

Sygn. akt I ACa 1743/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 października 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Zbigniew Stefan Cendrowski

Sędziowie: SA Ewa Kaniok (spr.)

SO (del.) Joanna Staszewska

Protokolant: protokolant sądowy Karolina Długosz-Żółtowska

po rozpoznaniu w dniu 20 października 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa "(...). Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" spółki komandytowej z siedzibą w W.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 18 czerwca 2015 r., sygn. akt XXIV C 1072/14

1. ***oddala apelację;***

2. ***zasądza od "(...). spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" spółki komandytowej z siedzibą w W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej P. T. przy ul. (...) w W. kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.***

Ewa Kaniok Zbigniew Stefan Cendrowski Joanna Staszewska

Sygn. akt I ACa 1743/15

UZASADNIENIE

„(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa z siedzibą w W. wniosła o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej P. T. nr (...) z dnia 8 sierpnia 2014 r. i zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu podała, że kwestionuje dodatkową zaliczkę na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 4,41 zł za m² powierzchni, którą została obciążona na mocy kwestionowanej uchwały jako właściciel lokali użytkowych będących odrębną własnością. Zdaniem powódki, dodatkowa zaliczka stanowi nadmierne obciążenie, gdyż wynosi ponad 100% zwykłej zaliczki obciążającej właścicieli lokali mieszkalnych zaś sposób korzystania z lokali użytkowych nie uzasadnia takiego obciążenia.

Wspólnota Mieszkaniowa P. T. w W. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Pozwana podniosła, że z lokali korzysta duża liczba osób, zwiększony jest ruch pojazdów i w związku z tym zaistniała konieczność zwiększenia bezpieczeństwa mieszkańców. Wspólnota zatrudniła dodatkowego pracownika ochrony oraz przekazała powodowi jedną z bram wjazdowych na teren osiedla do wyłącznego użytku. Wspólnota ponosi również dodatkowe koszty obsługi klimatyzacji, z której korzystają wyłącznie lokale użytkowe, a także koszty utrzymania windy prowadzącej do tych lokali.

Wyrokiem z dnia 18 czerwca 2015 r., Sąd Okręgowy w Warszawie w punkcie pierwszym oddalił powództwo; w punkcie drugim zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód jest właścicielem 3 lokali użytkowych w budynku przy ul (...) w W.. Dwa lokale są wykorzystywane na cele biurowe, a w trzecim mieści się sklep spożywczy. Lokale biurowe znajdują się na pierwszym piętrze budynku zaś lokal sklepowy na parterze. Wejście do lokali odbywa się przez furtkę, która jest otwarta w godzinach pracy biur i sklepu. Przez otwartą furtkę mogą wejść również osoby postronne. Nieruchomość wyposażona jest w system monitoringu, który jest kontrolowany przez jednego z pracowników ochrony. W tym czasie drugi z pracowników ochrony patroluje teren nieruchomości. Po godzinach pracy lokali użytkowych, na terenie nieruchomości pozostaje tylko jeden pracownik ochrony. Otwarta furtka generuje koszt zatrudnienia dodatkowego pracownika ochrony, w porze dziennej, w kwocie 69 000 zł rocznie.

Sąsiednia nieruchomość, która również posiada lokale użytkowe, ale dostępne od ulicy, zatrudnia tylko jednego pracownika ochrony.

Na teren posesji prowadzą również 2 bramy wjazdowe, trzecia brama prowadzi bezpośrednio do garażu. Z jednej bramy korzystają właściciele lokali mieszkalnych, którzy nie mają możliwości korzystania z bramy przeznaczonej dla najemców lokali użytkowych. Druga brama została oddana do dyspozycji właściciela lokali użytkowych. Właściciele lokali opłacają zaliczkę na koszty utrzymania wszystkich bram wjazdowych. Koszt utrzymania i konserwacji bramy, z której korzystają wyłącznie lokale użytkowe wynosi 2214 zł rocznie.

