

Sygn. akt I ACa 1085/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 listopada 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Kowacz-Braun (spr.)
Sędziowie:	SSA Sławomir Jamróg SSO del. Beata Kurdziel
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **Przedsiębiorstwa Produkcji (...) sp. z o.o. w K.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K.**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 19 marca 2014 r. sygn. akt I C 1395/10

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I ACa 1085/14

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 14 listopada 2014 r.

Wyrokiem z dnia 19 marca 2014 r. Sąd Okręgowy w Krakowie w sprawie z powództwa Przedsiębiorstwa Produkcji (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w K. uchylił

uchwałę nr (...)z dnia 30 marca 2010 r. Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w K. i zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 2.784,46 zł (dwa tysiące siedemset osiemdziesiąt cztery złote czterdzieści sześć groszy), tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy wskazał, że bezspornymi w sprawie były następujące okoliczności:

Strona powodowa Przedsiębiorstwo Produkcji (...) Spółka z o.o. w K. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K., jest właścicielem 66 miejsc parkingowych w pomieszczeniu garażowym na dolnym poziomie podziemia budynku (oznaczonych przez zarządcę – „PZ”), położonego na parterze budynku przy ul. (...) w K..

W dniu 30 marca 2010 r. ww. Wspólnota podjęła uchwałę nr(...)w drodze indywidualnego zbierania głosów, dotyczącą, m.in. zatwierdzenia planu gospodarczego na 2010 rok i ustalenia stawek wpłat zaliczki na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej.

Zaskarżona uchwała została doręczona stronie powodowej w dniu 16 lipca 2010 r.

Dalej Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w K. uchwałę nr (...)z dnia 30 marca 2010 r. zatwierdziła plan gospodarczy na rok 2010 i ustaliła stawki wpłat zaliczki na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej: 1,90 zł/m⁽⁽²⁾⁾ powierzchni mieszkania, 1,70 zł/m⁽⁽²⁾⁾ powierzchni komórek lokatorskich i PO (poziom o) oraz 3,15 zł/m⁽⁽²⁾⁾ powierzchni „PZ”. Strona powodowa została poinformowana o podjęciu uchwały w dniu 16 lipca 2010 r.

W piśmie z dnia 30 czerwca 2010 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa poinformowała stronę powodową, że zgodnie z uchwałą nr(...)z dnia 30 marca 2010 r., opłaty miesięczne za lokale strony powodowej w budynku ul. (...) w K. od miesiąca kwietnia 2010 r. wynoszą 4.969,21 zł., a do pisma dołączono zestawienie naliczeń z podziałem na poszczególne lokale oraz plan gospodarczy na rok 2010.

Pismem z dnia 9 sierpnia 2010 r. strona pozwana poinformowała powodową Spółkę, że zaskarżona uchwała uzyskała ponad połowę głosów właścicieli i w związku z tym została podjęta w sposób ważny i obowiązuje wszystkich członków Wspólnoty. Wskazano, że stawka zaliczki na poziomie 3,15 zł za m⁽⁽²⁾⁾ powierzchni „PZ” została ustalona na podstawie szacunkowych kosztów utrzymania lokali znajdujących się na drugim poziomie garaży. W skład tych kosztów wchodzi również koszty związane z utrzymaniem w należyłym stanie wentylacji mechanicznej i ochrony PPOŻ. Ponadto w piśmie tym wskazano, że opłata 3,15 zł. za m⁽⁽²⁾⁾ powierzchni jest zaliczką, która podlega rozliczeniu, a po zamknięciu 2010 r. tj. w pierwszym kwartale 2011 r. zostanie sporządzone sprawozdanie z wykonania planu za rok 2010 i dokładnie rozliczone wszystkie zaliczki, a tym samym zostaną przedstawione wszystkie koszty rzeczywiście poniesione, a dokładne rozliczenie kosztów będzie możliwe w pierwszym kwartale 2011 r.

W piśmie z dnia 4 maja 2010 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa poinformowała stronę powodową, że w związku z niedopełnieniem przez powodową Spółkę obowiązków wynikających z pisma z dnia 2 grudnia 2005 r. Komendy Miejskiej Straży Państwowej Pożarnej w K., dotyczących spełnienia wymagań przeciwpożarowych w garażu podziemnym (-2) w budynku położonym w K. przy ul. (...), zarząd Wspólnoty zlecił wykonanie połączenia instalacji sygnalizacji pożaru z Komendą Miejską Straży Pożarnej w K. i w związku z tym wezwano stronę powodową do zapłaty kwoty 5 124 zł.

