

Sygn. akt I ACa 1267/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 marca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Roman Dziczek (spr.)

Sędziowie: SA Dorota Markiewicz

SO (del.) Anna Strączyńska

Protokolant: asystent sędziego Jacek Krentusz

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Agencji Mieszkaniowej

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 21 maja 2014 r., sygn. akt II C 669/13

1. oddala apelację;

2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W. na rzecz (...) Agencji Mieszkaniowej kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 1267/14

UZASADNIENIE

(...) Agencja Mieszkaniowa (dalej – (...)) wniosła o uchylenie uchwały nr (...) podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w W. oraz o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu wskazała, że zaskarżoną uchwałą wspólnota przyjęła plan gospodarczy na rok 2013, w którym dla lokali użytkowych ustalono kilkukrotnie wyższą wysokość zaliczki od stawki uchwalonej na dany rok dla lokali mieszkalnych. Stwierdziła, że uchwała Wspólnoty jest dla niej krzywdząca i stanowi zbyt duże obciążenie. Podniosła, że pozwana zwiększając koszty utrzymania lokali użytkowych w żaden sposób nie uzasadniła zmiany wysokości opłat ani nie podała powodu takiego zróżnicowania. Powódka wskazała, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy (...) Agencji Mieszkaniowej, gdyż w sposób nieuzasadniony wprowadza dla niej dodatkowe obciążenie. Powódka podniosła także, iż sposób głosowania nad zaskarżoną uchwałą, wg zasady jeden właściciel jeden głos, był niezgodny z przepisami, gdyż suma udziałów w nieruchomości przy ul. (...) w W. jest równa 1 i stwierdziła, że miało to wpływ na sposób głosowania.

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. (...) w W. (dalej – Wspólnota Mieszkaniowa) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu podniosła, że przepis stanowiący delegację ustawową zawartą w art. 9 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej jest niekonstytucyjny, gdyż brak jest w nim jakichkolwiek wytycznych dla podmiotu, który miałby wydać rozporządzenie, co oznacza, że rozporządzenie MON z 21 czerwca 2012 r., zmieniające rozporządzenie w sprawie nadania statutu (...) jest niekonstytucyjne. Zakwestionowała także legitymację czynną powódki podnosząc, że to Skarb Państwa, a nie (...) jest właścicielem lokali w przedmiotowym budynku, zaś powódka jest odrębną od Skarbu Państwa osobą prawną. Podniosła dalej, że powódka nie wykazała materialnoprawnych przesłanek do zaskarżenia uchwały. Stwierdziła, iż koszty utrzymania nieruchomości związane z funkcjonowaniem lokali użytkowych są wyższe, zaś wymienione w odpowiedzi na pozew wzrosty obciążeń związanych z utrzymaniem i remontami wynikają bezpośrednio z ilości osób korzystających z lokali użytkowych oraz rodzaju świadczonych w tych lokalach usług. Podkreśliła, że szczególną uciążliwością i wpływem na wzrost kosztów charakteryzują się lokale gastronomiczne. Dodatkowo wskazała, że zarzucona przez powódkę wadliwość w sposobie głosowania nie znajduje potwierdzenia w rzeczywistym stanie sprawy, gdyż suma udziałów w nieruchomości przy ul. (...) w W. nie jest równa 1, a właściciele lokali żądający przyjęcia takiego trybu głosowania, byli do takiej czynności uprawnieni. Wskazała także, że w pozwie nieprawidłowo zostały oznaczone wartość przedmiotu sporu oraz właściwość rzeczowa Sądu.

Na rozprawie w dniu 3 kwietnia 2014 r. powódka określa wartość przedmiotu sporu na kwotę 241 200 zł, pozwana zaś oświadczyła, iż nie podtrzymuje zarzutu niewłaściwości sądu oraz zarzutu błędnego wskazania wartości przedmiotu sporu.

