

Sygn. akt V ACa 607/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lipca 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SA Ewa Kaniok (spr.)

Sędziowie: SA Bogdan Świerczakowski

SO (del.) Ewa Jończyk

Protokolant: Aneta Walkowska

po rozpoznaniu w dniu 16 lipca 2020 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. R. i (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 23.02.2017r.

na skutek apelacji powódek

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 11 czerwca 2019 r., sygn. akt II C 302/17

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od A. R. i (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwoty po 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Ewa Jończyk Ewa Kaniok Bogdan Świerczakowski

Sygn. akt 607/19

UZASADNIENIE

(...) sp. z o.o. w W. wniosły pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. o uchylenie uchwały Wspólnoty nr (...) z 23 lutego 2017 r. w części w jakiej „zatwierdza od 1 marca 2017 r. miesięcznie opłaty zaliczkowe na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w W. w wysokości dla właścicielki lokali (...) ((...)) – 10,54 zł/m⁽²⁾ i dla (...) sp. z o.o. (Hostel) - 10,54 zł/m⁽²⁾”. Nadto powódki wniosły o zasądzenie na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powódki wskazały, że zaskarżona uchwała narusza ich interesy, gdyż na jej mocy dla powódek ustalono odrębne stawki opłat zaliczkowych, powódki zostały obciążone opłatą w wysokości 10,54 zł/m², podczas gdy pozostałych właścicieli obowiązuje stawka 6,20 zł/m².

Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 11 czerwca 2019 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w punkcie pierwszym oddalił powództwo; w punkcie drugim zasądził od (...) sp. z o.o. w W. kwoty po 180 złotych na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z ustaleń faktycznych jakie legły u podstaw tego rozstrzygnięcia wynika, że A. R. jest właścicielką lokali niemieszkalnych nr (...) znajdujących się w budynku przy ul. (...) w W.. A. R. od 2017 r. w lokalach tych prowadzi działalność gospodarczą w postaci hostelu pod nazwą W. (...)L..

Hostel W. (...)L. znajduje się na piątym piętrze budynku i przedzielony jest klatką schodową na dwie części. Obiekt ma około 3000 m² i są do niego dwa wejścia. Jedno wejście jest z klatki schodowej, a drugie naprzeciwko recepcji prowadzące do windy. Na piętrze znajduje się również korytarz, na który wjeżdża winda. W hostelu, łącznie z dostawkami, jest 56 miejsc noclegowych dla gości. Po prawej stronie korytarza z jednej przestrzeni zostały wydzielone cztery pokoje. Po lewej stronie korytarza jest jedna duża przestrzeń, gdzie znajduje się pokój kapsułowy. W Hostelu zatrudnionych jest pięciu pracowników.

Hostel W. (...) L. nie przyjmuje grup. Goście nocujący w hostelu to albo osoby w dzień zwiedzające miasto albo osoby w trakcie podróży zatrzymujące się na jedną noc. Około 70% obłożenia to goście z zagranicy. W tygodniu obłożenie wynosi około 40-50%, w weekend około 70-80%, czasem 90%. Obiekt ma własną ochronę (na guzik alarmowy używany w razie kryzysowych sytuacji) oraz obsługę sprzątającą. Pokoje nie posiadają kuchni, a na terenie hostelu jest dostępny aneks kuchenny. W hostelu obowiązuje zakaz spożywania alkoholu i palenia, goście palą na patio. Przyjmowanie gości hotelowych trwa od 14:00 do 23:00, ale goście wracający później do hostelu mają udostępniony kod wejściowy i mogą samodzielnie dostać się do lokalu.

Na tym samym korytarzu, co W. (...) Hostel L., znajduje się inna firma – fundacja, w której godziny pracy trwają od 7:00 do 16:00-17:00, zaś okazjonalnie przy organizacji wydarzeń godziny pracy są wydłużane do 20:00. W tym lokalu pracuje około sześć – siedem osób.

(...) sp. z o.o. w W. jest właścicielem lokalu niemieszkalnego nr (...) znajdujących się w budynku przy ul. (...) w W.. Lokal ten jest wynajmowany przez S. P. (1), która w tym miejscu prowadzi hostel pod nazwą M.-M..