W zaskarżonej uchwale nr(...)doszło do zawyżenia stawki zaliczki na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w odniesieniu do pomieszczeń garażowych „PZ”, w tym także w odniesieniu do powodowej Spółki.

W budynku mieszkalnym znajduje się 150 lokali mieszkalnych, 89 garaży „PO” – naziemnych, 90 garaży „PZ” – podziemnych (o powierzchni 1.431,19 m⁽⁽²⁾⁾), 1 lokal użytkowy oraz 31 komórek lokatorskich.

Podstawą do ustalenia wysokości zaliczek na 2010 r. było: 1/ wykonanie za 2009 r., 2/ planowany wskaźnik inflacji na 2010 r., 3/ przewidywane naprawy i remonty, co było konsekwencją rocznego przeglądu technicznego budynku oraz decyzji organów kontrolnych.

Plan na 2010 r. uwzględniał stan środków finansowych oraz wykaz rzeczowy przewidywanych kosztów. W przewidywanych wydatkach w poz. 6 została zamieszczona kwota 60 805,48 zł (pozostałe koszty), a z wykazu nie wynika, na co dokładnie ma być przeznaczona.

W planie gospodarczym brak było przewidywanych wydatków związanych z montażem i funkcjonowaniem terminalu monitoringu PPOŻ, wycenionych w dniu 26 października 2010 r. na kwotę 18.695,28 zł. Planowane koszty zamierzano pokryć przychodami z zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną w sposób i w wysokościach wykazanych w planie gospodarczym na 2010 r., różnicując właścicieli.

Sposób korzystania z garaży w żaden sposób nie utrudnia funkcjonowania lokali mieszkalnych w częściach wspólnych (klatki schodowe, ciągi komunikacyjne, windy). Garaże „PO”, jak i „PZ” mają wydzielone drogi dojazdowe i wjazdowe oraz w żaden sposób nie wpływają na funkcjonowanie lokali mieszkalnych, a nadto nie generują żadnych dodatkowych kosztów, które nie byłyby znane właścicielom lokali mieszkalnych przed datą wykupu lokali. Garaże są integralną częścią budynku, w bryle architektonicznej, z tą różnicą, że ich lokalizacja jest w części piwnicznej budynków.

W przypadku zaskarżonej uchwały nie chodzi o podniesienie stawki dla właścicieli lokali, lecz o przeniesienie kosztów wynikających z zapisu rozporządzenia MSWiA z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów na właścicieli garaży oznaczonych jako „PZ”.

System sygnalizacji pożarowej, obejmującej urządzenia sygnalizacyjno – alarmowe, służące do samoczynnego wykrywania i przekazywania informacji o pożarze, a także urządzenia odbiorcze sygnałów uszkodzeniowych został zainstalowany, ale nie działał w dniu 29 lipca 2013 r. Koszt instalacji sygnalizacji pożaru w 2010 r. zamknął się kwotą 18.695,28 zł i stał się składnikiem kalkulacji dla ustalenia wysokości zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną.

Montaż i uruchomienie terminalu monitoringu PPOŻ jest urządzeniem zaliczonym do kosztów inwestycji budynków w związku z czym należało go zaplanować i pokryć z funduszu remontowego, a Wspólnota na dzień podjęcia uchwały nr (...) dysponowała funduszem w wysokości 169.107,47 zł.

Urządzenia alarmowe, jak i monitoring nie służą wyłącznie dla pomieszczeń garażowych PZ, lecz raczej przede wszystkim zabezpieczają mieszkańców budynków należących do Wspólnoty wraz z pomieszczeniami przynależnymi.

Instrukcja Bezpieczeństwa Pożarowego dla parkingów podziemnych należących do zabudowy wielorodzinnej przy ul. (...) w K. specyfikuje systemu łączności (sygnalizacji pożaru w garażu podziemnym z obiektem straży pożarnej), gdy strefa pożarowa garażu zamkniętego (garażu podziemnego) przekracza 1.500 m². Tymczasem faktyczna powierzchnia garażu podziemnego (PZ) wynosi 1.431,19 m², a skoro nie przekracza 1.500 m², to nie jest wymagana sygnalizacja pożaru. Ponadto konieczność zainstalowania takiego systemu nie wynika z żadnych zaleceń rocznych, czy też pięcioletnich przeglądów technicznych budynków, zatem brak dokumentu, z którego wynikałoby, że pozwana Wspólnota musi zainstalować taki system monitoringu. Tymczasem Zarząd Wspólnoty, mimo braku podstawy do instalacji monitoringu, zlecił jej założenie przed złożeniem planu gospodarczego na 2010 r., tj. przed datą 30 marca 2010 r., wyprzedził także informację przekazaną właścicielom lokali, że uchwała została podjęta (data zawiadomienia to 22 czerwca 2010 r.).

