

Sygn. akt I ACa 837/14

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 19 września 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSA Hanna Nowicka de Poraj                       |
| Sędziowie:      | SSA Zbigniew Ducki<br>SSA Sławomir Jamróg (spr.) |
| Protokolant:    | sekr.sądowy Katarzyna Rogowska                   |

po rozpoznaniu w dniu 19 września 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 21 marca 2014 r. sygn. akt I C 669/13

1. **oddala apelację;**

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

Sygn. akt I ACa 837/14

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina Miejska K. w pozwie przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Budynku przy ul. (...) w K. wniosła o uchylenie uchwały tej Wspólnoty nr (...) podjętej na zebraniu w dniu 12 lutego 2013 r. oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów . Wniosła też o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniosła, że na podstawie zaskarżonej uchwały pozwana Wspólnota ustaliła obciążenie dla Gminy K. w kwocie 0,50 zł/m<sup>2</sup>, z tytułu uciążliwości lokalu użytkowego zajmowanego przez Polski (...). Narusza to interes Gminy, gdyż bezzasadnie nakłada na nią jako właściciela lokalu użytkowego dodatkowe obciążenia związane z

utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Podkreśliła, że przepis art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali dopuszcza zwiększenie obciążenia związanego z utrzymaniem nieruchomości dla właścicieli lokali użytkowych jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali, nie pozwala jednak na stosowanie dowolności w tej kwestii.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ul. (...) w K. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu .

Wyrokiem z dnia 21 marca 2014r. sygn. akt I C 669/13 Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo i zasądził od strony powodowej Gminy Miejskiej K. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w budynku przy ul. (...) w K. kwotę 197,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy uznał za niesporne, że strona powodowa jest właścicielem lokalu użytkowego o pow. 179,47 m<sup>(( 2))</sup>, położonego na III piętrze budynku Wspólnoty, który wynajmuje (...) Związkowi (...). Pozwana Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) na zebraniu w dniu 12 lutego 2013 r. i w drodze indywidualnego zbierania głosów. W oparciu o nią przyjęła - w oparciu o art. 12 ustawy o własności lokali - że obciążenie Gminy Miejskiej K. z tytułu uciążliwości lokalu użytkowego zajmowanego przez Polski (...) będzie wynosić 0,50 zł/ m<sup>(( 2))</sup> powierzchni lokalu. Uchwałę wraz z wynikami głosowania doręczono Gminie Miejskiej K. w dniu 20 marca 2013 r.

Nadto Sąd Okręgowy ustalił, że :

W 2006 r. pozwana Wspólnota zauważyła i sygnalizowała problem uciążliwości związanych z korzystaniem z wskazanego wyżej lokalu przez (...) Związek (...) W 2006 r. podjęła też uchwałę o zwiększeniu obciążeń dla właściciela tego lokalu. W kolejnych latach strony prowadziły korespondencję, podejmowane też były działania mające na celu uregulowanie sytuacji. W dniu 18 grudnia 2007 r. miała miejsce kolejna wizja lokalna, w czasie której stwierdzano występowanie napisów „kibicowskich”, zaśmiecenie klatki, blokowanie wyłącznika światła, załatwianie potrzeb fizjologicznych w bezpośredniej okolicy śmietników, podejmowanie prób wejścia do lokalu przy uprzejmości mieszkańców (dzwonienie na ich domofon). Powodowa Gmina próbowała też w 2008 r. – przez Zarząd (...) - dyscyplinować swojego najemcę, wytykając m.in., że w czasie ww. wizji lokalnej stwierdzono, że przy domofonie znajdującym się przy bramie wejściowej brak jest prawidłowego oznaczenia przycisku (...) Związku (...) na klatce schodowej istnieją napisy i inne oznaczenia klubów piłkarskich, zauważono liczne niedopałki papierosów. Obecnie w budynku pozwanej Wspólnoty zameldowanych jest około 40 osób, a faktycznie mieszka około 30 osób i są to osoby starsze, rodziny, nie mieszkają tam studenci. Ruch osób odwiedzających lokal użytkowy wynajmowany (...) Związkowi (...) jest duży. Lokal jest otwarty od poniedziałku do piątku od godz. 9.00 do 17.00, a w czasie zebrania Prezydium Zarządu do godz. 19.00-20.00. W lokalu tym przyjmowani są petenci, ale też odbywają się narady, zebrania. W lokalu przebywa 6-8 pracowników (zatrudnionych jest w sumie 9 osób), ale tylko 3 pracowników posiada klucz do bramy. Petentów przychodzi średnio dziennie 5 osób, a gdy jest „okienko transferowe” w lutym i w lecie (lipiec-sierpień) po 10 osób. W czasie zebrań Prezydium przebywa tam 13 osób i 2-3 pracowników. Zebrania odbywają się co dwa tygodnie. Pięć razy w ciągu roku grupa ta jest liczniejsza - około 20 osób, z uwagi na terminarze rozgrywek. Do lokalu przychodzą przedstawiciele klubów, rzadziej zawodnicy. Awaryjne dotyczące nieruchomości wspólnej zdarzają się przeciętnie kilka razy w miesiącu. Koszty tych napraw są różne, w zależności od rodzaju usterki od 100 do 500 zł. Najczęstszymi usterekami są te związane z bramą wejściową, domofonem, dewastacja i zaśmiecanie klatki schodowej niedopałkami papierosów, papierami, butelkami. Uszkodzenia domofonu pojawiają się bardzo często, brama wejściowa również często jest zepsuta, gdyż jest otwierana przy użyciu siły, szarpana, kopana. Problemy z bramą nasiliły się w 2011 r. i 2012 r. W związku z uszkodzeniami brama była często otwarta, a przez to budynek był dostępny dla przypadkowych, niepożądanych osób. Brama była ostatnio porysowana, oklejona naklejkami typowo klubowymi – sportowymi. Również w 2013 r. doszło już kilkakrotnie do naprawy domofonu, bramy wejściowej, samozamykacza. W innych nieruchomościach obsługiwanych przez Zarządcę budynku nie wstępują tak częste awaryjne domofonu, czy bramy. Osoby przychodzące do przedmiotowego lokalu powodowej Gminy często dzwonią do innych lokali, gdyż domofon w lokalu Związku nie działa lub Związek nie odpowiada. Na klatce znajdują się napisy związane z (...) klubami (...) i C., napisy typowo „kibicowskie”, w tym wulgarne. Zdarzało się, że na klatce były blokowane włączniki światła. Koszty przeznaczane na awaryjne i konserwacje w 2012 r. znacząco wzrosły. W 2010 r. była to kwota

