

Sygn. Akt I ACa 2019/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 sierpnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Przemysław Kurzawa

Sędziowie: SA Roman Dzięczek (spr.)

SA Beata Kozłowska

Protokolant: referent-stażysta Weronika Kotusiewicz

po rozpoznaniu w dniu 12 sierpnia 2015 r. na rozprawie

sprawy z powództwa E. N., K. B. (1) i J. N.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódek

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 24 lipca 2014 r. sygn. akt XXIV C 815/13

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchyla punkt trzeci Uchwały numer (...) z dnia 10 kwietnia 2013 roku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W. w zakresie dotyczącym zróżnicowania zaliczek na fundusz remontowy oraz zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) na rzecz powódek kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;*
- 2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W. kwotę 200 (dwieście) złotych na rzecz powódek tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.*

Sygn. akt I ACa 2019/14

UZASADNIENIE

W pozwie z 14 czerwca 2013 r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. (dalej – Wspólnota Mieszkaniowa) powódki E. N., K. B. (1) i J. N. wniosły o uchylenie w części uchwały nr (...) z dnia 10 kwietnia 2013 r. podjętej przez właścicieli tworzących pozwaną Wspólnotę, to jest punktu trzeciego tej uchwały dotyczącego zróżnicowania wpłat na fundusz remontowy. Powódki domagały się też zasądzenia od pozwanej kosztów procesu. Wskazały, że są współwłaścicielkami jednego z czterech lokali użytkowych. Według powódek, uchwała w zaskarżonej części, nakładając obowiązek ponoszenia zwiększonej wpłaty na fundusz remontowy przez właścicieli lokali użytkowych w stosunku do wpłat na ten fundusz przez właścicieli lokali mieszkalnych, jest niesprawiedliwa i nie odpowiada prawu (w tym jest sprzeczna z art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali). Powódki zarzuciły, że uchwała nie zawiera uzasadnienia do wprowadzenia zróżnicowania poziomu wpłat na fundusz remontowy

dla właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych o 50%. Ich zdaniem, nie ma racjonalnego uzasadnienia dla zastosowania podwyższonej opłaty na fundusz remontowy dla właścicieli lokali użytkowych.

Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. Wyjaśniła, że nałożenie zwiększonych opłat na fundusz remontowy dla właścicieli lokali użytkowych uzasadniała zwiększona uciążliwość spowodowana prowadzoną w tych lokalach działalnością. Zwróciła uwagę na fakt, że istnienie i funkcjonowanie lokali użytkowych rodzi określone, uciążliwe konsekwencje faktyczne. Wskazała przy tym na szereg okoliczności przemawiających, jej zdaniem, za zwiększeniem obciążeń na fundusz remontowy wobec właścicieli lokali użytkowych. W szczególności pozwana podniosła, że związane z działalnością lokali użytkowych przejazdy samochodami dostawczymi powodują szybsze niszczenie drogi, co niebawem będzie skutkowało koniecznością remontu nawierzchni tej drogi wraz z wymianą szlabanu. Pozwana zaznaczyła, że z funkcjonowaniem lokali użytkowych związana jest konieczność zapewnienia odbioru odpadów w większym zakresie niż ma to miejsce w przypadku innych lokali, a na potrzeby przebudowy miejsca na kontenery do odpadów (co ma dostosować obecnie istniejące miejsce do potrzeb lokali użytkowych) muszą być zapewnione środki finansowe.

Wyrokiem z dnia 24 lipca 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo.

Sąd ten ustalił, co następuje:

E. N., K. B. (1) i J. N. są współwłaścicielkami lokalu użytkowego nr III położonego w wielomieszkaniowym budynku znajdującym się na posesji przy ul. (...) w W.. Lokal ten stanowi odrębną nieruchomość. Ma powierzchnię 116,20 m². Z prawem własności tego lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej. W skład nieruchomości wspólnej wchodzi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli takie jak klatki schodowe, hol, windy, sala do gry w bilard, sala do siłowni, wiata śmietnikowa, szlaban na wjeździe, chodniki, droga wewnętrzna itd. Powódki wraz z innymi właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku przy ul. (...) tworzą Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w W.. Łącznie w tym budynku znajdują się cztery lokale użytkowe oraz 60 lokali mieszkalnych. Lokale użytkowe położone są na parterze budynku. Posiadają one odrębne wejścia z chodnika.