Pismo Państwowej Straży Pożarnej w K. z dnia 2 grudnia 2005 r. nie mogło stanowić podstawy do planu gospodarczego i poniesienia dodatkowych kosztów przez Wspólnotę w 2010 r., gdyż nie jest skierowane do pozwanej Wspólnoty.

Ustalenie „poprawnej wysokości stawki” wymaga kompleksowej analizy jednakże zaliczkowa stawka na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej dla wszystkich grup właścicieli w oparciu o prowadzoną ewidencję kosztów, winna być jednakowa.

W oparciu o poczynione ustalenia Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione.

Właściciel lokalu stosownie do art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j.: Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej jako: „u.w.l.”) może zaskarżyć uchwałę, która narusza jego interesy i/lub zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Upoważnia to sąd do oceny merytorycznej treści zaskarżonej uchwały i ostatecznych skutków jej wykonania dla powodowej spółki. O naruszeniu przez zaskarżoną uchwałę interesów strony powodowej i/lub zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną można mówić, jeżeli uchwała jest z majątkowego, gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna lub ma na celu jego pokrzywdzenie.

Do obowiązków właścicieli lokali należy, zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l., ponoszenie wszelkich wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. W art. 12 ust. 3 u.w.l. wskazano, że uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Jest to jedyny przypadek, w którym możliwe jest wprowadzenie wyjątku od reguły wyrażonej w ust. 2, a więc zasady równości obciążeń. Jak wynika z treści tych przepisów zróżnicowanie wielkości wysokości obciążeń może dotyczyć jedynie tych obciążeń, które są związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i może mieć miejsce jedynie wobec właścicieli lokali użytkowych, czyli lokali służących do innych celów niż mieszkalne. Czynnikiem podjęcia takiej uchwały winno być istnienie określonych uciążliwości lub zwiększonej kosztowności takiego lokalu w zakresie mającym wpływ na utrzymanie wspólnej nieruchomości.

Powodowa spółka zarzuciła, że w zaskarżonej uchwale doszło do zawyżenia wysokości zaliczki ustalonej w wysokości 3,15 zł/m⁽²⁾ dla powierzchni „PZ”. Zasadność tego zarzutu potwierdził biegły S. B. w opinii zasadniczej oraz uzupełniającej. Biegły stanowczo, jednoznacznie i konsekwentnie stwierdził, że w zaskarżonej uchwale nr (...)doszło do zawyżenia stawki zaliczki na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w odniesieniu do pomieszczeń garażowych „PZ”. Ustalenie wyższej stawki nie ma obiektywnych podstaw, nie jest podyktowane sposobem korzystania ani charakterem pomieszczeń czy też zwiększoną kosztowności pomieszczeń „PZ”. Sposób użytkowania garaży w żaden sposób nie utrudnia funkcjonowania lokali mieszkalnych w częściach wspólnych, garaże („PO” i „PZ”) mają wydzielone drogi dojazdowe i wjazdowe oraz w żaden sposób nie wpływają na funkcjonowanie lokali mieszkalnych, a przede wszystkim nie generują żadnych dodatkowych kosztów. Z opinii biegłego wynika, że system sygnalizacji pożarowej, obejmującej urządzenia sygnalizacyjno – alarmowe, a także urządzenia odbiorcze sygnałów uszkodzeniowych został zainstalowany, ale nie był konieczny, a koszt tej instalacji w 2010 r. zamknął się kwotą 18.695,28 zł (przy czym biegły wskazał na dwukrotną refundację w ramach tej pozycji kwoty 5.14 zł). Ponieważ montaż i uruchomienie terminalu monitoringu PPOŻ jest zadaniem inwestycyjnym, źródłem sfinansowania kosztów winien być fundusz remontowy (na dzień podjęcia uchwały nr(...))pозwana Wspólnota dysponowała funduszem w wysokości 169.107,47 zł).

W związku z powyższym Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jak i w szczególności gospodarczy (majątkowy) interes powodowej spółki. Przeprowadzone postępowanie dowodowe potwierdziło zarzut strony powodowej o braku podstaw w takim kształtowaniu jego obowiązku finansowego do pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Z tych wszystkich przyczyn orzeczono na podstawie art. 25 ust. 1 cytowanej ustawy.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 109 § 2 k.p.c. oraz § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j.: Dz. U. z 2013 r., poz. 490).