W hostelu M.-M. obecnie znajduje się 15 pokoi i 37 miejsc noclegowych, a obłożenie w ciągu roku wynosi około 70%. Wcześniej przed remontem w 2016 r. było 50 miejsc noclegowych. Klienci do hostelu wjeżdżają windą. Z windy korzysta 4 i 5 piętro budynku tj. dwa hostele oraz znajdujące się tam biura. Część osób wychodzi na klatkę schodową, gdy trzeba długo czekać na windę. Zdarza się, że goście wchodzą schodami ciągną duże walizki. Obecnie hostel nie przyjmuje grup wycieczkowych. Pracownicy hostelu pracują do 0:00, zdarza się, że goście przyjeżdżają po 23:00. W hostelu jest zakaz spożywania alkoholu i palenia papierosów. Goście hostelu czasem wracają pod wpływem alkoholu z wieczornych imprez. Hostel nie ma ochrony. Zdarzają się skargi lokatorów mieszkających piętro niżej na hałas. Zastrzeżenia dotyczące hałasu zgłaszali także pracownicy ochrony zatrudnieni przez wspólnotę mieszkaniową.

W budynku przy ul. (...) w W. lokale mieszkalne stanowią mniejszość – jest 18 mieszkań. Stałych lokatorów jest 30-34. W wielu lokalach prowadzona jest działalność gospodarcza. Prowadzone są tam m.in. kancelarie prawnicze, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, działalność rachunkowo-księgową czy firma komputerowa. Na parterze znajdują się: sklep z lampami, krawiec, zakład fryzjerski oraz biuro podróży. Należy jednakże zaznaczyć, że pomimo wykazania w KRS czy w CEiDG jako siedziby lokali w budynku przy (...), w rzeczywistości pod wskazanym adresem nie jest prowadzona działalność.

Budynek Wspólnoty Mieszkaniowej przy (...) w 2006 r. został odrestaurowany i w tym roku zostało dobudowane ostatnie szóste piętro. W. K. sporządził w 2000 r. projekt budowlany „odbudowy ostatnich kondygnacji budynku przy ul. (...) z przeznaczeniem biurowym”. Przeznaczenie biurowe determinowało takie parametry konstrukcyjne jak: układ

pomieszczeń i ciągów komunikacyjnych na ostatniej kondygnacji oraz wymagania i parametry dźwigu osobowego komunikującego ostatnie kondygnacje budynku. W latach 2000-2006 na podstawie projektu zostało odbudowane czwarte piętro, w miejsce poddasza powstało piąte piętro oraz sala konferencyjna na szóstym piętrze. W wyniku tej przebudowy w budynku powstało siedem nowych, samodzielnych lokali, w tym lokale nr (...). Dla całej powierzchni jest zatwierdzone przeznaczenie biurowe.

Od 2014 r. w lokalu nr (...) funkcjonuje hostel M.-M.. Od lipca 2016 r. w lokalach nr (...) funkcjonuje drugi hostel W. (...) Hostel L..

Postanowieniem z 29 sierpnia 2016 r. nr – (...) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wstrzymał użytkowanie pomieszczeń hostelu zaadaptowanych samowolnie z części lokalu niemieszkalnego nr (...) i lokalu (...) w budynku wielorodzinnym przy ul. (...) w W. oraz nałożył na właścicieli lokali –A. R. i J. R. (1) obowiązek przedstawienia określonych w tym orzeczeniu dokumentów.

Decyzją nr (...) z 11 października 2016 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego po rozpatrzeniu sprawy dotyczącej zmiany sposobu użytkowania części lokalu niemieszkalnego z pomieszczeniami biurowymi nr (...) oraz lokalu niemieszkalnego z pomieszczeniami biurowymi nr (...) na hostel nakazał A. R. i J. R. (1) przywrócenie poprzedniego sposobu użytkowania części lokalu nr (...) i lokalu nr (...) adaptowanych na hostel bez wymaganego przepisami Prawa Budowlanego zgłoszenia właściwemu organowi.

Decyzją nr (...) z 6 grudnia 2016 r. (...) Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego uchylił w całości decyzję nr (...) z 11 października 2016 r. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz z urzędu poprzedzając ją postanowienie z 29 sierpnia 2016 r. nr – (...) i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji. Do chwili obecnej pozwolenie na zmianę użytkowania nie zostało wydane.

Po rozpoczęciu w 2014 r. działalności w postaci hostelu (...) sp. z o.o., Wspólnota Mieszkaniowa zmieniła stawkę zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną dla właściciela lokalu nr (...) ((...) sp. z o.o.) na kwotę 8,93 zł. Stawka ta uzasadniona była skutkami dla nieruchomości wspólnej funkcjonowania hostelu. Uchwała ta nie była kwestionowana.