Do marca 2014 r. lokal powódek był wykorzystywany jako sklep obuwniczy. Powódki wynajmowały wtedy swój lokal podmiotowi, który prowadził w tym lokalu działalność gospodarczą. W lipcu 2014 r. lokal powódek był pusty. Powódki zamierzały go wynająć. Pozostałe trzy lokale użytkowe wykorzystywane są jako apteka, punkt sprzedaży biletów lotniczych i punkt świadczenia usług weterynaryjnych. Lokale mieszkalne znajdują się w trzech klatkach schodowych, do których prowadzą osobne wejścia. Na terenie nieruchomości przy ul. (...) znajduje się garaż podziemny oraz parking naziemny. W garażu podziemnym są 34 miejsca postojowe, należące wyłącznie do właścicieli lokali mieszkalnych. Na parkingu naziemnym są 32 miejsca, z czego trzy miejsca należą do właścicieli lokali użytkowych. Na tym parkingu nie wyznaczono miejsc dla klientów lokali usługowych. Posesja przy ul. (...) (grunt z budynkiem) nie jest ogrodzona. Na teren posesji prowadzi wjazd z ulicy (...). Na tym wjeździe znajduje się szlaban dla samochodów wjeżdżających na teren posesji obsługiwany przez ochroniarza za pośrednictwem pilota. Przez szlaban przepuszczane są w szczególności samochody mieszkańców, ich gości oraz samochody wjeżdżające na posesję w związku z działalnością lokali użytkowych, na przykład samochody z dostawami, samochody klientów. Na teren posesji niemal codziennie wjeżdżają samochody z dostawą do apteki. Kiedy w lokalu powódek znajdował się sklep obuwniczy, dostawy towarów miały miejsce co najmniej kilka razy w miesiącu. Zdarzało się, że samochód z dostawą po przejechaniu przez szlaban tarasował przejazd wokół budynku, uniemożliwiając przejazd

mieszkańcom. Po przejechaniu przez szlaban samochody poruszają się po drodze wewnętrznej zbudowanej z kostki brukowej. Na terenie posesji jest możliwość zaparkowania na przykład wzdłuż budynku przez osoby niemające prawa do miejsca parkingowego. Po jednej stronie szlabanu znajduje się zamykana wiata śmietnikowa, w której znajdują się pojemniki na śmieci dla całego budynku. Kiedy w lokalu powódek znajdował się sklep obuwniczy, osoby pracujące w tym sklepie wyrzucały duże ilości różnego rodzaju opakowań do śmieci.

Właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową głosując częściowo na zebraniu w dniu 10 kwietnia 2013 r. i częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, podjęli uchwałę nr (...) z dnia 10 kwietnia 2013 r. w sprawie przyjęcia planu gospodarczego, ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu budynkiem, stawek opłat zaliczkowych za media oraz wysokości wpłat na fundusz remontowy. W punkcie pierwszym uchwały zatwierdzono plan gospodarczy wspólnoty na 2013 r. opiewający na kwotę 589.574 zł i stawki opłat na pokrycie kosztów z tym związanych, natomiast w punkcie trzecim uchwały postanowiono zróżnicować wpłaty na fundusz remontowy w ten sposób, że określono stawkę w dotychczasowej wysokości 1 zł za 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego miesięcznie oraz 1,5 zł za 1 m² powierzchni lokalu usługowego (lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne) miesięcznie. Zaznaczono, że do dnia wejścia w życie uchwały obowiązują stawki i plan z roku poprzedniego. Za przyjęciem uchwały zagłosowali właściciele reprezentujący 62,06% udziałów w nieruchomości wspólnej a przeciwko uchwale zagłosowali właściciele reprezentujący 3,53% udziałów w nieruchomości wspólnej.

Powódki zostały powiadomione o podjęciu uchwały nr (...) w dniu 10 czerwca 2013 r. za pośrednictwem poczty elektronicznej przez przedstawiciela administratora. Pisemną informację o przyjęciu tej uchwały wraz z tekstem uchwały otrzymały one 11 czerwca 2013 r.

Właściciele tworzący Wspólnotę Mieszkaniową zostali powiadomieni przez zarząd o terminie, miejscu i porządku zebrania wyznaczonego na dzień 10 kwietnia 2013 r. W zawiadomieniu wskazano między innymi, że na zebraniu ma być podjęta uchwała w sprawie ustalenia wysokości wpłat na fundusz remontowy oraz uchwała w sprawie planów remontowych wspólnoty. Do zawiadomienia załączono rozliczenie kosztów utrzymania nieruchomości za 2012 r., plan kosztów i opłat na 2013 r., a także projekty uchwał. O terminie zebrania zostały też powiadomione powódki.