Dostęp do lokali biurowych odbywa się przez klatkę schodową, przy czym pracownicy i klienci korzystają z osobnej windy z poziomu 0 na pierwsze piętro, na którym znajdują się te lokale. Mieszkańcy budynku korzystają z osobnych wind, mogą jednak również skorzystać z windy na pierwsze piętro. Na tym piętrze muszą jednak przesiąść się do innych wind prowadzących na wyższe piętra. Pracownicy lokali użytkowych użytkują również wspólną windę z garażu na poziom 0. Koszt konserwacji dźwigu z parteru na pierwsze piętro wynosi 2462,40 zł oraz opłata na rzecz Urzędu Dozoru Technicznego – 157,50 zł rocznie.

Lokale użytkowe na pierwszym piętrze budynku są klimatyzowane. Centrala wentylacyjna znajduje się w garażu i zajmuje dwa miejsca postojowe. Druga centrala klimatyzacyjna znajduje się na dachu budynku. Obsługuje ona również lokale użytkowe oraz część wspólną nieruchomości – hall. Koszt utrzymania centrali nawiewnej wynosi 3 175,20 zł zaś agregatu chłodniczego 2 138,40 zł rocznie.

W lokalu na parterze budynku znajduje się sklep spożywczy o powierzchni ponad 40 m². Dostęp do lokalu odbywa się z ulicy (...) przez furtkę otwartą w godzinach pracy sklepu, w dni powszednie do godziny 21.00. Lokal posiada własną klimatyzację. Dostawy do sklepu odbywają się przez jedną z bram wjazdowych. Pracownicy tego lokalu nie korzystają z podziemnego garażu jak również z wind. Klienci nie korzystają z parkingu na terenie Wspólnoty. Dostawcy zatrzymują się przed ogrodzeniem. Sklep jest monitorowany. Zamknięcie furtki lub założenie domofonu ograniczyłoby dostęp klientów do sklepu i praktycznie uniemożliwiłoby jego funkcjonowanie. Nie ma możliwości wygrodzenia przejścia do sklepu z uwagi na drogę przeciwpożarową.

Jeden z lokali użytkowych na piętrze jest wynajmowany przez firmę prowadzącą działalność związaną z usługami informatycznymi. W biurze pracuje około 40 osób w godzinach 9.00-17.00. Do biura przychodzą klienci i kontrahenci. Zamknięcie furtki utrudniłoby dostęp do biur. Pracownicy tej firmy korzystają z parkingu podziemnego oraz z windy na piętro budynku. Wjazd na parking odbywa się wyznaczoną bramą.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) częściowo na zebraniu w dniu 9 kwietnia 2014 r a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów w okresie od 20 maja do 8 sierpnia 2014 r. podjęła uchwałę (...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2013 r. i ustalenia wysokości miesięcznych zaliczek. W punkcie 1 a uchwały pozwana zatwierdziła zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 4,20 zł za m² dla lokali mieszkalnych zaś w punkcie 1b dodatkową, miesięczną zaliczkę dla lokali użytkowych nr (...) z tytułu dodatkowych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej wynikającej ze sposobu korzystania z tych lokali w wysokości 4,41 zł za m². W punkcie 2 zatwierdzono koszty utrzymania nieruchomości wspólnej wynikające ze sposobu użytkowania lokali (...) w wysokości szczegółowo opisanej w uchwale.

Powód został powiadomiony o podjęciu uchwały w dniu 13 sierpnia 2013 r.

Sąd Okręgowy przywołał art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Zgodnie z ust. 2 (...) właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali (art. 12 ust. 3). Artykuł 12 ust. 3 ustawy umożliwia zatem właścicielom lokali zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu korzystania z nieruchomości wspólnej. Może to mieć miejsce tylko wówczas, gdy jest uzasadnione sposobem korzystania z tych lokali, który powoduje zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości, a także musi być proporcjonalne do tych wyższych kosztów.

W ocenie Sądu I instancji, pozwany udowodnił konieczność obciążenia powoda zwiększonymi kosztami zarządu nieruchomością wspólną. Przedstawił rozliczenie kosztów generowanych przez lokale użytkowe w skali roku. Koszty te pokrywane są przez właścicieli wszystkich lokali, pomimo że właściciele lokali mieszkalnych nie korzystają z całej infrastruktury osiedla.