Po rozpoczęciu działalności hostelu w lokalach nr (...) w 2016r. Wspólnota podjęła uchwałę o podniesieniu stawek zaliczki na koszty zarządu. Uchwałą nr (...) z 23 lutego 2017 r. w sprawie przyjęcia planu gospodarczego kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. w § 1 zatwierdziła plan gospodarczy na rok 2017 oraz w § 2 zatwierdziła od 1 marca 2017 r. miesięczne opłaty zaliczkowe na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości:

- dla właścicielki lok. (...) oraz lok. (...) (Hostel) – 10,54 zł/m⁽²⁾;
- dla (...) sp. z o.o. (Hostel) – 10,54 zł/m⁽²⁾;
- dla pozostałych właścicieli – 6,20 zł/m²

do dnia przyjęcia kolejnego planu gospodarczego.

W uzasadnieniu uchwały określono, że podwyżka stawek zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną wynika z wymiernego wzrostu stałych, miesięcznych kosztów związanych z utrzymaniem i zarządzaniem nieruchomością wspólną, w tym w szczególności wzrostu wydatków związanych z usługami ochrony nieruchomości oraz wyższych kosztów sprzątnięcia i konserwacji budynku związanych z jego wiekiem (wybudowany 1903-1905). Zważono, że funkcjonująca w budynku działalność hostelowa prowadzona w lokalach (...) skutkuje obecnością w obrębie budynku i korzystaniem z jego części wspólnych przez klientów tych hosteli, przy czym ilość takich osób wynosi średnio 250-350 osób na dobę. Ruch gości hostelowych generuje daleko wyższy (w stosunku do innych lokali w budynku) ruch całonocowy, we wszystkie dni tygodnia i przez cały rok w obrębie nieruchomości wspólnej i

skokowo wyższą częstotliwość korzystania z infrastruktury budynku (wąska brama i prześwit bramowy, wąskie klatki schodowe ze zużytymi schodami, nieduże zagospodarowanie zielenią, podwórko, dźwig windowy, drzwi automatyczne), a jednocześnie nie pozwala na rezygnację przez wspólnotę z usług całodobowej ochrony pomimo istotnego podwyższenia kosztów tych usług.

Podwyższenie stawki dotyczyło wszystkich właścicieli lokali o taki sam wskaźnik 18%. Właściciel lokalu nr (...) otrzymał podwyżkę z poziomu 8,93 zł do 10,54 zł, pozostali właściciele z poziomu 5,25 zł do poziomu 6,20 zł. Lokale nr (...) z uwagi na taki sam charakter prowadzonej działalności jak w lokalu nr (...) otrzymały identyczną zaliczkę jak lokal nr (...).

Wcześniejsza uchwała z dnia 17 listopada 2016r. ((...)) określiła wysokość zaliczki na poziomie 21 zł dla lokali (...). Uchwała została zaskarżona do Sądu Okręgowego w Warszawie, który postanowieniem z dnia 19 stycznia 2017r. w trybie zabezpieczenia wstrzymał wykonanie uchwały nr (...).

Wspólnota Mieszkaniowa potrzebuje miesięcznie około 25000 zł, żeby pokrywać bieżące koszty utrzymania. Właściciele lokali nr (...) nie uiszczają opłat regularnie. Wspólnota złożyła pozew o zapłatę z tytułu zaległych opłat wobec A. R.. We wspólnocie nie ma funduszu remontowego. Obecnie wspólnota nie ma nadwyżki finansowej.

Goście hosteli korzystają z części wspólnych nieruchomości: palą na patio i wjeżdżają do lokali windą. Hostele generują większe ilości śmieci niż pozostałe lokale. Właściciele hosteli mają podpisane odrębne umowy na odbiór śmieci. Jednakże na patio znajdują się też kosze na śmieci, z których korzystają goście hotelowi. W budynku przez całą dobę odbywa się znaczny ruch gości hostelowych. Osoby te często przemieszczają się z walizkami na kółkach. Mieszkańcy skarżą się na hałas powodowany przez gości hosteli, wzywają policję do interwencji. Zdarzało się uruchomienie alarmu pożarowego przez gości hosteli, co skutkowało przyjazdem straży pożarnej. Winda przeznaczona jest tylko i wyłącznie do obsługi IV i V piętra. Dźwig znajduje się na zewnątrz budynku, w wewnętrznym dziedzińcu i jego głośny przejazd oraz dźwięk przy otwieraniu i zamykaniu drzwi jest słyszany przez lokatorów mających mieszkania z oknami w podwórku. Winda często jest brudna, pomazana markerami. Klatka schodowa oraz korytarze są poobijane – częściowo od mebli wnoszonych gdy hostele rozpoczynały swoją działalność, a następnie od walizek gości hosteli.

Winda znajdująca się w budynku przy ul. (...) w W. to najmniejsza możliwa winda przystosowana dla osób niepełnosprawnych. Z założenia miała to być windą przewożąca pracowników do pracy biurowej. Winda użytkowana przez cały czas, a nie tylko rano i po południu narażona jest na szybsze zużycie. Koszt remontu windy to kwota 8000 zł – koszt silnika, koszt pompy – 7000 zł.

