzrastają wydatki na sprzątanie budynku, ubezpieczenie, wynagrodzenie administratora, zużycie energii elektrycznej w częściach wspólnych, naprawy bieżące, wywóz śmieci, brak jest tym samym podstaw do zróżnicowania zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną w stosunku do lokali mieszkalnych i lokali użytkowych., dlatego zaskarżona uchwała narusza interes powoda jako właściciela lokali użytkowych. Unormowanie zawarte w art. 12 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali nie zezwala na zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych, jeżeli sposób korzystania z tych lokali nie wpływa na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Opinia biegłego sądowego nie jest w apelacji kwestionowana, w ocenie Sadu Apelacyjnego brak jest podstaw do odmówienia jej waloru wiarygodności i rzetelności. Sąd I instancji prawidłowo tę opinię ocenił i wywiódł na jej podstawie oraz na podstawie pozostałych dowodów trafne ustalenia faktyczne, dlatego brak jest podstaw do uwzględnienia apelacji.

Z uwagi na powyższe orzeczono jak w wyroku. O kosztach procesu za II instancję orzeczono zgodnie z wynikiem sporu, w oparciu o art. 98 par. 1 i 3 k.p.c.