W ocenie Sądu przekonujące było stanowisko pozwanego dotyczące konieczności zatrudnienia dodatkowego pracownika ochrony. Z zeznań świadków oraz przedstawiciela zarządu Wspólnoty wynika, że istnieje uzasadniona konieczność zatrudnienia drugiego pracownika ochrony w godzinach pracy lokali użytkowych. Z uwagi na położenie lokali użytkowych w budynku a w szczególności znajdującego się na parterze sklepu, konieczne stało się zwiększenie ilości pracowników ochrony. Sklep jest położony wewnątrz ogrodzenia zaś dostęp do niego odbywa się przez furtkę, która musi pozostać otwarta w godzinach pracy tego lokalu czyli w dni powszednie do godziny 21.00. Jednocześnie nie ma możliwości wygrozdzenia dostępu do sklepu w taki sposób, który uniemożliwiłby osobom postronnym dostęp na teren Wspólnoty. Zamknięcie furtki z kolei ograniczyłoby liczbę klientów i praktycznie uniemożliwiło funkcjonowanie tego lokalu. Pozwany przedstawił również dane finansowe wskazujące wysokość wydatków na dodatkowego pracownika ochrony. Jest to kwota 69 000 zł rocznie, która w istotny sposób wpływa na wysokość kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Poczynienie wydatków na wskazany cel, jest usprawiedliwione i niewątpliwie wynika ze sposobu korzystania z lokali użytkowych.

W ocenie Sądu Okręgowego, pozwany wykazał również jak kształtują się koszty wentylacji. Korzystają z niej wyłącznie lokale użytkowe na piętrze oraz część wspólna nieruchomości – hall. Wentylacji mechanicznej nie posiadają natomiast lokale mieszkalne. Jednocześnie właściciele wszystkich lokali ponoszą koszty utrzymania i konserwacji urządzeń wentylacyjnych: centrali i agregatu, który zajmuje dwa miejsca postojowe w garażu. Brak klimatyzacji w lokalach użytkowych uniemożliwiłby ich funkcjonowanie. Należy zatem uznać, że sposób korzystania z lokali użytkowych wyposażonych w klimatyzację powoduje zwiększone koszty utrzymania nieruchomości. Powyższe uzasadnia obciążenie powoda wydatkami na ich utrzymanie.

Uzasadnione w ocenie Sądu I instancji jest również obciążenie powoda zwiększonymi kosztami utrzymania bramy wjazdowej na teren osiedla. Powód korzysta na zasadzie wyłączności z jednej z bram wjazdowych na teren osiedla. Powód korzysta także ze wspólnej windy z garażu podziemnego na poziom 0 oraz z windy z parteru na piętro budynku,

na którym znajdują się 2 lokale biurowe. Pozostali mieszkańcy budynku korzystają z innych wind prowadzących z parteru na dalsze piętra budynku i mogą co prawda korzystać również z windy jadącej wyłącznie na pierwsze piętro ale wówczas zmuszeni są przesiąść się do innych wind jadących na wyższe piętra. Powód partycypuje w kosztach utrzymania całej infrastruktury osiedla w tym w szczególności wszystkich wind w budynku, wszystkich bram i furtki ale jednocześnie właściciele lokali mieszkalnych partycypują w kosztach utrzymania tych urządzeń, z których faktycznie nie korzystają, gdyż pozostają one w wyłącznym użytkowaniu powoda jako właściciela lokali użytkowych. Sposób korzystania z lokali użytkowych powodujący zwiększony ruch osób pieszych i samochodów na terenie Wspólnoty uzasadnia zaś ponoszenie dodatkowych kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Sposób korzystania z lokali biurowych uzasadnia ponoszenie kosztów utrzymania urządzeń klimatyzacyjnych zaś zwiększony ruch usprawiedliwia przeznaczenie dla lokali użytkowych odrębnej bramy i windy. Niewątpliwie dodatkowe koszty zarządu nieruchomością wspólną generuje również trzeci lokal użytkowy, w którym prowadzona jest działalność handlowa. Lokal ten nie korzysta, co prawda ani z bramy wjazdowej ani z windy jednak niezbędne stało się otwarcie furtki prowadzącej nie tylko do sklepu ale również na teren wspólnoty.