Przed podjęciem uchwały nr (...) właściciele lokali mieszkalnych i właściciele lokali użytkowych obowiązywała taka sama stawka opłaty na fundusz remontowy w wysokości 1 zł za 1 m² powierzchni lokalu. W 2012 r. dokonano szeregu prac naprawczych i remontowych w obrębie nieruchomości wspólnej, które sfinansowano ze środków funduszu remontowego. W szczególności przeprowadzono malowanie garażu i odświeżono jego oznakowanie (za około 25.000 zł), przeprowadzono malowanie przedsionków winda – garaż (za około 3.200 zł), usunięto awarię i naprawiono pion instalacji c.o. oraz system odwadniania garaży (za około 8.600 zł). W styczniu 2012 r. wystąpiła awaria szlabanu wjazdowego, przez co szlaban ten nie działał przez pewien czas. Specjalistyczny podmiot naprawił ten szlaban, przywracając go do stanu funkcjonalności. Podmiot ten dokonał wówczas przeglądu tego szlabanu, w wyniku czego ujawniono szereg elementów, które należało wymienić czy zregenerować. Podmiot ten poinformował zarząd wspólnoty, że koszt regeneracji szlabanu wydaje się nieopłacalny. W związku z tym podmiot ten przedstawił wspólnocie ofertę wykonania nowego szlabanu za 5.600 zł netto (6.888 zł brutto). Po tym wydarzeniu zarząd wspólnoty miał na uwadze konieczność wymiany tego szlabanu. Po awarii ze stycznia 2012 r. dochodziło do występowania kolejnych awarii szlabanu. Ostatnia miała miejsce w 2014 r. W 2013 r. zarząd wspólnoty planował przeprowadzenie wymiany tego szlabanu za środki pochodzące z funduszu remontowego (za około 7.000 zł).

W pierwszej połowie 2014 r. poddano pod głosowanie uchwałę o przeprowadzeniu takiej wymiany. Na ten cel miały zostać przeznaczone zwiększone opłaty na fundusz remontowy uzyskane od właścicieli lokali użytkowych. Zarząd uważał, że skoro działalność prowadzona w lokalach użytkowych zwiększa uciążliwość związaną z używaniem szlabanu i przejazdami na posesji, to właściciele lokali użytkowych powinni mieć większe obciążenia na fundusz remontowy od właścicieli lokali mieszkalnych.

Od początku 2013 r. zarząd wspólnoty mieszkaniowej miał także na uwadze zmiany wprowadzane w systemie odbierania śmieci z posesji. Zarząd wiedział, że to po stronie wspólnoty leży obowiązek zapewnienia miejsc na pojemniki na śmieci dla właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych. Zarząd orientował się, że wiata (altana) śmietnikowa znajdująca się na posesji nie jest odpowiednio przystosowana do przechowywania w niej pojemników śmieciowych dla mieszkańców. W szczególności w tej altanie nie było wystarczającego miejsca na pojemniki dla lokali użytkowych. Zarząd chciał zapewnić dla lokali użytkowych możliwość wstawiania pojemników na odpady tak, aby osoba będąca właścicielem lokalu użytkowego lub prowadząca działalność w lokalu użytkowym mogła zawrzeć stosowną umowę z przedsiębiorcą odbierającym od niej śmieci. W pierwszej połowie 2013 r. zarząd planował przebudowę tej altany w związku z koniecznością zapewnienia dla lokali użytkowych miejsca na przechowywanie pojemników na śmieci (miały być różne pojemniki dla selektywnej zbiórki odpadów). Zmiany dotyczące systemu odbioru śmieci zmieniały się w 2013 r. i w 2014 r. Ostatecznie zmienione zasady miały obowiązywać od połowy 2014 r. Na 2014 r. zaplanowano realizację przebudowy wiaty śmieciowej w związku z koniecznością jej dostosowania do nowych zasad odbioru śmieci. Środki na ten cel miały pochodzić z funduszu remontowego.

W 2013 r. zarząd wspólnoty planował wyremontowanie odcinka drogi wewnętrznej (wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej) między szlabanem a ostatnim lokalem usługowym. Remont ten miał być wykonany w 2014 r. za środki z funduszu remontowego. Zamierzano go połączyć z wymianą szlabanu. Uszkodzenia w zakresie tej drogi wiązano między innymi z ruchem pojazdów dostawczych, które przyjeżdżały i przyjeżdżają do lokali usługowych. Droga ta nie była dotąd naprawiana.

