

***Sygn. akt I ACa 1020/15***

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 kwietnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Roman Dziczek

Sędziowie: SA Ewa Kaniok

SO (del.) Mariusz Jabłoński (spr.)

Protokolant: sekretarz sądowy Marta Puszkarska

po rozpoznaniu w dniu 22 kwietnia 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)W.

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 3 marca 2015 r., sygn. akt XXIV C 531/14

***oddala apelację.***

Mariusz Jabłoński Roman Dziczek Ewa Kaniok

Sygn. akt I ACa 1020/15

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 3 marca 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie XXIV Wydział Cywilny oddalił powództwo (...) W. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. o uchylenie uchwały nr (...) oraz ustalił zasady ponoszenia kosztów postępowania w ten sposób, że całość kosztów poniesie powód, szczegółowe wyliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu.

Sąd Okręgowy ustalił, iż na zebraniu w dniu 26 marca 2014 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. zostały podjęte dwie uchwały nr (...) w sprawie ustalenia wysokości zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną dla lokali mieszkalnych i użytkowych oraz (...) w sprawie ustalenia wysokości zaliczek na fundusz remontowy tychże lokali. Pierwszą uchwałą pozostawiono zaliczki na pokrycie zarządu nieruchomością wspólną na poziomie 2-2,5 zł/m<sup>2</sup> dla lokali mieszkalnych i 3,14 zł/m<sup>2</sup> dla lokali użytkowych oraz zaliczki na fundusz remontowy odpowiednio 2,20 zł/m<sup>2</sup> dla lokali mieszkalnych i 2,95 zł/m<sup>2</sup> dla lokali użytkowych. Powód posiada 2 lokale użytkowe o pow. 68,2 m<sup>2</sup> wynajmowane przez I. T. (1) na Gabinet terapeutyczny dla dzieci z wadami wymowy oraz lokal o pow. 44,69 m<sup>2</sup> wynajmowany na działalność gastronomiczną. Jeden z lokali przez kilka miesięcy w 2014 r. nie był wynajmowany,

po remoncie zaczęto w nim prowadzić działalność gastronomiczną, w drugim mieści się gabinet terapeutyczny dla małych dzieci. Do gabinetu dzieci są przywożone wózkami, są one pozostawiane na terenie klatki, co wymaga wielokrotnego czyszczenia pomieszczenia każdego dnia. Z uwagi na duże zużycie - wymieniano wykładzinę, klamki od drzwi wejściowych, dokonywano napraw drzwi, remontowano klatkę schodową. Z uwagi na zwiększony dostęp do nieruchomości przez osoby obce, zamontowano kamery. W związku z działalnością lokalu gastronomicznego, zwiększone jest zużycie kanalizacji, a tym samym konieczność dokonywania jej napraw. Ponadto wpływa ona na częstotliwość sprzątanego frontu budynków Wspólnoty, zwiększone zużycie domofonu, a wietrzenie lokalu powoduje rozprzestrzenianie się uciążliwych zapachów.

Apelację od orzeczenia Sądu Okręgowego w dniu 7 kwietnia 2015 r. wniósł powód, zaskarżając wyrok w całości, zarzucając naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., poprzez błędne wnioskowanie na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegające na przyjęciu, że został wykazany sposób korzystania z lokali użytkowych, uzasadniający zwiększony udział powoda w kosztach zarządu nieruchomością wspólną tak co do zasady jak i co do wysokości; błędną i sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę wiarygodności zeznań świadków: A. K., U. B., I. T. (2) i brak wszechstronnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegający na pominięciu dowodów i części relacji świadków, wskazujących na brak bezpośredniego związku między sposobem korzystania z lokali użytkowych a kosztami napraw i prac remontowych w częściach wspólnych nieruchomości, oraz na nieponoszeniu przez pozwaną wspólnotę dodatkowych kosztów związanych z korzystaniem z lokali użytkowych; naruszenie art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, przez jego błędną wykładnię, polegającą na uznaniu, że do zastosowania normy w nim zawartej wystarczające jest bardzo ogólne wskazanie okoliczności faktycznych, świadczących o różnicy w sposobie korzystania z lokali użytkowych w stosunku do lokali mieszkalnych. Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez uchylene w uchwał nr(...) w części w jakiej uchwała utrzymuje zaliczki dla lokali użytkowych w wyższej wysokości niż dla lokali mieszkalnych oraz o zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

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

Apelacja powoda jest bezzasadna.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela ustalenia stanu faktycznego niniejszej sprawy dokonane przez Sąd Okręgowy oraz ich ocenę prawną i przyjmuje je za swoje. Sąd I Instancji przeprowadził prawidłową i szczegółową analizę zebranego materiału dowodowego, a następnie dokonał jego rzetelnej i trafnej oceny. Wyprowadzone na tej podstawie wnioski są zgodne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego i jako takie znalazły całościową aprobatę Sądu odwoławczego.