Sąd Okręgowy przyjął, że pozwany wykazał w jaki sposób została skalkulowana stawka dla lokali użytkowych i na jakiej podstawie wyliczył ją na kwotę 4,41 zł za m².

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód zaskarżając go w całości i zarzucał naruszenie:

a) art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dokonanie dowolnej oceny dowodów, a w konsekwencji przyjęcie, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, iż obciążenie powoda dodatkową zaliczką na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej nie jest nadmierne, mimo iż wynosi ona ponad 100% (sto procent) zaliczki należnej od właściciela lokalu mieszkalnego, co doprowadziło Sąd do błędnego przekonania, iż ustalenie dodatkowej zaliczki na poziomie zaproponowanym przez pozwanego jest prawidłowe;

b) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c., poprzez dokonanie dowolnej oceny dowodów, a w konsekwencji wyciągnięcie wniosków, które z nich nie wynikają, iż:

- pozwany wykazał sumę kosztów poniesionych przez siebie w związku ze sposobem korzystania z lokali użytkowych przez powoda lub jego najemców, podczas gdy kwota wskazana przez pozwanego nie została poparta żadnym dokumentem źródłowym, tj. umową, fakturą VAT lub rachunkiem,
- dodatkowa zaliczka na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 4,41 zł za 1 m² matematycznie wynika z sumy kosztów, jakie poniósł pozwany w związku ze sposobem korzystania z lokali użytkowych przez powoda lub jego najemców, podczas gdy kwota wskazana przez pozwanego nie pozostaje w żadnej relacji do zaliczki nałożonej na powoda,

co doprowadziło Sąd do błędnego przekonania, iż pozwany wykazał, iż ponosi oznaczone koszty dodatkowe w związku ze sposobem korzystania z lokali użytkowych przez powoda lub jego najemców, jak również, iż ustalenie dodatkowej zaliczki na poziomie zaproponowanym przez pozwanego jest prawidłowe;

c) art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dokonanie dowolnej oceny dowodów, a w konsekwencji przyjęcie, iż otwarta furtka na teren nieruchomości wspólnej jest przyczyną zatrudnienia dodatkowego pracownika ochrony, co pozostaje w związku z ustaleniem, iż gdyby nie sposób korzystania z lokalu parterowego, furtka mogłaby pozostać zamknięta, podczas gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż obecność dwóch ochroniarzy na osiedlu o takich rozmiarach jest obiektywnie uzasadniona względami bezpieczeństwa mieszkańców, jak również koniecznością zastosowania podziału zadań pomiędzy dwóch ochroniarzy, a nie faktem otwarcia furtki, z której korzystają nie tylko klienci sklepu, a jeśli już to także klienci, którymi są członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej P. T.;

d) art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dokonanie dowolnej, oceny dowodów, a w konsekwencji pominięcie faktów, jakie wskazują, iż stopień przyczynienia się poszczególnych lokali użytkowych do wygenerowania dodatkowych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej jest różny, co doprowadziło Sąd do błędnego przekonania, iż zaliczka nie wymaga zróżnicowania z uwagi na rodzaj działalności prowadzonej w danym lokalu, a każdy z nich przyczynia się do powstania kosztów w sposób jednakowy;