Sąd Okręgowy uznał, że zeznania świadków oraz osób przesłuchanych w charakterze stron w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy co do zasady były wiarygodne, były one ze sobą zbieżne, nie było między nimi sprzeczności poza okolicznością dotyczącą wjeżdżania na posesję samochodów związanych z działalnością prowadzoną w lokalach użytkowych. Co do charakteru i częstotliwości przejazdów przez szlaban przez samochody dostawcze czy innego rodzaju pojazdy, które wjeżdżały na teren posesji w związku z działalnością lokali usługowych, Sąd dał wiarę zeznaniom świadka T. W. – pracownika ochrony, który na co dzień obsługiwał ruch pojazdów na terenie posesji i widział, kto i jak często przyjeżdża do lokali usługowych. Jego zeznania potwierdził jeden z mieszkańców – J. R.. K. B. (1) co do częstotliwości dostaw opierała się na zapewnieniach osoby prowadzącej działalność w sklepie obuwniczym. Powódka podała, że dostawy do sklepu, jak jej przekazała ta osoba, miały miejsce kilka razy w roku. Było to zdaniem Sądu niewiarygodne w świetle zgodnych w tym zakresie zeznań T. W. i J. R., a także w świetle zasad doświadczenia życiowego, aby do sklepu obuwniczego dostawy miały miejsce jedynie dwa – trzy razy w roku.

W tym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji przywołał art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej - „u.w.l.”) i uznał, że powódki, jako współwłaścicielki lokalu użytkowego nr III posiadały legitymację do zaskarżenia uchwały nr (...). Pozew o uchylenie uchwały został złożony w zawitym terminie wymaganym przez art. 25 ust. 1a u.w.l. Brak podstaw do kwestionowania uchwały pod względem formalnym. Uchwała zapadła

bowiem większością głosów właściciele lokali liczoną według wielkości udziałów, zgodnie z art. 23 ust. 2 u.w.l.

Sąd stwierdził, że treść punktu trzeciego zaskarżonej uchwały nie narusza przepisów prawa, umowy właściciele lokali, zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani w inny sposób nie narusza interesów poszczególnych właściciele. Jego zdaniem powódki nie wykazały zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 25 u.w.l.

Punkt trzeci zaskarżonej uchwały dotyczył określenia miesięcznych stawek opłat na fundusz remontowy. W tym punkcie postanowiono zróżnicować wysokość tych stawek dla właściciele lokali mieszkalnych i dla właściciele lokali użytkowych. Przed przyjęciem tej uchwały wszyscy właściciele (właściciele lokali mieszkalnych i użytkowych) dokonywali wpłat na fundusz remontowy według takich samych stawek (1,5 zł za 1 m²). Wg Sądu w toku procesu wykazano, że rozróżnienie wysokości tych stawek było uzasadnione.

Wskazał, że według art. 12 ust. 2 u.w.l. właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Wyjątek od tego zasady został wprowadzony w art. 12 ust. 3 u.w.l., w myśl którego uchwała właściciele może ustalić zwiększenie obciążenia z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej wobec właściciele lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Właściciele tworzący pozwaną wspólnotę byli więc uprawnieni do ustalenia w stosunku do właściciele lokali użytkowych zwiększenia obciążenia kosztami związanymi z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, o ile spełniony zostałyby wynikający z art. 12 ust. 3 in fine u.w.l. warunek, żeby zwiększenie obciążeń uzasadniał sposób korzystania z lokali użytkowych.

Zwiększenie wysokości opłat w uchwale właściciele jest wtedy dopuszczalne, jeżeli koszty utrzymania nieruchomości wspólnej wiążące się z eksploatacją lokalu użytkowego są rzeczywiście większe.

Sąd Okręgowy odwołał się do stanowisko wyrażonego w wyroku Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 6 kwietnia 2011 r., I ACa 23/11 (niepubl.), że zwiększenie obciążeń właściciele lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej musi mieć związek z takim sposobem używania ich lokali, który powoduje zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości, a także musi być proporcjonalne do tych wyższych kosztów. Nie można zwiększyć obciążeń właściciele lokali użytkowych nadmiernie, bez żadnego związku z wpływem używania ich lokali na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, nie można także zwiększyć obciążeń właściciele lokali bez powodu, tylko dlatego że w nieruchomości są lokale użytkowe, mimo że w porównaniu z lokalami mieszkalnymi w żaden sposób nie wpływają one na wzrost kosztów utrzymania wspólnej nieruchomości.

Sąd przywołał także wyrok z dnia 20 czerwca 1997 roku, II CKN 226/97 (OSNC 1998, nr 1, poz. 6) Sądu Najwyższego, gdzie wskazano, że zwiększenie obciążeń (zaliczek) z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną w stosunku do właściciele lokali użytkowych musi być 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.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji, na gruncie rozpoznawanej sprawy, to na pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej spoczywał obowiązek wykazania, że w świetle art. 12 ust. 3 u.w.l. z uwagi na sposób korzystania z lokali użytkowych, zaistniały podstawy do zwiększenia wysokości opłat na

fundusz remontowy wobec właścicieli lokali użytkowych oraz że podwyższenie tych opłat jest proporcjonalne(art. 6 k.c.). Z tego obowiązku pozwana wywiązała się.