Apelację od tego wyroku, zaskarżając go w całości, wniosła strona pozwana, która zarzuciła: mające wpływ na treść zaskarżonego wyroku naruszenie prawa procesowego, a mianowicie:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów (brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego oraz sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią materiału dowodowego).

Wskazując na powyższy zarzut apelująca Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego; ewentualnie o jego zmianę i oddalenie powództwa w całości, oraz zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów procesu.

Strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w K. jest nieuzasadniona.

Podniesiono w niej jeden zarzut dotyczący naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów, a w uzasadnieniu skupiono się jedynie na polemice z ustaleniami Sadu Okręgowego. Nie przedstawiono konkretnych zarzutów dotyczących naruszenia przez Sąd Okręgowy wskazań wynikających z tego przepisu, zaproponowano inną interpretację faktów, korzystną dla strony pozwanej oraz odwołano się do opinii biegłego sadowego D. C. (1), która zdaniem apelującego bezzasadnie pominięta została przez Sąd I instancji.

Z zarzutem tym nie sposób się zgodzić.

Tu wyraźnie stwierdzić należy, że ustalony przez Sąd Okręgowy stan faktyczny Sąd Apelacyjny przyjął za własny bowiem wyprowadzony on został z dowodów, których ocena odpowiada wszelkim wskazaniom z art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy uwzględnił wszystkie przeprowadzone w toku postępowania dowody, wyciągnął z nich wnioski logicznie poprawne i odpowiadające aktualnym poglądom na sądowe stosowanie prawa. O wnikliwości i poprawności tych wniosków świadczą pisemne motywy zaskarżonego uzasadnienia, w których przedstawione zostały wszystkie fakty stanowiące podstawę wydanego wyroku, a także omówione zostały dowody ze wskazaniem, którym Sąd I instancji dał wiarę, a którym odmówił takiego waloru. Nie tylko ze względu na obszerność tych wywodów nie zostaną one tutaj powtórzone ale też z uwagi na charakter postępowania drugoinstancyjnego nie miałyby to uzasadnienia prawnego bowiem jak powiedziano ustalenia aprobowane przez Sąd Apelacyjny stanowią podstawę także niniejszego orzeczenia.

Stwierdzenia te warto poprzeć poglądami Sądu Najwyższego, zgodnie z którymi ocena wiarygodności i mocy dowodów jest podstawowym zadaniem sądu orzekającego, wyrażającym istotę sądenia, a więc rozstrzygnięcia kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału (orz. Sądu Najwyższego z 16 lutego 1996 r., II CRN 173/95). Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Należy podkreślić, że jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to jego ocena nie narusza reguły swobodnej oceny dowodów wyrażonej w art. 233 k.p.c., choćby na podstawie tego materiału dowodowego dawały się wysunąć wnioski odmienne. Tylko bowiem w przypadku, gdy brak jest logiki w powiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej, albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r., I CKN 817/2000, LEX nr 56906 oraz orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98; z 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, OSNC 2000, nr 10, poz. 189 i z 5 sierpnia 1999 r., II UKN 76/99, OSNAPiUS 2000, nr 19, poz.732).

Wszystko to przemawia za trafnością oceny Sądu Okręgowego co do przydatności i mocy dowodowej dwóch opinii złożonych w sprawie.

Biegły sądowy w zakresie zarządzania nieruchomościami dr inż. D. C. (1) w swej opinii nie odniósł się w sposób merytoryczny do zagadnienia postawionego przez Sąd Okręgowy tj. do ustalenia, czy doszło do zawyżenia wysokości zaliczki na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w odniesieniu do pomieszczeń garażowych powodowej Spółki, a jedynie przeprowadził analizę prawną, z której miałyby wynikać, iż strona pozwana jest uprawniona do ustalenia takiej wysokości zaliczek. Co prawda w konkluzji opinii stwierdził, że zaproponowana stawka 1,45 zł/m² powinna obowiązywać wyłącznie właścicieli na II poziomie garaży, a według jego wiedzy i doświadczenia uważa, że nie doszło do zawyżenia zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w odniesieniu do pomieszczeń garażowych powodowej Spółki we Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...). Dalej biegły ten poczynił uwagę, że nie sprawdzał poprawności podjęcia uchwały (...), której nie ma w aktach. Skontaktował się telefonicznie z pełnomocnikiem strony pozwanej w celu uzyskania tej uchwały jednak pełnomocnik ten odmówił przekazania uchwały biegłemu, ze względu na bezzasadność podjęcia uchwały, gdyż wykracza ona poza zleconą biegłemu opinię i nie jest kwestionowana przez strony (opinia biegłego D. C. (2) k. 150).