e) art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dokonanie dowolnej oceny dowodów, a w konsekwencji wyciągnięcie wniosków, które z nich nie wynikają, iż sposób korzystania z lokali użytkowych wyposażonych w klimatyzację powoduje zwiększone koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, podczas gdy z zebranego materiału dowodowego wynika, iż urządzenia klimatyzacyjne nie znajdują się na nieruchomości wspólnej, a w odrębnym lokalu niemieszkalnym - garażu podziemnym, stanowiąc jego część składową, a w konsekwencji nie mogą prowadzić do powstania dodatkowych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, ponieważ koszty ich utrzymania powinny obciążać wyłącznie współwłaścicieli odrębnego lokalu niemieszkalnego – garażu podziemnego, a nie wszystkich członków pozwanej, co doprowadziło Sąd do błędnego przekonania, iż koszty wygenerowane przez część składową odrębnego lokalu garażowego mogą stanowić część kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej P. T. nr (...) z dnia 08 sierpnia 2014 roku w części, tj. w zakresie p. 1 lit. b) oraz p. 2, nadto wniósł o zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od powoda kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Zarzut naruszenia art. 233 par. 1 k.p.c. jest chybiony. Sąd Okręgowy wszechstronnie ocenił cały materiał dowodowy i wyciągnął z niego trafne wnioski nie uchybiając zasadom wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego.

Nieprawdziwe są twierdzenia apelującego jakoby koszty poniesione przez pozwaną wspólnotę w związku ze sposobem korzystania z lokali użytkowych przez powoda lub jego najemców nie zostały wykazane żadnym dokumentem źródłowym, tj. umową, fakturą VAT lub rachunkiem. Pozwana złożyła do akt umowę o świadczenie usług konserwacji bramy garażowej automatycznej za wynagrodzeniem 561,20 zł. miesięcznie tj. 6.734,40 zł. rocznie (k.59- 62 i aneks k.63), przy czym we wspólnocie są 2 bramy wejściowe i 1 garażowa, zatem na 1 bramę przypada 2.244,80 zł., umowę o świadczenie usług ochronnych, z której wynika zarówno stawka wynagrodzenia za godzinę pracy pracownika ochrony – 9,80 zł. + VAT (par. 11, k.82) jak i ilość godzin ochrony (par. 3, k.77) z zaznaczeniem w punkcie b) godzin ochrony związanej z otwarciem sklepu należącego do powoda, umowę o administrowanie nieruchomością, w której wskazano poza kosztami administrowania także koszty konserwacji określonych w par. 6 instalacji i urządzeń w kwocie 4.486 zł. netto (k.87 i par. 15 k.88) a od 1.05.2009r. w kwocie 4.812 zł. netto, w tym za konserwację instalacji tryskaczowej na parkingu na poziomie „0” w kwocie 189,06 zł. netto miesięcznie tj. 2.268,72 zł. netto rocznie (aneks k.94 i aneks k.97 oraz aneks k.106), kopie faktur za naprawę agregatu chłodniczego (k.108-109), umowę o obsługę urządzeń dźwigowych wraz z załącznikiem określającym koszt obsługi windy z garażu na I piętro w kwocie 190 zł. netto tj. 2280 zł. netto rocznie (k.115 i k.111-114).

Sąd I instancji dowody te ocenił wskazując, że strona powodowa nie kwestionowała ich treści, natomiast formalnie nie wydał postanowienia dowodowego. W tej sytuacji Sąd Apelacyjny na rozprawie w dniu 20.10.2016r takie postanowienie wydał (k.234).

W treści uchwały (...) pozwana wspólnota zatwierdziła koszty utrzymania nieruchomości wspólnej wynikające ze sposobu użytkowania lokali (...) z tytułu utrzymania dodatkowego posterunku ochrony - 68.948,88 zł., konserwacji dźwigu z parteru na piętro – 2.462,40 zł., opłaty na rzecz Dozoru Technicznego- 157,50 zł., obsługi centrali wentylacyjnej nawiewnej w części wykraczającej poza obsługę hallu wejściowego a dotyczącej lokalu na 1 piętrze –

3.175,20 zł., obsługi agregatu chłodniczego – 2.138,40 zł., obsługi bramy wjazdowej – 2.214 zł. (k.13). W skali roku jest to kwota łączna 73.788,96 zł. a w skali miesiąca 6.149,08 zł.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, wyżej wymieniona kwota znajduje potwierdzenie w złożonych przez pozwaną umowach i zeznaniach M. C. - zarządcy nieruchomości (k.171) oraz M. P. – członka zarządu (k.175). Zeznań tych powódka nie kwestionowała.