W kamienicy znajduje się brama z prześwitem, w bramie są szklane drzwi przesuwane otwierane automatycznie podczas przechodzenia. W nocy brama jest zamykana drewnianymi drzwiami. Brama automatyczna często się psuje. We wrześniu, październiku, listopadzie 2017 r. brama była naprawiana. Koszt naprawy bramy to 1000 zł.

W budynku przy ul. (...), od 2000 r. funkcjonuje całodobowa ochrona. Od 1 stycznia 2017 r. wzrosły koszty usług ochrony, w związku z podwyższeniem minimalnej stawki godzinowej do 13 zł. Wspólnota rozważała rezygnację z usług ochrony, jednakże rozpoczęcie funkcjonowania hosteli stanowi argument przeciwko rezygnacji, z uwagi na częste, późne nocne powroty gości hostelowych, zwiększenie liczby obcych osób wchodzących do budynku.

Działalność powódek powoduje zwiększenie kosztów, w szczególności eksploatacji windy, kosztów porządku oraz kosztów ochrony budynku.

Podstawę prawną powództwa stanowi przepis art. 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.). Niezgodność z prawem zaskarżonej w trybie art. 25 u.w.l. uchwały wspólnoty polegać może zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej.

Ocena uchwały z perspektywy zgodności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną powinna być dokonywana z uwzględnieniem przesłanek celowości, rzetelności i gospodarności.

Naruszenie interesu w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stanowi kategorię obiektywną, zaś odpowiedź na pytanie czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. W przypadku interesu właściciela, musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą.

Powódki zachowały termin do zaskarżenia uchwał.

Kwestia podjęcia zaskarżonej uchwały nr(...) pozostawała poza sporem.

Analizując okoliczności naruszenia interesów powódek, Sąd doszedł do wniosku że twierdzenia (...) sp. z o.o. w W. były niezasadne.

Funkcjonująca w budynku działalność hostelowa prowadzona w lokalach (...) skutkuje obecnością w obrębie budynku i korzystaniem z jego części wspólnych przez klientów tych hosteli. Takie motywy podjęcia spornej uchwały, w ocenie Sądu, były uzasadnione. Oczywistym jest, że hostele znajdujące się na terenie nieruchomości mają na celu przyjęcie jak największej liczby gości i w związku z tym uzyskanie jak najwyższych obrotów i zarobków. Logicznym jest zatem, że na skutek prowadzenia takiej działalności na terenie nieruchomości obecnych jest więcej osób, które korzystają z części wspólnych budynku takich jak winda, klatka schodowa czy nawet patio. Ruch gości hostelowych generuje wyższy (w stosunku do innych lokali w budynku) ruch całodobowy, we wszystkie dni tygodnia i przez cały rok w obrębie nieruchomości wspólnej i wyższą częstotliwość korzystania z infrastruktury budynku. Oczywistym jest, że większa eksploatacja rzeczy powoduje jej większe zużycie, generując większe koszty konserwacji czy renowacji.

Hostel W. (...)L. posiada 56 miejsc noclegowych, a hostel M.-M. 37 miejsc. Powoduje to, że do lokali tych jest zwiększony ruch osób fizycznych. Sąd miał przy tym na względzie, że osoby te poruszają się z bagażem, wobec czego często korzystają z windy, co jest zrozumiałe. Na skutek prowadzonej działalności w postaci hosteli winda eksploatowana jest praktycznie przez cały dzień. Zameldowanie w hostelach możliwe jest do godz. 23:00, a goście otrzymują kod wejściowy by móc wracać do hostelu o każdej godzinie bez względu na to czy na recepcji ktoś się znajduje. Większa liczba ludzi, w tym przypadku gości hostelowych oraz konieczność utrzymania w pokojach czystości, powoduje generowanie większej ilości śmieci, co również zwiększa koszty utrzymania nieruchomości. Goście hosteli korzystają również z koszy na śmieci znajdujących się w częściach wspólnych nieruchomości jak patio. Zwiększony ruch osób powoduje też zwiększoną liczbę użycia automatycznych drzwi usytuowanych w bramie, które ulegają usterkom i konieczna jest ich naprawa.

Sąd zgodził się z pozwanym, że całodobowy ruch gości hostelowych powoduje konieczność zatrudnienia całodobowej ochrony budynku. Wobec zwiększonego ruchu osób wzrastają koszty sprzątnięcia nieruchomości wspólnej. W przypadku przechodzenia większej ilości osób, powierzchnie takie jak podłogi, winda czy ściany będą częściej zabrudzone ze względu chociażby na zmienną w panującym w Polsce klimacie pogodę. Korzystanie przez gości hosteli z patio na nieruchomości również skutkowało będzie koniecznością częstszego jego porządkowania, w postaci chociażby opróżniania znajdujących się tam popielniczek.