Już w zawiadomieniu o zebraniu wyznaczonym na 10 kwietnia 2013 r. poinformowano właścicieli, że przedmiotem zebrania będzie podjęcie uchwał między innymi w sprawie określenia wysokości wpłat na fundusz remontowy oraz w sprawie planowanych remontów. Przedmiotem dyskusji na tym zebraniu były kwestie związane z koniecznością rozróżnienia opłat na fundusz remontowy i przyczynami takiego rozróżnienia.

Do zawiadomienia o zebraniu dołączono plan na 2013 r., w którym przywołano między innymi okoliczności związane ze zmianą zasad obioru śmieci czy obsługą szlabanu. W toku procesu przedstawiciele zarządu Wspólnoty podali, że za zwiększeniem opłat na fundusz remontowy wobec właścicieli lokali użytkowych przemawiały w szczególności takie okoliczności jak potrzeba przebudowy wiaty śmietnikowej, potrzeba wymiany szlabanu oraz naprawy drogi wewnętrznej na odcinku od szlabanu do ostatniego lokalu użytkowego. Strona pozwana wykazała, że tego rodzaju prace były uzasadnione z punktu widzenia interesu gospodarczego i ekonomicznego wspólnoty.

Poza tym wykazano, że to działalność prowadzona w lokalach użytkowych przyczyniła się do konieczności zaplanowania i przeprowadzenia tych prac, poczynając od 2013 r. Prace te miały być zrealizowane za środki pochodzące z funduszu remontowego. Według stanu z chwili zamknięcia rozprawy, mają być one wykonane w 2014 r., a w 2013 r. zbierano środki na te cele.

Sąd podkreślił, że w połowie 2013 r. miały wejść w życie zmiany w zakresie gospodarki odpadami. Wspólnota Mieszkaniowa miała zapewnić właścicielom pojemniki na odpady, w tym dla właścicieli lokali użytkowych, którzy mogliby zawierać umowy z przedsiębiorcami odbierającymi od nich odpady. Na terenie wspólnoty miało być miejsce do przechowywania tych pojemników. Na posesji znajdowała się wiata śmietnikowa, w której były takie pojemniki. Wiata ta, na co zresztą zwróciła uwagę strona powodowa, była źle zbudowana, nieergonomicznie (nie było w niej wystarczająco dużo miejsca; jak zapelniony był pojemnik przy wyjściu, trzeba było wchodzić głębiej, aby zostawić śmieci, czego często nie czyniono, pozostawiając śmieci przy wyjściu, powodując bałagan; w szczególności nie było w altanie odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na różnego rodzaju posegregowane odpady, w tym z rozróżnieniem dla lokali użytkowych i mieszkalnych). Zmiany w zakresie gospodarki odpadami wprowadzane od połowy 2013 r. (które ostatecznie zostały wprowadzone w życie w połowie 2014 r.) uzasadniały potrzebę przebudowania wiaty śmietnikowej. Wiązało się to głównie z koniecznością zapewnienia miejsc dla pojemników na śmieci dla właścicieli lokali użytkowych, którzy mogli zawierać odrębne umowy na odbiór śmieci. Zasadne było więc zaplanowanie przez wspólnotę wykonania przebudowy tej wiaty za środki z funduszu remontowego. Skoro wiązało się to przede wszystkim z udostępnieniem miejsca na pojemniki dla właścicieli lokali użytkowych (taka była pierwotna intencja zarządu, która wiązała się z zasadami gospodarki odpadami, które miały obowiązywać od lipca 2013 r.), zasadne więc było nałożenie na tych właścicieli już od wiosny 2013 r. wyższych opłat na fundusz remontowy od opłat na ten fundusz uiszczanych przez właścicieli lokali mieszkalnych.

Nałożenie wyższych opłat na fundusz remontowy na właścicieli lokali użytkowych (w porównaniu z opłatami na ten fundusz od właścicieli lokali mieszkalnych) uzasadniały też istniejące od 2013 r. plany wymiany szlabanu oraz naprawy drogi wewnętrznej na odcinku od szlabanu do ostatniego lokalu użytkowego. Do przeprowadzenia tych prac przyczynił się sposób korzystania z lokali użytkowych. Porównując korzystanie ze szlabanu oraz z tej drogi wewnętrznej przez osoby związane z lokalami mieszkalnymi oraz przez osoby związane z lokalami użytkowymi (w oparciu o zeznania świadków czy przedstawiciela zarządu, a także o zasady doświadczenia życiowego),

uznać trzeba, że do wykorzystania tych elementów części wspólnej nieruchomości w większym zakresie przyczyniła się działalność związana z korzystaniem z lokali użytkowych niż działalność związana z korzystaniem z lokali mieszkalnych.