Powódka jest właścicielką lokalu użytkowego na parterze, o powierzchni około 43 m², w którym prowadzony jest sklep oraz właścicielką całego pierwszego piętra stanowiącego tzw. otwartą przestrzeń, którą może zagospodarować według swego uznania. Aktualnie są tam dwa lokale, w jednym prowadzona jest działalność biurowa z branży(...), w drugim działalność biurowa z branży chemicznej. Łączna powierzchnia lokali należących do powódki wynosi 1.394,35 m². Opłata dodatkowa skalkulowana przez wspólnotę w wysokości 4,41 zł. za m² pomnożona przez powierzchnię lokali użytkowych należących do powódki daje kwotę 6.149,08 zł., zatem dokładnie odpowiadającą wysokości miesięcznych kosztów utrzymania nieruchomości związanych ze sposobem korzystania z lokali użytkowych przez powoda lub jego najemców. W tej sytuacji zarzut, iż obciążenie powoda dodatkową zaliczką na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 4,41 zł. za m² jest nadmierne, nie znajduje uzasadnienia. Podobnie nieuzasadniony jest zarzut, iż dodatkowa zaliczka na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 4,41 zł za 1 m² matematycznie nie wynika z sumy kosztów, jakie poniósł pozwany w związku ze sposobem korzystania z lokali użytkowych przez powoda lub jego najemców.

Na uwzględnienie nie zasługuje także zarzut, iż błędne jest ustalenie sądu, że otwarta furtka na teren nieruchomości wspólnej jest przyczyną zatrudnienia dodatkowego pracownika ochrony. Mieszkańcy nieruchomości posiadają chipy, jest też domofon (zeznania M. C. k.171), gdyby nie było lokali użytkowych furtka na teren nieruchomości byłaby zamknięta. Obecność dwóch ochroniarzy na terenie wspólnoty jest obiektywnie uzasadniona względami bezpieczeństwa mieszkańców, otwarta furtka sprawia, że dostęp do nieruchomości jest nieograniczony a lokale użytkowe generują zwiększony ruch interesantów. Nie zostało wykazane, że wspólnota zatrudniałaby 2 ochroniarzy także wówczas gdyby nie było lokali użytkowych. Z załączonej do akt umowy o dozorowanie wynika, że po zamknięciu lokali użytkowych, nieruchomości strzeże jeden pracownik ochrony, a z zeznań M. H. (k.170) wynika, że w sąsiedniej wspólnocie składającej się ze 120 lokali, teren dozorowany jest przez jednego pracownika ochrony albowiem lokale użytkowe posiadają wejście od ulicy i interesanci nie wchodzą na teren wspólnoty.

Na rozprawie apelacyjnej powódka wywodziła, że posiada trzy lokale, w tym dwa na piętrze, o numerach 125 i 126, ale wywodów swoich nie poparła zaświadczeniem z księgi wieczystej a w pozwie i apelacji pisemnej nie zarzucała zaskarżonej uchwale, że wskazuje błędną numerację lokali użytkowych, bądź że odnosi się tylko do niektórych lokali.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, kwestia numeracji lokali należących do powódki jest bez znaczenia dla rozstrzygnięcia albowiem, strony nie mają wątpliwości co do tego, których lokali zaskarżona uchwała dotyczy, jak również nie pozostają w sporze co do tego, że uchwała dotyczy wszystkich lokali na piętrze, należących do pozwanej. Bezsporne jest, że pozwana może przestrzeń na piętrze wydzielać w zależności od potrzeb i ilości wynajmujących, oraz że w okresie podejmowania uchwały na piętrze prowadzona była działalność biurowa i zatrudnionych było co najmniej po 40 pracowników w każdym z lokali oraz, że przychodzili tam interesanci, klienci i kontrahenci (zeznania H. J. i M. C.).