Sąd Okręgowy nie miał wątpliwości, że działalność powódek powoduje zwiększenie kosztów, w szczególności eksploatacji windy, kosztów porządku oraz kosztów ochrony budynku. Podjęcie zaskarżonej uchwały nr (...) było zatem uzasadnione.

Sąd zauważył przy tym, że koszty utrzymania nieruchomości zwiększyły się w stosunku do lat poprzednich. Uchwała nr (...) z 23 lutego 2017 r. podnosiła nie tylko stawkę zaliczki dla powódek ale podwyższenie nastąpiło również w stosunku do pozostałych lokatorów nieruchomości (ze stawki 5,25 zł/m² do 6,20 zł/m²). Ze względu jednak na powyższe rozważania stawka dla lokali zajmowanych przez powódki została zwiększona o nierząco większą kwotę.

Sąd zwrócił uwagę, że w przypadku interesu właściciela, musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. W przedmiotowej sprawie taka dysproporcja nie zachodzi. Różnica między ustaloną stawką dla hosteli (10,54 zł/m²), a stawką dla pozostałych lokali (6,20 zł/m²) nie stanowi rażącej dysproporcji. Stawka ta nie jest wyższa o 50% czy nawet więcej, a jedynie o 18%. Zdaniem Sądu nie można uznać, aby w tym stanie faktycznym podniesienie stawki dla hosteli o 18% stanowiło znaczną dysproporcję.

Prawidłowa konserwacja i zabezpieczenie budynku leży nie tylko w interesie samej Wspólnoty Mieszkaniowej, ale także osób znajdujących się w obrębie tego budynku. Budynek powinien „funkcjonować” zgodnie z zasadami prawidłowego gospodarowania nieruchomościami tak by nie stwarzał zagrożenia zarówno dla mieszkańców, czy użytkowników, ale również dla klientów, interesantów i przechodniów.

W ocenie Sądu I instancji na uwzględnienie nie zasługiwało twierdzenie powódek, że naruszało ich interesy podniesienie stawek zaliczkowych tylko im, podczas gdy praktycznie w całym budynku prowadzona jest działalność gospodarcza. Jak wynika z dokumentacji w postaci wyciągów z CEIDG oraz KRS, a także z zeznań świadków, pozostała działalność prowadzona w budynku jest działalnością biurową. Siedzibę na nieruchomości przy ul. (...) w W. prowadzą bowiem kancelarie prawne, kancelaria notarialna, fundacja zajmująca się pomocą, biuro pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, biuro rachunkowo-księgowo czy firma komputerowa. Z charakteru prowadzenia takich działalności wynika, że nie powodują one zwiększenia kosztów utrzymania nieruchomości w takim stopniu jak prowadzenie hostelu. Praca biurowa charakteryzuje się tym, że biuro czynne jest w określonych godzinach, a następnie jest zamykane. Po drugie napływ ludzi w postaci klientów do takiego biura jest znacznie mniejszy niż w przypadku działalności hotelarskiej i podobnej. Wreszcie praca w biurze polega na pracy przy biurku i obsłudze interesantów, którzy z zasady przychodzą do biura raz lub kilka razy w ciągu dnia, podczas gdy ze specyfiki hostelu, w szczególności takiego który nie posiada kuchni, restauracji czy baru, wynika że goście wchodzi i wychodzą kilka razy dziennie. Nie można było zatem porównywać różnych działalności gospodarczych tylko ze względu na to, że są działalnościami gospodarczymi.

Sąd Okręgowy wskazał, że zaskarżona uchwała nie narusza interesów powódek, co skutkowało oddaleniem powództwa w całości.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosły powódki zaskarżając go w całości zarzuciły naruszenie:

przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy,

1. art 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego:

a. polegającą na przyjęciu, iż z samego faktu prowadzenia w lokalach stanowiących własność powódek działalności hostelowej wynika, że generowane są większe koszty w zakresie utrzymania nieruchomości wspólnej, podczas gdy pozwana na żadnym etapie postępowania nie udowodniła, aby sposób korzystania przez powódki z ich lokali prowadził do powstania konkretnych, udokumentowanych wydatków;