W 2013 r. wszystkie lokale użytkowe były wykorzystywane na działalność gospodarczą. Do tych lokali przychodzili bądź przyjeżdżali samochodami pracownicy, klienci, dostawcy, kontrahenci itp. Uwzględniając charakter działalności prowadzonej w tych lokalach, przyjęć trzeba, że do tych lokali przyjeżdżały samochody (i wjeżdżały na teren posesji) częściej niż do lokali mieszkalnych. Działalność sklepu obuwniczego, apteki czy punktu świadczenia usług weterynaryjnych wiąże się z tym, że codziennie do tych placówek przychodzi wiele osób (klienci, dostawcy, kontrahenci itd.), a część z tych osób przyjeżdża samochodami (z zeznań przesłuchanych w sprawie osób wynika, że na terenie posesji parkowali nie tylko dostawcy, ale też klienci tych placówek).

Wjazdy samochodów z osobami związanymi z działalnością tych placówek powodowały częstsze korzystanie ze szlabanu niż przez osoby wjeżdżające na teren posesji w związku ze znajdującymi się w budynku lokalami mieszkalnymi. Zdarzało się też, że na teren posesji wjeżdżały samochody dostawcze (w tym ciężarowe) z dostawą do lokali użytkowych (w tym do lokalu powódek), co utrudniało ruch wewnętrzny, a także powodowało niszczenie drogi wewnętrznej (w tym ramach zwykłego zużycia, które następowało szybciej niż gdyby nie korzystały z tej drogi samochody ciężarowe). W większym stopniu tego rodzaju pojazdy (jak pojazdy dostarczające produkty do sklepu obuwniczego) powodowały niszczenie tej drogi niż pojazdy osobowe mieszkańców lokali mieszkalnych czy ich gości. Jak przyznała powódka K. B., przedmiotowa droga nie była dotąd naprawiana. Zachodzi więc potrzeba jej remontu (przeгляdu, wyrównania, uzupełniania ubytków itd.). Skoro korzystały z niej samochody ciężarowe dowożące towar do lokali użytkowych, uznać trzeba, że do przeprowadzenia tego remontu przyczynił się w wyższym stopniu sposób korzystania z lokali użytkowych niż z lokali mieszkalnych. Koszt samej wymiany szlabanu jest szacowany na kwotę około 7.000 zł brutto.

Wskutek zróżnicowania wysokości stawek opłat na fundusz remontowy właściciele lokali użytkowych płacą o 153 zł miesięcznie (1.836 zł rocznie) więcej niż gdyby płacili takie same stawki opłat na fundusz remontowy jak właściciele lokali mieszkalnych (powódki płacą na ten fundusz więcej o 58,10 zł miesięcznie). Z uwagi na fakt, że Wspólnota w latach 2013 – 2014 planuje z funduszu remontowego pokryć koszty przebudowy wiaty śmietnikowej, wymiany szlabanu (za około 7.000 zł brutto) i naprawy części drogi wewnętrznej, Sąd uznał, że zróżnicowanie stawek opłat na fundusz remontowy wskazane w punkcie trzecim zaskarżonej uchwały (1 zł za 1 m² dla lokali mieszkalnych i 1,5 zł za 1 m² dla lokali użytkowych) było uzasadnione i proporcjonalne. Tego rodzaju zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych uzasadniał – zdaniem Sądu - sposób korzystania z tych lokali. To wskutek działalności prowadzonej w tych lokalach zaistniała potrzeba przeprowadzenia wyżej wymienionych prac w latach 2013 – 2014 (w 2013 r. zaplanowano te prace, a termin ich wykonania wyznaczono na 2014 r.).

Za niemające istotnego znaczenia uznał fakt, że obecnie lokal powódek nie jest zagospodarowany. Powódki planują jego wynajęcie. To działalność związana z prowadzeniem w nim sklepu obuwniczego.

Wg Sąd Okręgowego, dokonane w punkcie trzecim uchwały nr(...) zwiększenie obciążeń wobec właścicieli lokali użytkowych w stosunku do właścicieli lokali mieszkalnych uzasadniał sposób korzystania z tych lokali użytkowych; sposób korzystania z tych lokali powodował tego rodzaju zwiększenie kosztów utrzymania części wspólnej nieruchomości, które uzasadniało nałożenie na właścicieli lokali użytkowych stawki 1,5 zł za 1 m² na fundusz remontowy. Uchwała w zaskarżonej części nie naruszała przepisu prawa (w szczególności art. 12 ust. 3 u.w.l.)