4.839,50 zł, w 2011 r. - 3.944,35 zł, a w 2012 r. - 6.793 zł. Koszty naprawy bramy wejściowej i zamontowanych w niej elementów instalacji domofonowej ponoszonych przez pozwaną Wspólnotę wyniosły w 2009 r. – 90 zł, w 2010 r. – 190,96 zł, w 2011 r. – 483,09 zł, w 2012 - 1.903,71 zł. Planowany koszt remontu klatki schodowej, w związku z widniejącymi tam napisami i naklejkami – „wlepkami” – według przedłożonej oferty – ma wynieść 1.377,75 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów, oraz w oparciu o zeznania świadków: K. L. i R. G., E. M. oraz przedstawiciela strony pozwanej. Za częściowo niewiarygodne Sąd uznał zeznania świadka J. K. a to w zakresie , w którym świadek ten twierdził , że lokal, który zajmowany jest przez (...) Związek (...)nie generuje dodatkowych kosztów, gdyż zeznania te były sprzeczne z pozostałym, wiarygodnym i spójnym materiałem dowodowym oraz wynikały z mniejszego zainteresowania stanem nieruchomości wspólnej przez najemcę lokalu, niż przez mieszkańców lub zarządcę tej nieruchomości.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy, odwołując się do treści art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 z późn. zm., dalej u.w.l.) wskazał, że właściciel lokalu może zaskarżyć na tej podstawie uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli uchwała narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Zdaniem Sądu zaskarżona uchwała nie narusza przepisów prawa, umowy ani interesu członka pozwanej Wspólnoty, tj. strony powodowej. Uchwała ta nakładając na stronę powodową zwiększone obciążenia finansowe znajduje oparcie w art. 12 ust. 3 u.w.l., który dopuszcza możliwość zwiększenia w drodze uchwały obciążenia - na pokrycie wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej – właścicieli lokali użytkowych wówczas, gdy uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Takie zróżnicowanie wysokości obciążeń w konkretnej sytuacji ma zadośćuczynić zasadzie równości uprawnień i obowiązków. Ciężar zwiększonych kosztów generowanych tylko przez lokal użytkowy nie może być bowiem przenoszony na wszystkich właścicieli. Zaskarżona uchwała była uzasadniona dodatkowymi kosztami, ponoszonymi przez wspólnotę z uwagi na uciążliwość związane z posiadaniem przez stronę powodową lokalu użytkowego, wynajmowanego (...) Związkowi (...). Lokal ten generuje wyższe koszty i brak jest powodów, aby to pozostali członkowie pozwanej Wspólnoty mieli w tym zakresie ponosić obciążenia, które nie są ich udziałem. Nie są to wyłącznie koszty naprawy domofonu, bramy, zamka, oświetlenia, ale także koszty sprzątnięcia, malowania klatki schodowej. Z zeznań świadków wynikało, że na klatce pojawiają się napisy i są to napisy typowo „kibicowskie”. Trudno przyjąć, żeby napisy te rysowały osoby, które tam zamieszkują, a zdaniem Sądu robią to osoby, które przychodzą do przedmiotowego lokalu ewentualnie te, którym częste awarie domofonu, związane z jego działalnością, to umożliwiają. Zdaniem Sądu pierwszej instancji strona pozwana wykazała związek między usterkami domofonu, bramy a funkcjonowaniem lokalu użytkowego gminy. Domofon w (...) jest często zepsuty lub nie jest odbierany, petenci dzwonią do innych lokatorów, a niektórzy osoby szarpiają i kopią w bramę, psując tak bramę, jak i domofon. Biorąc pod uwagę fakt wzrostu wydatków na usunięcie usterek i napraw w ostatnim okresie oraz fakt, iż wydatki dotyczą elementów, które są szczególnie podatne na uszkodzenia przy zwiększonym ruchu osobowym i częstym, zwłaszcza nieprawidłowym, ich używaniu a także uwzględniając, że przedmiotowy budynek odwiedza dziennie co najmniej kilkanaście, a czasem nawet kilkadziesiąt osób (pracownicy i petenci) (...) Związku (...), takie dodatkowe koszty uzasadniały podjęcie uchwały. Sąd Okręgowy odwołał się do zasad doświadczenia życiowego i wskazał, że mieszkańcami budynku są w przeważającej części osoby starsze i nie zamieszkują tam studenci, dlatego bardziej przekonujące jest przyjęcie , że to osoby powiązane z najemcą , przyczyniają się do powstawania wskazanych uszkodzeń. Awaryjne i usterki pojawiają się w tym budynku zdecydowanie częściej niż w innych podobnych budynkach zarządzanych przez tego samego zarządcę. Zwiększone koszty powiązane są więc z rodzajem działalności prowadzonej przez Związek. Sąd podkreślił, że zwiększone obciążenie, nie dotyczy dużej kwoty, jest to 50 gr/m<sup>(( 2))</sup> miesięcznie. Przy powierzchni lokalu użytkowego 179,47 m<sup>(( 2))</sup> daje to miesięcznie kwotę 89,73 zł, a rocznie kwotę 1.076,76 zł. Natomiast w samym tylko 2012 r. koszt naprawy bramy wejściowej i domofonu wyniósł ok. 1.900 zł. A jak wskazano wyżej nie jest to jedyny, dodatkowy koszt, który należy łączyć z istnieniem tego lokalu użytkowego. W związku z tym uchwała jest zgodna z art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali i nie narusza uzasadnionego interesu strony powodowej.