Wyrokiem z dnia 21 maja 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił uchwałę nr (...) w zakresie § 2 pkt 1) b) oraz § 2 pkt 2) b), tj. w zakresie w jakim uchwała dotyczy ustalenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz na pokrycie kosztów remontów nieruchomości wspólnej należnych od lokali użytkowych.

Sąd Okręgowy ustalił, że właściciele tworzący Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w W. podjęli uchwałę numer (...) w sprawie uchwalenia rocznego planu gospodarczego oraz ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i fundusz remontowy Wspólnoty na 2013 rok. Głosowanie rozpoczęto na zebraniu w dniu 23 kwietnia 2013 r. i kontynuowano w trybie indywidualnego zbierania głosów, które zakończono w dniu 25 czerwca 2013 r. O przeprowadzenie głosowania uchwał objętych Porządkiem Obrad zebrania właściciele lokali w dniu 23 kwietnia 2013 r. głosowało 30 właścicieli, posiadających łącznie 0,2914 udziałów w nieruchomości przy ul. (...) w W.. Głosowanie odbyło się wg zasady: 1 właściciel – 1 głos.

W § 1 uchwały uchwalono roczny plan gospodarczy Wspólnoty na rok 2013 o treści ujętej w załączniku. W § 2 ust. 1 uchwały ustalono miesięczne zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w kwocie 2 zł przypadające na 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i 2,90 zł za 1 m² dla powierzchni użytkowej lokali użytkowych. W § 2 ust. 2 ustalono miesięczne zaliczki na pokrycie kosztów remontów nieruchomości wspólnej w kwocie 2 zł przypadające na 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i 6,70 zł za 1 m² dla powierzchni użytkowej lokali użytkowych. Podjęta uchwała nie zawierała żadnego uzasadnienia zróżnicowania miesięcznych zaliczek z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną i kosztów remontów nieruchomości wspólnej.

Plan gospodarczy na 2013 rok przewidywał rezerwę w wysokości 160 000 zł na wypadek obniżenia stawek lokali użytkowych w związku z powództwem (...) Agencji Mieszkaniowej.

(...) została poinformowana o treści podjętej uchwały w dniu 8 lipca 2013 r.

Na parterze przedmiotowego budynku, od ulicy (...) znajdują się wyłącznie lokale użytkowe (niewyodrębnione), które stanowią własność Skarbu Państwa, reprezentowanego przez Wojskową Agencję Mieszkaniową i stanowią przedmiot

najmu, oraz jeden lokal wyodrębniony, sprzedany przez (...) prywatnemu właścicielowi. Pozostałe lokale znajdujące się w budynku przeznaczone są na cele mieszkalne.

W chwili podjęcia uchwały w lokalach użytkowych znajdowały się m.in. restauracja, sklep z kanapkami, sklep cukierniczy, cukiernia, zakład fryzjersko-kosmetyczny oraz punkt ksero. Był też jeden lokal pusty – aktualnie remontowany (lokal sprzedany prywatnemu właścicielowi). Koszty generowane przez poszczególne lokale dla nieruchomości wspólnej są zróżnicowane. Lokale użytkowe, a przede wszystkim lokale, w których są restauracje, generują wyższe koszty przede wszystkim w zakresie sprzątnięcia, wywozu śmieci, czy ubezpieczenia, m.in. z uwagi na to, że ma do nich zastosowanie wyższa stawka VAT. Ponadto najemcy i pracownicy jednego z lokali użytkowych w większym stopniu niż najemcy i pracownicy innych lokali oraz właściciele lokali mieszkalnych, niszczą klatkę schodową na tyłach ich lokalu. We wcześniejszych latach do jednego z lokali był także dowożony towar, co spowodowało naruszenie stropów w piwnicach. Klienci wszystkich lokali użytkowych wchodzi do nich wyłącznie od strony ulicy. Najemcy i pracownicy niektórych lokali użytkowych korzystają także z podwórka, gdyż tylne wyjścia z ich lokali prowadzą na podwórko przez klatkę schodową. Punkt ksero nie ma dostępu do klatki schodowej ani do podwórka.