Od wyroku tego w całości apelację wniosły powódki.

Zarzuciły Sądowi pierwszej instancji naruszenie przepisów postępowania – art. 233 § 1 i art. 328 § 2 k.p.c. oraz naruszenie prawa materialnego – art. 12 ust. 3 u.w.l.

Wniosły o zmianę zaskarżonego orzeczenia i uwzględnienie powództwa ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja jest uzasadniona z tej zasadniczej przyczyny, że Sąd pierwszej instancji z naruszeniem powołanych w apelacji przepisów procesowych oraz art. 6 k.c. uznał, że pozwana wykazała zaistnienie przesłanek, o których mowa w art. 12 ust. 3 u.w.l., umożliwiającymi zwiększenie odpisów (zaliczek) na poczet funduszu remontowego w stosunku do lokali użytkowych.

Trafnie Sąd Okręgowy przyjął, że art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali pozwalający na odstępstwo od zasady równości obciążeń właścicieli lokali (powiązanych z udziałem tych lokali we współwłasności nieruchomości wspólnej), winien być interpretowany w ten sposób, że zwiększenie obciążeń (zaliczek) właścicieli lokali użytkowych z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną musi być uzasadnione większymi kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej, pozostającymi w związku ze sposobem korzystania z tych lokali użytkowych i musi być proporcjonalne do tych większych kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Nie jest bowiem dopuszczalne zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych bez związku z wpływem używania tych lokali na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, gdyż byłoby to obciążenie bez powodu.

Rację ma także Sąd Okręgowy, że rzeczą pozwanej było wykazanie przesłanek zwiększenia obciążeń właściciela lokali użytkowych stosownie do art. 12 ust. 3 u.w.l. (art. 6 k.c.). Wszak to ona twierdziła, że zaistniały podstawy wskazane w tym przepisie.

Jak podkreśla się w literaturze, koniecznym czynnikiem pozwalającym na podjęcie takiej uchwały jest istnienie określonych (a nie hipotetycznych) uciążliwości lub zwiększonej kosztochłonności takiego lokalu (-i) w zakresie mającym wpływ na utrzymanie wspólnej nieruchomości. Nawet zwiększona ilość śmieci produkowanych przez lokal, jeżeli są odbierane przez usługodawcę zewnętrznego lub gminę na podstawie indywidualnej umowy z właścicielem lokalu lub w oparciu o indywidualne podstawy jej ustalenia, nie mogą same w sobie stanowić podstawy uzasadniającej podjęcie uchwały w trybie art. 12 ust. 3 u.w.l. Kwestie istnienia uzasadniających zwiększenie obciążeń - czynników wzrostu - bada sąd rozpoznający odwołanie właściciela takiego lokalu od uchwały wspólnoty mieszkaniowej. M.in. czynnikami wzrostu może być wzmożony ruch klientów udających się do takich lokali lub dostawców, połączony z intensywnym zużyciem określonych elementów wspólnej infrastruktury, także w zakresie korzystania z garaży lub miejsc postojowych w wielostanowiskowym lokalu garażowym lub miejsc parkingowych. Ich wpływ 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. 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.

Na wstępie przypomnieć należy pewne niesporne okoliczności: do czasu podjęcia zaskarżonej (w części) uchwały, Wspólnota Mieszkaniowa nie różnicowała zaliczek na koszty utrzymania

nieruchomości wspólnej dla lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym zaliczek na fundusz remontowy. Większość wydatków funduszu remontowego w okresie poprzedzającym podjęcie tej uchwały została wydatkowana na remont garażu podziemnego.

Tym samym, historia korzystania z nieruchomości wspólnej oraz dotychczasowe wydatki, także z funduszu remontowego, nie dawały podstaw do zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych.

Powstaje zatem pytanie, czy pozwana wykazała przesłanki zwiększenia obciążeń w stosunku do właścicieli lokali użytkowych na datę wejścia jej w życie i na przyszłość.

Wbrew odmiennemu stanowisku Sądu pierwszej instancji zebrany materiał dowodowy nie dawał podstaw do ustalenia, że korzystanie z nich zwiększyło bieżące lub przyszłe koszty, które będą pokrywane z funduszu remontowego.