b. polegającą na przyjęciu, iż podwyższenie kwoty zaliczek uiszczanych przez powódki na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, uzasadnione jest tym, że działalność hosteli powoduje wzrost kosztów ochrony budynku znajdującego się w W. przy ul. (...), podczas gdy ochrona zatrudniona jest w budynku od kilkunastu lat, zatem na długo przed podjęciem działalności hostelowej w lokalach należących do powódek, natomiast wzrost wydatków na ochronę wiązał się ze zwiększeniem minimalnej stawki godzinowej wynagrodzenia dla osób zatrudnionych na podstawie umowy zlecenia, a ponadto jak wynika z zeznań świadków hostel zlokalizowany w nieruchomościach lokalowych powódki A. R. posiada własną ochronę (zeznania świadka P. A. z 15.11.2017 r. 00:31:42), zaś jakiegokolwiek

interwencje ochrony funkcjonującej w ramach Wspólnoty ograniczały się najwyżej do słownego zwracania uwagi (zeznania świadka S. C. z 15.11.2017 r. 01:57:40 oraz zeznania świadka J. R. (2) z 15.11.2017 r. 02:28:17), co w konsekwencji oznacza, iż działalność hostelowa prowadzona na nieruchomościach powódek w żaden sposób nie przedkłada się na konieczność ponoszenia dodatkowych kosztów związanych z ochroną budynku przy ul. (...) w W.;

c. polegającą na przyjęciu, iż podwyższenie kwoty zaliczek uiszczanych przez powódki na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, uzasadnione jest tym, że działalność hosteli powoduje wzrost kosztów utrzymania porządku na nieruchomości wspólnej, podczas gdy na żadnym etapie sprawy pozwana nie udowodniła, iż działalność hosteli generuje wzmożone zaśmiecenie nieruchomości wspólnej, a ponadto z zeznań świadka P. A. wynika, iż w hostelu prowadzonym na nieruchomości A. R. zatrudniona jest dodatkowa osoba zajmująca się sprzątnięciem, która poza sprzątnięciem hostelu, zajmuje się również sprzątnięciem powierzchni nieruchomości wspólnej (winda, korytarz - zeznania świadka P. A. z 15.11.2017 r. 00:23:09);

d. polegającą na przyjęciu, iż podwyższenie kwoty zaliczek uiszczanych przez powódki na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, uzasadnione jest tym, że działalność hosteli powoduje wzrost kosztów z tytułu wzmożonej eksploatacji windy, podczas gdy jest ona używana przez wszystkie osoby udające się na IV i V piętro budynku (na których znajdują się również siedziby innych firm prowadzących działalności gospodarcze, zaś pozwana nie przedstawiła dowodu ukazującego zwiększenie kosztów utrzymania windy od momentu rozpoczęcia przez powódki działalności hotelowej.

2. poprzez brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego polegający na pominięciu w tej ocenie zeznań świadka K. P., zgodnie z treścią, których: działalność hostelowa nie jest uciążliwa, nie dochodziło do aktów wandalizmu ze strony klientów hostelu, na funkcjonowanie hosteli skarżył się tylko p. S. P. (2) oraz Pani sprzątnięcą nieruchomości, w nocy nie były słyszalne krzyki ani wrzaski oraz nie były widoczne interwencje ochrony {zeznania świadka K. P. z 26.10.2018 00:04:42 oraz 00:33:48), co w konsekwencji oznacza, iż działalności hostelowej nie można oceniać jako uciążliwej, która to uciążliwość w ocenie Sądu I instancji uzasadnia wzrost kwoty zaliczek uiszczanych przez powódki;

Naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

3. art. 6 k.c. w zw. z art. 12 ust 3 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że na pozwanej nie ciążył obowiązek dokładnego dowodzenia zaistnienia przesłanek uzasadniających podjęcie uchwały, o której mowa w art. 12 ust. 3 u.w.l., zaś sam fakt prowadzenia w lokalach użytkowych działalności hostelowej, skutkuje nadmierną eksploatacją nieruchomości wspólnej, wobec czego uzasadnia to w ocenie Sądu I instancji zwiększenie zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej uiszczanych przez powódki, podczas gdy właściwe zastosowanie przepisów, pozwala na sformułowanie wniosku, że to na pozwanej Wspólnocie zgodnie z art. 6 k.c. ciążył obowiązek wykazania, że zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 12 ust. 3 u.w.l., co w konsekwencji oznacza, iż powództwo winno zostać uwzględnione bowiem pozwana na żadnym etapie postępowania nie udowodniła, aby sposób korzystania przez powódki z ich lokali prowadził do powstania konkretnych udokumentowanych wydatków;