Podwyższanie stawki zaliczki dla lokali użytkowych na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczki na pokrycie kosztów remontu nieruchomości wspólnej następuje rokrocznie od 2008 roku.

Wyrokiem z 14 marca 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie sygn. akt II C 817/11 uwzględnił powództwo (...) Agencji Mieszkaniowej uchylając uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) w zakresie § 2 pkt. 2, podjętej w przedmiocie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2011 ustalając, iż zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu nieruchomości wspólnej musi mieć związek z takim sposobem używania ich lokali, który powoduje zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości. Wyrokiem z 30 października 2013 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie, sygn. akt I ACa 801/13 oddalił apelację Wspólnoty Mieszkaniowej wskazując w uzasadnieniu, że ustalenia dokonane przez Sąd I instancji są logiczne oraz spójne. Z kolei wyrokiem z 9 kwietnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie sygn. akt II C 565/12 uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. nr (...) w zakresie § 2 w przedmiocie ustalenia wyższych zaliczek dla lokali użytkowych.

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy na okoliczność ustalenia wysokości udziałów przysługujących poszczególnym właścicielom we wspólnocie, bowiem uznał przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego za nieprzydatne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy i niemające związku z przedmiotem roszczenia, a nadto zmierzające do przedłużenia postępowania sądowego. Z tych samych względów Sąd oddalił wnioski powoda i pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia uzasadnionej wysokości zaliczki na fundusz remontowy w odniesieniu do lokali użytkowych, tempa degradacji nieruchomości wspólnej, zwiększonych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w związku z istnieniem lokali użytkowych oraz procentowego udziału w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej w podziale na właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych. Zadaniem Sądu w tej sprawie było ustalenie, czy zaskarżona uchwała ustala wysokość zaliczek od lokali użytkowych na poziomie zgodnym z prawem i czy nie narusza ona interesów właścicieli lokali użytkowych, a nie ustalenie w jakiej wysokości zaliczki powinny zostać ustalone.

Sąd oddalił także wniosek pozwanego o zwrócenie się do Trybunału Konstytucyjnego z pytaniem o konstytucyjność rozporządzenia MON w sprawie nadania statutu (...), bowiem zdaniem Sądu, brak jest podstaw do kwestionowania zgodności tego aktu prawnego z Konstytucją.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo było zasadne w części, w jakiej powódka domagała się uchylecia § 2 pkt. 1b oraz § 2 pkt. 2b zaskarżonej uchwały w przedmiocie ustalenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i kosztów remontów budynku. Powództwo podlegało natomiast oddaleniu w zakresie żądania uchylecia uchwały w pozostałym zakresie.

Sąd przypomniał treść art. 25 ust. 1 i 1a ustawy o własności lokali (dalej - u.w.l.). Powódka została poinformowana o treści uchwały pismem z 25 czerwca 2013 r., które wpłynęło do siedziby (...) w dniu 8 lipca 2012 r. Sześciotygodniowy

termin do zaskarżenia uchwały upłynął 19 sierpnia 2013 r., zaś pozew został złożony 8 sierpnia 2013 r., a zatem z zachowaniem ustawowego terminu.

W pierwszej kolejności Sąd pierwszej instancji odniósł się do zgłoszonego przez pozwaną zarzutu niekonstytucyjności rozporządzenia MON w sprawie nadania statutu (...) Agencji Mieszkaniowej oraz złożonego przez nią wniosku o zwrócenie się przez Sąd od Trybunału Konstytucyjnego z pytaniem prawnym co do zgodności z Konstytucją rozporządzenia Ministra Obrony Narodowej z 21 czerwca 2012 r., zmieniającego rozporządzenie w sprawie nadania Statutu (...) Agencji Mieszkaniowej (Dz.U. nr 720) w trybie art. 193 Konstytucji oraz art. 3 ustawy o Trybunale Konstytucyjnym. Zdaniem Sądu zarzut pozwanej był bezzasadny, zaś wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie. Wskazał, że zarówno w doktrynie, jak i w judykaturze nie było dotychczas żadnych wątpliwości co do konstytucyjności obowiązywania wskazanych przez pozwaną przepisów i zdaniem Sądu, brak jest podstaw ku temu aby uznać, że istnieją jakiegokolwiek wątpliwości co do konstytucyjności wskazanych przepisów. Wskazywany przez pozwaną art. 9 ust 2 ustawy o zakwaterowaniu sił zbrojnych zdaniem Sądu w sposób wystarczający określa co ma być przedmiotem rozporządzenia wydanego na jego podstawie.