Po pierwsze, odnosząc się do kwestii remontu lub wymiany szlabanu należało uwzględnić okoliczność, że niespełna 70 miejsc postojowych (podziemnych i naziemnych) i korzystanie z nich przez właścicieli lokali wiąże się z podnoszeniem szlabanu. Także przywóz zakupów i materiałów wykończeniowych do remontów o modernizacji lokali wiąże się z podnoszeniem szlabanu. Te fakty, niezakwestionowane przez Sąd Okręgowy i w istocie niesporne, nie zostały zestawione z ruchem pojazdów do lokali użytkowych. Te ostatnie zaś – skierowane do apteki, weterynarza lub sklepu obuwniczego - miały postać umiarkowaną. Jak przyznali sami świadkowie – m.in. pracownik ochrony, do sklepu obuwniczego mogło to być kilka razy w miesiącu, a w tygodniu – raz lub kilka razy. Co jednak znamienne, zestawienie wjazdów klientów – które zostało w pewnym czasie zarządzone przez zarząd Wspólnoty - ze wskazaniem ilości oraz rodzajów pojazdów do poszczególnych lokali, nie zostało złożone. Ma to swoje konsekwencje dla dokonywania sędziowskiej oceny (por. art. 233 § 2 k.p.c. w zw. z § 1 tego przepisu), których nie można było pominąć przy ocenie twierdzeń pozwanej. A te były niejasne zarówno co do ilości, jak i wielkości pojazdów (ich tonażu).

Logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego ocena zaprezentowanych dowodów oraz nieprzedstawienie innych dowodów, naturalnie pożądaných, nie pozwalała na powiązanie zużycia i konieczności wymiany szlabanu z korzystaniem z lokali użytkowych w takim rozmiarze, aby to uzasadniało zwiększenie zaliczek na fundusz remontowy. Tym bardziej, że z lokalami użytkowymi nie są powiązane miejsca parkingowe; te ostatnie dotyczą innych lokali i ipso facto one implikują naturalną tezę, że tu tkwi rutynowa (typowa) procedura związana z wjazdem i koniecznością otwarcia szlabanu.

Po drugie, okoliczność nadmiernego zużywania (niszczenia) podjazdu wyłożonego kostką, także nie została wykazana przez pozwaną.

Już samo zużycie wymagające remontu nie zostało wykazane adekwatnymi dowodami, a ograniczyło się do twierdzeń o takiej konieczności. A przecież jest to okoliczność, którą można wykazać stosownymi dokumentami lub zdjęciami; ostatecznie odpowiednią ekspertyzą.

Zabrakło także wykazania powiązania ewentualnego zużycia (zniszczenia) podjazdu z funkcjonowaniem lokali użytkowych. Jak już podniesiono, nie wykazano, aby wjeżdżały do sklepu z obuwiem pojazdy o ciężarze przekraczającym 3,5 tony. Co do innych lokali użytkowych sami świadkowie pozwanej przyznali, że wjazd, jeśli się odbywa, nie obejmuje zasadniczo pojazdów ciężarowych.

Po trzecie, kwestia przebudowy wiaty śmietnikowej, pozostaje w luźnym związku z korzystaniem z niej przez właścicieli lokali użytkowych. Jak ustalił sam Sąd pierwszej instancji, została ona źle zaprojektowana i jest niefunkcjonalna przy składowaniu w niej śmieci o różnych gabarytach.

Reasumując: strona pozwana nie obroniła tezy, która legła u podstaw zwiększenia opłat na fundusz remontowy, że sposób korzystania z lokali użytkowych zwiększa o połowę wydatki na przyszłe inwestycje, związane z korzystaniem z podjazdu, szlabanu i wiaty śmietnikowej. Z kolei powódki wykazały dostatecznie, że brak szczególnych podstaw związanych z korzystaniem z lokali użytkowych, aby zwiększać ich obciążenie zaliczkami na fundusz remontowy ponad wysokość przypisaną lokalom mieszkalnym.

Sąd pierwszej instancji przyjął pewne założenia (tezy) pozwanej, jako niewątpliwe, natomiast powinien był rzeczowo i w powiązaniu przyczynowo – skutkowym, ocenić zaprezentowane dowody i braki w dowodzeniu. Nie mogło też umknąć jego uwadze, że historia planów gospodarczych i remontów nie potwierdzała, aby lokale użytkowe generowały takie zwiększone wydatki.

Dowody zaoferowane Sądowi (w tym Sądowi drugiej instancji, jako sądowi meriti) nie potwierdziły dostatecznie zaistnienia zwiększonych kosztów ze względu na sposób korzystania z lokali użytkowych. Ocena Sądu w tym przedmiocie musi być swobodna, lecz nie dowolna: logiczna, oparta na wnioskowaniu z faktów ustalonych, zgodna z zasadami doświadczenia życiowego i dostatecznie umotywowana (art. 328 § 2 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c.).

Tak skorygowane ustalenie i ocena nie pozwalały na uznanie, że zaistniały podstawy do podjęcia uchwały o zróżnicowaniu zaliczek na fundusz remontowy (art. 12 ust. 3 u.w.l.).

Z tych względów, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98, art. 105 i art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c.