W konsekwencji strona powodowa w piśmie z dnia 18 czerwca 2012 r. (k.161-162) słusznie zarzuciła, że biegły ten nie przedstawił analizy, czy instalacja urządzeń i przeprowadzonych usług była konieczna, a tym samym czy takie działania w ogóle powinny mieć miejsce. Ponieważ na podstawie tej opinii nie można określić, czy wskazane przez stronę pozwaną wydatki i koszty, którymi uzasadnia podwyższenie zaliczek za lokale w ogóle były konieczne – strona powodowa zawnioskowała o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego.

Wniosek ten w sposób prawidłowy został uwzględniony przez Sąd Okręgowy gdyż zachodziła potrzeba dopuszczenia dodatkowej opinii innego biegłego (art. 286 k.p.c.).

W wyroku z dnia 7 lipca 2004 r., sygn. I CK 38/2004 (Lex Polonica nr 2794827) Sąd Najwyższy podjął próbę zdefiniowania „potrzeby” na gruncie art. 286 k.p.c. i wyjaśnił - uregulowana w art. 286 k.p.c. potrzeba dodatkowej opinii może wynikać z faktu, że opinia dotychczasowa nie jest jasna, zupełna, przekonywująca i wystarczająco wyjaśniająca zagadnienia wymagające wiadomości specjalnych.

W odróżnieniu od opinii biegłego D. C. (2) opinia biegłego do spraw rachunkowości wspólnot mieszkaniowych S. B. kompleksowo odpowiedziała na odezwę Sądu Okręgowego, a postawione w niej wnioski są dokładnie umotywowane. Wbrew zarzutom strony pozwanej biegły ten ustosunkował się do podniesionych przez tą stronę zarzutów do opinii zasadniczej w opinii uzupełniającej z dnia 13 grudnia 2013 r. Choć strona pozwana nie przyjęła wyjaśnień biegłego nadal podtrzymując swoje stanowisko to jednak nie zaproponowała żadnych dalszych wniosków dowodowych na poparcie swych twierdzeń.

Słusznie w takiej sytuacji Sąd Okręgowy oparł swe ustalenia faktyczne między innymi na dowodzie z opinii biegłego S. B., która zasługiwała na uznanie jej za wiarygodną. Zgodnie bowiem z orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98 (OSNC 2001, nr 4., poz. 64) opinia biegłego podlega ocenie – zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. – na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażanych w niej wniosków.

Prawidłowość ustaleń faktycznych musiała doprowadzić do uznania roszczenia strony powodowej za uzasadnione w świetle art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj.: Dz.U. z 2000 r., nr 80, poz. 903, ze zm.) i choć w apelacji nie podniesiono zarzutów naruszenia prawa materialnego to wypada zauważyć, że Sąd Apelacyjny w całości aprobuje dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę prawną.

Jak słusznie przyjęto ukształtowane przepisem art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali obciążenia właścicieli lokali kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej mogą ulec zmianie z woli właścicieli lokali, jeżeli w danej nieruchomości znajdują się lokale użytkowe. Artykuł 12 ust. 3 cyt. ustawy umożliwia bowiem właścicielom lokali (w drodze uchwały) zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tego tytułu. Może to jednak mieć miejsce tylko wówczas, gdy uzasadnia to sposób 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 także musi być proporcjonalne do tych wyższych kosztów. Nie można zatem uchwałą właścicieli lokali ustalić, że wszyscy właściciele lokali użytkowych mają pokrywać zwiększone obciążenia, gdy tylko niektóre lokale są używane w sposób wpływający na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Nie można też zwiększyć obciążeń właścicieli lokali użytkowych nadmiernie, bez żadnego związku z wpływem użytkowania ich lokali na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Nie można także zwiększyć obciążeń właścicieli lokali bez powodu, tylko dlatego, że w nieruchomości są lokale użytkowe, mimo że w porównaniu z lokalami mieszkalnymi w żaden sposób nie wpływają na wzrost kosztów utrzymania wspólnej nieruchomości.

Skoro w sprawie wykazano, że nie zachodzą omówione podstawy do zwiększenia obciążeń właścicieli garaży na poziomie PZ w nieruchomości przy ul. (...) w K. to za uzasadnione należało uznać żądanie uchylecia przedmiotowej uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Mając powyższe na uwadze orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c. a o kosztach zgodnie z art. 98 k.p.c. i §10 ust.1 pkt 1 w związku z § 12 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.