Zdaniem Sądu podniesiony zarzut niekonstytucyjności przepisów miał na celu głównie przedłużenie postępowania.

Nie był także uzasadniony podniesiony przez Wspólnotę Mieszkaniową zarzut, że (...) nie posiada legitymacji czynnej w niniejszym procesie. Zgodnie z dyspozycją art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej Skarb Państwa powierza (...) Agencji Mieszkaniowej wykonywanie w jego imieniu i na jego rzecz prawa własności i innych praw rzeczowych w stosunku do nieruchomości stanowiących jego własność. Agencja gospodaruje nieruchomościami, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wyjątkiem przepisów dotyczących wywłaszczenia nieruchomości oraz z uwzględnieniem zmian wynikających z ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP. Zgodnie zaś z dyspozycją art. 15 ust. 1 wskazanej wyżej ustawy Agencja, obejmując we władanie składniki mienia Skarbu Państwa, o których mowa w art. 14 ust. 1, wstępuje w prawa i obowiązki z nimi związane w stosunku do Skarbu Państwa oraz osób trzecich.

Wojskowa Agencja Mieszkaniowa jest odrębnym od Skarbu Państwa podmiotem prawa, któremu przyznano osobowość prawną (art. 33 k.c.). Nie można jej było zatem przypisać statusu *stationes fisci* Skarbu Państwa w rozumieniu art. 67 § 2 k.p.c. (...) został wyposażony w samodzielność gospodarczą (art. 19 ustawy z 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych) i ma za zadanie realizować zadania własne, do których należy przede wszystkim gospodarowanie powierzonym jej mieniem Skarbu Państwa. W związku z tym wykonuje ona prawo własności i inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państwa występując na zewnątrz, z mocy art. 15 ust. 1 ustawy, jako dysponent określonego prawa. W konsekwencji uznał, że (...) posiada legitymację do samodzielnego występowania jako strona w sprawach dotyczących powierzonego jej mienia, którym ma za zadanie zarządzać i wykonywać do niego prawa właściciela (por. wyrok Sądu Najwyższego z 13 stycznia 2010 r., sygn. akt II CSK 323/09).

Status (...) i jej zadania, dawały jej czynną legitymację materialną i procesową w sprawach dotyczących praw i obowiązków związanych z objętymi we władanie składnikami mienia Skarbu Państwa, w które Agencja wstępuje na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej w stosunku do Skarbu Państwa jak i osób trzecich, występując na zewnątrz jako dysponent określonego prawa.

Przechodząc do zasadniczej kwestii, w ocenie Sądu Okręgowego uchwała nr (...) w zakresie § 2 pkt. 1b i pkt 2b, t.j. w przedmiocie ustalenia miesięcznych zaliczek dla lokali użytkowych na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i kosztów remontów budynku, naruszała przepisy prawa oraz interes właścicieli lokali użytkowych.

Sąd przywołał art. 12 ust. 1 i 2 u.w.l. i wskazał, że ustawodawca przewidział w ust. 3 tego przepisu, że uchwałą właścicieli można ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Ten ostatni przepis pozwalał właścicielom lokali podjąć uchwałę, której przedmiotem będzie zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych jednak możliwość jej podjęcia nie jest uzależniona jedynie od

istnienia takich lokali, tylko od takiego sposobu korzystania z tych lokali, który wpływa na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