Z uwagi na powyższe okoliczności, na mocy wskazanych wyżej przepisów prawa, orzeczono jak w pkt I sentencji wyroku. O kosztach Sąd orzekł w myśl zasady odpowiedzialności za wynik procesu, w oparciu o przepisy art. 98 § 1 i 3 k.p.c., przy zastosowaniu § 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.).

Apelację od tego wyroku wniosła Gmina K. zarzucając:

- sprzeczność ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału poprzez bezpodstawne przyjęcie, że wyłącznie wynajmowany przez gminę lokal (...) Związku(...)generuje większe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej,
- naruszenie przepisów prawa procesowego, w szczególności art. 233 k.p.c., które miało istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez błędną ocenę materiału dowodowego i przyjęcie założenia, iż kilka osób korzystających z lokalu użytkowego obciąża nieruchomość wspólną bardziej niż kilkudziesięciu mieszkańców budynku oraz nieuwzględnienie obciążenia, jakie generuje inny lokal użytkowy zlokalizowany w tym budynku - gabinet stomatologiczny,
- naruszenie przepisów prawa procesowego w szczególności art. 233 k.p.c., które miało istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez to, iż Sąd I instancji nie wziął pod uwagę, że w budynku przy ul. (...) funkcjonuje inny lokal użytkowy - gabinet stomatologiczny, który generuje większe obciążenie budynek niż siedziba (...). Fakt ten nie był znany Sądowi, gdyż nie jest to lokal Gminny, która m.c. o m. nie wiedział, a Wspólnota nie ujawniła istnienia tego lokalu przed Sądem,
- naruszenie prawa materialnego przez niewłaściwe jego zastosowanie i nieprawidłową wykładnię, w szczególności naruszenie przepisów art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, poprzez nieuwzględnienie żądania uchylenia zaskarżonej uchwały, podczas gdy sposób korzystania z lokalu użytkowego Gminy nie uzasadnia zwiększenia obciążenia związanego z utrzymaniem nieruchomości wspólnej,