Wbrew twierdzeniom apelacji, w niniejszej sprawie nie doszło do naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów wyrażonej w art. 233 § 1 k.p.c. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd powyższego przepisu wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie o innej - niż przyjął sąd - wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać - choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Stanowisko skarżącego, iż doszło do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że został wykazany sposób korzystania z lokali użytkowych, uzasadniający zwiększony udział powoda w kosztach zarządu nieruchomością wspólną nie znajduje uzasadnienia. W toku postępowania Sąd Okręgowy przeprowadził bowiem postępowanie dowodowe, które doprowadziło do wykazania różnicy w korzystaniu z lokali użytkowych w stosunku do lokali mieszkalnych. Nie ulega wątpliwości, że zarówno prowadzenie lokalu gastronomicznego jak i gabinetu terapeutycznego dla dzieci wpłynęło na zwiększenie wydatków związanych z koniecznością przeprowadzenia szeregu remontów i kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Skarżący zrzucił także, iż Sąd dokonał nieprawidłowej oceny zeznań świadków: A. K., U. B. oraz I. T. (2), bowiem nie uwzględnił, iż osoby te były zainteresowane rozstrzygnięciem postępowania na korzyść pozwanej. Zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 8 sierpnia 1967 r. (sygn. akt I CR 58/67) ocena zeznań świadków nie może ograniczać się do niektórych tylko przesłanek, jak np. cech charakteru lub

rodzaju stosunków łączących świadka ze stroną, lecz powinna także opierać się na zestawieniu treści zeznań z pozostałymi dowodami, naświetlającymi sporne okoliczności w sposób odmienny i na dokonaniu prawidłowego wyboru po rozważeniu wynikłych sprzeczności w świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego. Sąd Okręgowy prawidłowo dokonał oceny wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych z zeznań świadków, na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, a ocena ta odpowiada regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wniosku i wnioskami oraz uwzględnia zasady doświadczenia życiowego wyznaczające stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Wskazywane przez powoda zarzuty w tym zakresie stanowią jedynie o subiektywnym przekonaniu, iż zeznania prowadzą do odmiennych ustaleń faktycznych. Ponadto Sąd dokonał oceny zeznań świadków w odniesieniu do przedstawionych w sprawie dowodów, w tym w zakresie rozliczenia zaliczki za rok 2014 na utrzymanie nieruchomości położonej przy ul. (...). W świetle zeznań świadków oraz wyjaśnień członka zarządu Wspólnoty, prawidłowo ustalono, że korzystanie z lokali użytkowych doprowadziło do wzmożonego przeprowadzania remontów, drobnych napraw a także zwiększonego obciążenia związanego z porządkowaniem klatki schodowej. Z zeznań świadków jednoznacznie wynika, że wobec prowadzonych w lokalach działalności, na klatce schodowej nieruchomości przemieszczało się wiele osób, pozostawiano też wózki dziecięce, które powodowały dodatkowe zabrudzenia, zwłaszcza w okresie jesienno-zimowym. Na nieruchomości dokonywano także wymiany klamek oraz domofonu, w związku z ich zużyciem, zainstalowano monitoring. Ponadto nie ulega wątpliwości, że prowadzenie lokalu gastronomicznego wiąże się ze zwiększonym zużyciem wody, ale także eksploatacją instalacji wodno-kanalizacyjnej. Z zeznań świadków wynika, iż z uwagi na liczbę osób odwiedzających lokale użytkowe, koniecznym było sprzątanie klatki schodowej 2-3 razy dziennie, a roczne koszty konserwacji znajdujących się w budynku instalacji wzrosły o 10%. Świadczenie określili rozmiar zwiększonych wydatków związanych z koniecznością przeprowadzenia szeregu remontów oraz koniecznością ponoszenia znacznie większych wydatków na zarząd nieruchomością wspólną. Dodatkowo dokonywano napraw związanych z zalewaniem piwnic, chodnika, koniecznością remontu domofonów, klamek, klatki schodowej, koniecznością zamontowania kamer czy zasadniczo zwiększonymi wydatkami na sprzątanie nieruchomości. Okoliczności te uzasadniają zwiększenie stawek w rozmiarze dokonany przez Wspólnotę. Trafnie wskazał Sąd Okręgowy, że uwzględnienia wymaga, iż stawki te nie były podwyższane od lat ani zaskarżane przez powoda.

Mając na uwadze powyższe, za niezasadny należało uznać zarzut naruszenia art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, przez jego błędną wykładnię, polegającą na uznaniu, że do zastosowania normy w nim zawartej wystarczające jest bardzo ogólne wskazanie okoliczności faktycznych, świadczących o różnicy w sposobie korzystania z lokali. Wynikający z art. 12 ustawy obowiązek właścicieli lokali ponoszenia w określonym stosunku wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali nie oznacza konieczności określania skali tych obciążeń w jednakowej, dla wszystkich tożsamej kwotowo, wysokości za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu. Konsekwencją powyższego jest możliwość określenia w uchwale zaliczek w zróżnicowanej wysokości wobec poszczególnych kategorii zobowiązanych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 1997 r., sygn. akt II CKN 226/97). W ocenie Sądu Apelacyjnego, pozwana wykazała, iż do odstępstwa od zasady równości obciążeń właścicieli lokali doszło zasadnie, a zwiększenie obciążeń właściciela lokali użytkowych z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną jest uzasadnione większymi kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej, pozostającymi w związku ze sposobem korzystania z tych lokali użytkowych i jest proporcjonalne do kosztów zarządu nieruchomością wspólną. W toku postępowania dowodowego ustalono powiązanie dodatkowego zużycia instalacji oraz dodatkowej konieczności przeprowadzania remontów z funkcjonowaniem lokali użytkowych. Nie stanowi ono tym samym obciążenia bez uzasadnionego powodu.

Z tego względu, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powoda w jako bezzasadną.

Mariusz Jabłoński Roman Dzięczek Ewa Kaniok