W przedmiotowej sytuacji, brak było podstaw do obciążenia wszystkich właścicieli lokali użytkowych w takim samym stopniu, tj. ustalenia zaliczek dla wszystkich na takim samym poziomie, niezależnie od sposobu korzystania z tego lokalu, a w szczególności niezależnie od wpływu tego sposobu korzystania na wysokość kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. W sytuacji, gdy tylko niektóre z lokali użytkowych są używane w sposób wpływający na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, bądź, gdy wpływ ten jest różny w przypadku każdego z lokali, brak jest podstaw do ustalenia wysokości zaliczek na takim samym poziomie dla wszystkich właścicieli lokali użytkowych. Możliwość obciążenia właścicieli lokali użytkowych, w myśl art. 12 ust. 3 u.w.l. wyższymi zaliczkami została przez ustawodawcę powiązana ściśle ze sposobem korzystania z tych lokali. Zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej musi zatem mieć związek z takim sposobem użytkowania ich lokali, który powoduje zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości, a ponadto musi być proporcjonalne do owych wyższych kosztów.

Jeżeli we wspólnocie mieszkaniowej znajdują się zarówno lokale mieszkalne, jak i użytkowe, wspólnota może ustalić jednakową stawkę opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i kosztów remontów dla właścicieli tych lokali lub zróżnicować opłaty i dla każdego z lokali użytkowych ustalić wysokość przedmiotowych opłat w zależności od sposobu korzystania z danego lokalu i w zależności od wysokości dodatkowych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, które dany lokal generuje. Nie mają tu znaczenia praktyczne problemy, sygnalizowane przez pozwaną w trakcie postępowania, a dotyczące zmian w sposobie korzystania z lokali użytkowych. Oczywiście jest, że podstawą do ustalenia wysokości zaliczki będzie sposób korzystania z danego lokalu w momencie jej ustalania, a gdyby w trakcie danego okresu rozliczeniowego lokal stał się pustostanem, bądź sposób korzystania z niego zmieniłby się w taki sposób, że nie generowałby już wyższych kosztów lub generowałby je w mniejszym zakresie, to ewentualnie na koniec okresu rozliczeniowego istniałyby podstawy do rozliczenia się z właścicielem z pobranych zaliczek. Problemy te nie są zresztą tak duże, gdyż z zeznań świadka wynikało, że sposób wykorzystywania lokali użytkowych zmienia się, co do zasady raz na kilka lat.

Pozwana niewątpliwie posiada wiedzę na temat lokali użytkowych i rodzaju prowadzonej w nich działalności lub z łatwością może ją uzyskać.

Dla skutecznego podjęcia uchwały zwiększającej obciążenie lokali użytkowych musiały być – zdaniem Sądu - zostać spełnione dwie przesłanki: po pierwsze, uchwała może dotyczyć jedynie lokali użytkowych, po drugie, musi istnieć związek przyczynowy pomiędzy sposobem korzystania z danego (konkretnego) lokalu użytkowego, a zwiększeniem kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Jeżeli wspólnota mieszkaniowa podejmie taką uchwałę, to powinna ją uzasadnić. Wprawdzie żaden przepis prawa nie nakłada takiego obowiązku wprost, ale w przypadku procesu sądowego, to właśnie Wspólnota musi wykazać, że lokale użytkowe generują wyższe koszty i wykazać w jaki sposób ustaliła o ile koszty te są wyższe.

Uchwała nr (...) nie zawierała uzasadnienia, w którym Wspólnota Mieszkaniowa wyjaśniałaby przyczyny zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych. Wobec tego nie można było ustalić konkretnych czynników, jakie miały wpływ na podjęcie tej uchwały. Pozwana, zgodnie z art. 6 k.c. w związku z art. 232 k.p.c., nie wykazała również tych okoliczności w trakcie postępowania przy pomocy innych dowodów, a w szczególności nie wykazała, że istniały podstawy do jednakowego zwiększenia obciążeń wszystkich lokali użytkowych, tj. nie wykazała, że wszystkie lokale generują wyższe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w takim samym zakresie. W zasadzie pozwana Wspólnota Mieszkaniowa twierdziła i wykazała w toku postępowania coś zupełnie przeciwnego, tj. że lokale użytkowe są wykorzystywane w różny sposób i nie generują takich samych dodatkowych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