4. art. 12 ust 3 u.w.l. poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że podjęcie uchwały w przedmiocie zwiększonego obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej, nie musi zostać poprzedzone dokonaniem szczegółowej kwotowej analizy ustalającej czy korzystanie z lokalu użytkowego faktycznie wpływa na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i w jakim zakresie, zaś podjęcie uchwały może zostać przeprowadzone w oparciu o takie okoliczności jak uciążliwość dla pozostałych właścicieli wchodzących w skład (...) objawiające się emisją hałasów czy wzmożonym ruchem klientów hosteli, podczas gdy przy dokonaniu prawidłowej wykładni przepisu należy stanąć na stanowisku, że poczucie dyskomfortu u członków wspólnoty lub ich części z powodu tego, że lokal wykorzystywany jest przez innego właściciela w sposób niezgodny z ich oczekiwaniami, nie może prowadzić do podniesienia stawki zaliczki na poczet kosztów zarządu dla danego lokalu użytkowego;

5. art. 25 ust. 1 u.w.l. poprzez jego błędne zastosowanie polegające na przyjęciu, że skarżona uchwała jest zgodna z przepisami prawa oraz nie narusza interesów powódek, podczas gdy skarżona uchwała rażąco narusza

interes powódek oraz jest sprzeczna z art. 12 ust. 3 u.w.ł ponieważ zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych może mieć miejsce jedynie gdy sposób korzystania z lokalu użytkowego faktycznie wpływa na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej a także musi być proporcjonalne do zwiększenia tych kosztów, co w przedmiotowej sprawie nie ma miejsca.

W konkluzji skarżące wniosły o zmianę wyroku poprzez uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. nr (...) z 23 lutego 2017 roku podjętej na zebraniu w dniu 23 lutego 2017 r. w części, w jakiej „zatwierdza ona od dnia 1 marca 2017 r. miesięczne opłaty zaliczkowe na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w W. w wysokości dla właścicielki lok. (...)i (...) (Hostel) - 10,54 zł/m⁽²⁾ dla (...) sp. z o.o. (Hostel) 10,54 zł/m⁽²⁾” oraz o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie zwrotów kosztów postępowania odwoławczego, nadto o dopuszczenie oraz przeprowadzenie dowodów z dołączonych dokumentów na okoliczności wskazane w treści pisma.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

apelacja nie jest zasadna.

Wnioski dowodowe pozwanej zgłoszone w odpowiedzi na apelację uległy oddaleniu jako nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia.

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

Zarzut naruszenia art. 233 par. 1 k.p.c. nie jest trafny. Sąd I instancji ocenił zgromadzony materiał dowodowy zgodnie z zasadami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego i wyciągnął z niego poprawne wnioski. Art. 6 k.c. nie został naruszony.

Prawidłowe są rozważania prawne sądu I instancji i Sąd Apelacyjny je podziela, w szczególności przyjmując, że brak jest podstaw do przyjęcia, że sąd orzekający naruszył art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali oraz art. 12 ust. 3 tej ustawy.

Sąd Apelacyjny podziela w szczególności stanowisko sądu I instancji, iż z uwagi na prowadzoną przez powódki działalność hostelową pozwana wspólnota zmuszona jest do korzystania z całodobowej ochrony nieruchomości wspólnej. Koszty tej ochrony to 182000 zł. rocznie (3,69 zł. za m² powierzchni). Gdyby na czwartej i piątej kondygnacji budynku mieściły się wyłącznie biura, Wspólnota mogłaby ograniczyć ochronę obiektu do zakończenia przez nie godzin urzędowania tj. maksymalnie do godziny 18.00 (świadek P. K. k.337). Ponieważ goście hosteli przychodzą do wynajętych pokoi także w godzinach nocnych, względy bezpieczeństwa uzasadniają korzystanie przez Wspólnotę z ochrony całodobowej. Fakt, że hostel zlokalizowany w nieruchomościach lokalowych powódki A. R. posiada własną ochronę pozostaje bez znaczenia, ponieważ jest to ochrona typu napadowego, na guzik (k.333 świadek), ograniczona wyłącznie do pomieszczeń stanowiących własność A. R., a zatem nie zapewniająca bezpieczeństwa całej wspólnoty.

Trafnie przyjął sąd I instancji, że działalność hosteli generuje większe koszty remontów i większe zużycie energii elektrycznej. Winda znajdująca się na nieruchomości jest przeznaczona wyłącznie do obsługi czwartego i piątego piętra. Współwłaściciele posiadający lokale na innych kondygnacjach nie korzystają z niej. Biura korzystają z windy wyłącznie w godzinach urzędowania tj. do 18.00 i wyłącznie w dni robocze, podczas gdy goście hosteli korzystają z windy przez 7 dni w tygodniu, w zasadzie 24 godziny na dobę, poza tym ilość gości hosteli jest nieporównywalnie większa od ilości interesantów biur.