Chybiony jest zarzut, że koszt utrzymania urządzeń klimatyzacyjnych powinien obciążać wyłącznie współwłaścicieli odrębnego lokalu niemieszkalnego – garażu podziemnego, gdyż stanowią one część składową tego lokalu.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Bezsporne jest, że urządzenia klimatyzacyjne nie służą wyłącznie do użytku właścicieli garażu. Urządzenia te służą do użytku właściciela lokali użytkowych usytuowanych na pierwszym piętrze oraz do klimatyzacji hallu, są to zatem części nieruchomości wspólnej.

Koszty serwisowania agregatu do obsługi klimatyzacji oraz koszty jego napraw ponosi wspólnota, chociaż z klimatyzacji korzystają tylko lokale użytkowe (zeznania M. C.). W tej sytuacji uzasadnione jest obciążenie właściciela lokali użytkowych kosztami klimatyzacji.

Nieuzasadniony jest zarzut, że wspólnota powinna zróżnicować dodatkową zaliczkę na utrzymanie nieruchomości wspólnej w stosunku do poszczególnych lokali użytkowych, gdyż stopień przyczynienia się poszczególnych lokali użytkowych do wygenerowania dodatkowych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej jest różny.

Wszystkie lokale użytkowe należą do tego samego właściciela, zatem zróżnicowanie zaliczki pozostałoby bez wpływu na ogólną sumę zaliczki na wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, należnej od powódki. I tak musiałaby ona uiścić dodatkową opłatę w kwocie 6.149,08 zł. miesięcznie.

To prawda, że nie każdy z lokali użytkowych przyczynia się do powstania dodatkowych kosztów w sposób jednakowy. Lokal na parterze nie korzysta z klimatyzacji oraz z windy na 1 piętro, natomiast przypada na niego większa część kosztów ochrony. Sklep spożywczy na parterze otwarty jest od poniedziałku do piątku od godz. 6.00 do 21.00, w soboty od 8.00 do 20.00 i w niedziele od 9.00 do 16.00 (k.72), natomiast lokale biurowe w niedziele są zamknięte a w dni powszednie pracują od 9.00 do 17.00.

Lokal na parterze nie generuje zatem kosztów konserwacji dźwigu z parteru na piętro – 2.462,40 zł., opłaty na rzecz Dozoru Technicznego- 157,50 zł., obsługi centrali wentylacyjnej nawiewnej w części wykraczającej poza obsługę hallu wejściowego a dotyczącej lokalu na 1 piętrze – 3.175,20 zł., obsługi agregatu chłodniczego – 2.138,40 zł., co daje sumę 7.933,50 zł. Koszty te obciążać powinny wyłącznie lokale na piętrze.

Koszty utrzymania dodatkowego posterunku ochrony wynoszą 68.948,88 zł. i są generowane przez wszystkie lokale użytkowe należące do powoda ale nie można tych kosztów przypisać do każdego z lokali użytkowych w jednakowej części. Lokal na parterze pracuje dłużej, zatem generuje większe koszty ochrony niż pozostałe lokale. Szczegółowe wyliczenie tych kosztów nie jest możliwe, jednak można szacunkowo przyjąć, że zwiększone koszty ochrony przypadające na lokal na parterze stanowią co najmniej 7.933,50 zł. tj. około 11,5% całości kosztów ochrony. Nieuzasadnione jest więc obciążenie właściciela wszystkich lokali użytkowych zaliczką na wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w różnych wysokościach w zależności od usytuowania lokalu i prowadzonej w nim działalności.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do przyjęcia, że art. 12.3 ustawy o własności lokali został naruszony.

Sąd Apelacyjny przyjął za własne ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji, nie podzielając w tym względzie zarzutów apelacji.

Zgodnie z art. 25. 1. ustawy o własności lokali, 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.

Apelujący nie wykazał, że spełnione zostały przesłanki, o których mowa w w/w artykule a które skutkować by mogły uchYLENIEM zaskarżonej uchwały, dlatego brak jest podstaw do uwzględnienia apelacji.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach procesu za II instancję orzekł zgodnie z wynikiem sporu, w oparciu o art. 98 par. 1 i 3 k.p.c.

Ewa Kaniok Zbigniew Stefan Cendrowski Joanna Staszewska