Z zeznań świadka M. R. wynika, że w budynku przy ul. (...) znajdują się lokale użytkowe, które mają różne przeznaczenie. We wszystkich prowadzona jest działalność gospodarcza. W dniu podjęcia uchwały znajdowały się

tam m.in. restauracja, punkt ksero, salon fryzjerski, sklep cukierniczy, sklep kanapkowy. Świadek wskazała, że lokale te generują wyższe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, jednak nie umiała podać konkretnie, o ile koszty te są wyższe od kosztów generowanych przez lokale mieszkalne i z czym te wyższe koszty są związane – podała tylko dwa konkretne przykłady: jednego lokalu, którego najemcy korzystali z klatki schodowej w taki sposób, że dokonali zniszczeń oraz drugiego, do którego przywożono towar ciężkimi samochodami dostawczymi co spowodowało konieczność wzmocnienia stropów w piwnicach, przy czym ta druga informacja dotyczyła wcześniejszego okresu. Podając przykład zwiększonych kosztów świadek wskazała także, że dochodzi do niszczenia zewnętrznej elewacji przy lokalach użytkowych, jednak jednocześnie stwierdziła, że nie wie czy niszczą ją klienci tych lokali, czy przechodnie. Świadek przyznała jednocześnie, że nie wszystkie lokale użytkowe mają w ogóle dostęp do klatek schodowych.

Już na podstawie zeznań tego świadka było możliwe ustalenie, że lokale użytkowe – o ile w ogóle generują dodatkowe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej – to nie w takim samym zakresie. Ani właściciele, ani klienci lokali użytkowych nie mają powodu korzystać ze znajdujących się w budynku wind, które z pewnością wymagają co najmniej okresowej konserwacji.

Zaskarżona uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej zwiększająca obciążenia z tytułu wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i funduszem remontowym ustaliła miesięczne zaliczki dla wszystkich lokali użytkowych na tym samym poziomie. Pozwana nie odniosła się indywidualnie w stosunku do każdego lokalu lub do określonej grupy lokali użytkowych posiadających tożsame cechy przekładające się na zwiększenie wydatków związanych z obciążeniem nieruchomości wspólnej.

Sąd stwierdził, że w związku z różnym sposobem korzystania z lokali użytkowych i w konsekwencji różną wysokością dodatkowych kosztów generowanych przez te lokale Wspólnota miała obowiązek zróżnicowania wysokości zaliczek i różnicując wysokość opłat, powinna dokładnie wskazać, jakie konkretnie koszty generowane są przez poszczególne lokale użytkowe i o ile są one wyższe od standardowych. Nie można bowiem tak samo traktować lokali gastronomicznych, których działalność wiąże się z regularnym dostarczaniem ciężkiego towaru i wytwarzaniem znacznej ilości śmieci, jak lokali, w których znajdują się punkt ksero, czy salon masażu. Podkreślił, że w przypadku każdego z lokali użytkowych uchwała wspólnoty powinna wskazywać konkretne okoliczności faktyczne, uzasadniające ich wyższe obciążenie finansowe w stosunku do lokali mieszkalnych, jak i innych lokali użytkowych.

Sąd oddalił wnioski stron o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. Uznał, że dowód taki będzie nieprzydatny do rozstrzygnięcia sprawy, gdyż nawet przy uznaniu, że rzeczywiście niektóre z lokali użytkowych generują wyższe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, z uwagi na brak zróżnicowania tych zaliczek w stosunku do poszczególnych lokali użytkowych i fakt, że już z twierdzeń pozwanej wynika, że koszty te nie są jednakowe dla wszystkich lokali użytkowych, powództwo podlegałoby uwzględnieniu.