Koszty remontów w pozwanej Wspólnocie to kwota 66000 zł. (1,34 zł za m² powierzchni). Rację ma sąd I instancji, że działalność hosteli wpływa na zwiększenie kosztów remontu nie tylko windy ale również klatki schodowej i bramy z przesuwanymi drzwiami.

Korzystanie z windy pociąga za sobą większe zużycie energii elektrycznej z uwagi na całodobowy ruch gości hostelowych. Zwiększają się także koszty oświetlenia powierzchni wspólnych. Wydatki na energię elektryczną w pozwaną wspólnocie to 7000 zł rocznie tj. 0,14 zł za m² powierzchni.

Rację ma sąd I instancji, że z uwagi na ruch gości hosteli zwiększeniu ulegają również koszty sprzątania powierzchni wspólnych, świadczą o tym m. innymi zeznania sprzątaczkę J. A. (k.350). Stałych mieszkańców jest około 34, natomiast gości hosteli 4-6 razy więcej w zależności od dnia tygodnia. Niewątpliwie goście ci korzystają z powierzchni wspólnych takich jak korytarze, patio, winda, natomiast sprzątaczkę zatrudnione przez powódki konserwują głównie powierzchnie należące do hosteli.

Jak wynika z planu gospodarczego na 2017r. (k.128), same tylko koszty ochrony, remontów i energii elektrycznej to 5,17 zł za m² powierzchni.

Różnica w stawkach na koszty zarządu nieruchomością wspólną ustalonych dla właścicieli hosteli – 10,54 zł za m² i dla pozostałych właścicieli – 6,20 zł za m² wynosi 4,34 zł za m² nie jest zatem nadmierna.

Nie sposób zgodzić się z apelującymi, że wysokość stawki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości wspólnej od właścicieli hosteli ustalona została w sposób dowolny. Sąd Apelacyjny podziela stanowisko sądu I instancji, że pozwana Wspólnota wykazała, iż działalność hostelowa generuje większe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i że przyjęte przez nią zróżnicowanie partycypacji w tych kosztach przez właścicieli hosteli i pozostałych współwłaścicieli jest uzasadnione. Nie jest prawdą, że do podniesienia stawki zaliczki na poczet kosztów zarządu dla danego lokalu użytkowego doprowadziła sama uciążliwość działalności gospodarczej, prowadzonej przez powódki, dla pozostałych właścicieli wchodzących w skład (...), objawiająca się emisją hałasów czy wzmożonym ruchem klientów hosteli. Z ustalonego stanu faktycznego w sposób jednoznaczny wynika, że ów wzmożony ruch klientów hosteli przekłada się na większe zużycie części wspólnych nieruchomości, potrzebę częstszych remontów windy, drzwi wejściowych, malowania klatki schodowej, sprzątania.

Godzi się podnieść, że już w 2016r. hostele należące do (...) sp. z o.o. w W. obciążone były stawką 8,93 zł za m² a w planie gospodarczym na 2017r. zastosowano dla wszystkich współwłaścicieli podwyżkę o 18% tj. dla właścicieli hosteli do kwoty 10.54 zł za m², zaś dla pozostałych współwłaścicieli do 6,20 za m². Koszty zarządu nieruchomością wspólną w 2016r. wyniosły 286.055,92 zł natomiast na 2017r. planowane koszty określono na 373.840zł (k.185 i 186). Ostatecznie koszty te zamknęły się kwotą 337.432,24 zł – k.433.

Nie ma podstaw do zróżnicowania stawki obciążającej (...) sp. z o.o. w W. i A. R., ponieważ prowadzona przez w/w działalność gospodarcza polega na prowadzeniu hosteli i jest zbliżona gdy idzie o ilość przyjmowanych gości oraz generuje podobne koszty gdy idzie o korzystanie z windy, energii elektrycznej, ochrony i sprzątania, dlatego uzasadnione było ustalenie kosztów obciążających A. R. na poziomie takim jaki ustalono dla (...) sp. z o.o. w W..

Dlatego Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia apelacji i na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił ją, uznając, że zróżnicowanie stawek pobieranych na koszty zarządu nieruchomością wspólną od powódek nie narusza zasad prawidłowego zarządu tą nieruchomością ani usprawiedliwionego interesu powódek, jak też przepisów prawa w tym art. 12 ust. 3 i art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

O kosztach procesu za II instancję Sąd Apelacyjny orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu wyrażoną w art. 98 par. 1 k.p.c., obciążając nimi powódki jako te, które przegrały spór, stosownie do wysokości wynikającej z par. 8 ust. 1 pkt 1 i par. 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

Bogdan Świerczakowski Ewa Kaniok Ewa Jończyk