W tej sytuacji Sąd uchylił zaskarżoną uchwałę w zakresie § 2 pkt. 1b i § 2 pkt. 2b - uwzględnił powództwo w części dotyczącej ustalenia zaliczek dla lokali użytkowych na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i kosztów remontów budynku, a w pozostałej części oddalił powództwo jako nieuzasadnione.

Odnosząc się do pozostałych kwestii, w szczególności sposobu głosowania, Sąd wskazał, że Wspólnota Mieszkaniowa wykazała, iż pod wnioskiem o głosowanie w myśl zasady: jeden właściciel – jeden głos, podpisali się właściciele posiadający łącznie 0,2914 udziałów w nieruchomości wspólnej, czyli więcej niż wymagane przepisami prawa 1/5 udziałów oraz istnieją rozbieżności pomiędzy wartościami wskazanymi przez powódkę, a danymi zawartymi w księgach wieczystych, wobec czego brak jest podstaw do stwierdzenia, że suma udziałów nieruchomości wspólnej równa się 1.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. znosząc je wzajemnie między stronami.

Od wyroku tego w całości apelację wniosła Wspólnota Mieszkaniowa.

Zarzuciła Sądowi pierwszej instancji naruszenie przepisów postępowania – art. 86 k.p.c. w zw. z art. 106 k.c. oraz naruszenie prawa materialnego – art. 12 ust. 3 u.w.l. Sformułowała zarzut nieważności postępowania i wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu ewentualnie jego zmianę i oddalenie powództwa oraz orzeczenie o kosztach postępowania za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie ma usprawiedliwionych podstaw.

Nieusprawiedliwione były zarzuty dotyczące wadliwości postępowania, w szczególności odnoszące do legitymacji czynnej (...) i legitymacji pełnomocnika procesowego. Sąd drugiej instancji w pełni podziela ocenę prawną Sądu Okręgowego w tym przedmiocie, a zarzuty apelacji nie mają usprawiedliwionych podstaw. Dyrektor (...) był umocowany, aby udzielić pełnomocnictwa procesowego, dysponując stosownym umocowaniem prezesa (...), a ten ostatni wykazał swoje powołanie. Oczywiście nietrafny był więc zarzut nieważności postępowania.

Niezasadny był także zarzut naruszenia prawa materialnego – art. 12 ust. 3 u.w.l.

Sąd Okręgowy w prawidłowo ustalony stanie faktycznym, którego apelacja nie podważała, dokonał trafnej subsumpcji odwołując się do ustalonych poglądów doktryny oraz orzecznictwa tutejszego Sądu Apelacyjnego. Stanowisko to podziela także Sąd drugiej instancji w składzie niniejszym.

Możliwość zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej, w tym zaliczkami na fundusz remontowy, ponad udział we współwłasności nieruchomości związany z danym lokalem, powinien być powiązany z przesłankami wskazanymi w art. 12 ust. 3, które muszą zaistnieć w stosunku do danego lokalu, a Wspólnota Mieszkaniowa winna się liczyć z obowiązkiem ich wykazania w procesie o uchylenie takiej uchwały (są to bowiem materialne przesłanki podjęcia takiej uchwały).

Niewątpliwie zaś w sprawie, pozwana takiemu obowiązkowi nie sprostała.

Po pierwsze dlatego, że dowody przez nią zaprezentowane nie potwierdziły, aby co do wszystkich lokali użytkowych zachodziły jednakowe podstawy wzrostu obciążeń. Po drugie, dowodzenie samych czynników wzrostu obciążeń były niekonkretne i niedostateczne; brakowało choćby zestawienia zwiększonych kosztów i stosownego wyliczenia, które poddawałoby się weryfikującej kontroli.

Każdy z tych braków był dostateczny do uwzględnienia powództwa o uchylenie zaskarżonej uchwały (w tej części), albowiem pozwana powołując się na przepis art. 12 ust. 3 u.w.l. nie wykazała (art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.), że zachodziły podstawy jego zastosowania przy jej podejmowaniu.

Z tych względów, na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

O kosztach procesu Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 w zw. z art. 99, art. 108 § 1 i art. 391 k.p.c.