Strona powodowa wniosła o zmianę wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje,

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

Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny uznał za własne ustalenia Sądu Okręgowego i zważył co następuje;

Brak jest podstaw do uzupełnienia postępowania dowodowego. Skład lokali użytkowych w nieruchomości przy ul. (...) w K. był obiektywnie weryfikowalny i wynikał z danych zawartych w księgach wieczystych. Sposób zaś wykorzystania innych lokali użytkowych i ich wpływu na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej mógł być przedmiotem dowodu przed sądem okręgowym. Ewentualna uciążliwość innego lokalu użytkowego była możliwa do spostrzeżenia na etapie przed Sądem Okręgowym niezależnie od tego czy lokal ten wykorzystywany na działalność stomatologiczną czy inną. Brak jest więc podstaw do przyjęcia, że jest to nowa okoliczność, szczególnie jeżeli ma się łączyć z wykazaniem innych przyczyn nadmiernego zużycia domofonu. Z uwagi więc na treść art. 381k.p.c. dowód ten należało pominąć albowiem niekorzystny wynik postępowania dowodowego nie uzasadnia powołania dalszych dowodów. Ponadto trzeba zwrócić uwagę, że dowody zebrane w sprawie wskazują, że koszty utrzymania nieruchomości wspólnej są zwiększone w wyniku dodatkowych remontów klatki schodowej, w związku z widniejącymi tam napisami i naklejkami – „wlepkami” co jest powiązane ze sposobem użytkowania lokalu na siedzibę związku piłki nożnej. Także z zeznań świadka K. wynika wprawdzie, że nie wie czy używający domofonu byli kibicami jednakże osoby te domagały się w puszczania do lokalu (...) a nie innego lokalu w tej nieruchomości. Tym samym nawet gdyby dodatkowe koszty związane z naprawami domofonu były również związane z wykorzystaniem innego lokalu na gabinet stomatologiczny, to nie ma to znaczenia dla zaskarżonej uchwały dotyczącej zwiększenia obciążenia gminy tj, właściciela lokalu, którego użytkowanie generuje także inne dodatkowe koszty. Niezależnie od podstaw do zwiększenia obciążenia także właściciela lokalu stomatologicznego, zwiększone obciążenie powódki jest adekwatne do dodatkowych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Sąd Okręgowy wskazał bowiem, że obciążenie roczne gminy z tytułu podjętej uchwały, wynikające ze zwiększonej uciążliwości wynosi 1076,82zł podczas gdy dodatkowe koszty wygenerowane naprawami instalacji domofonowej, samozamykacza, napraw zamka i instalacji elektrycznej wzrastały w latach

2010-2012 do 3615,99zł. Dodatkowo dochodzą także koszty większej częstotliwości malowania klatki. W tym zakresie brak jest zarzutów procesowych. Oznacza to, że dodatkowe koszty napraw czy dodatkowego malowania nie zostały ostatecznie w całości przerzucone na stronę powodową lecz także obciążają pozostałych właścicieli. Zgodnie z art. 12 ust.3 u.w.l. uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. To zwiększenie obciążenia musi pozostawać związkowi z wpływem używania ich lokali na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej (por. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 3 kwietnia 2014 r. LEX nr 1466791). W tym przypadku wpływ taki został wykazany. Koszty dodatkowe związane z naprawami nie są pokrywane innymi dochodami muszą je ponosić wszyscy właściciele lokali mimo, że to sposób użytkowania lokalu zajmowanego na siedzibę związku piłkarskiego generuje dodatkowe ponadprzeciętne koszty. Zasady doświadczenia życiowego potwierdzają dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenie, że to działalność (...) Związku(...)wywołuje wizyty trenerów i piłkarzy oraz zainteresowanie kibiców, którzy nie znaleźliby się na tej nieruchomości gdyby nie sposób użytkowania lokalu. Trudno przyjąć by to emeryci zamieszkujący w przeważającej części w nieruchomości malowali typowo „kibicowskie” napisy na ścianach. Zdaniem sądu są to typowe zachowania przedstawicieli subkultury kibiców piłkarskich. Wbrew zarzutom apelacji nie jest typowe dla kamienic (...), że na ich ścianach wewnątrz klatek schodowych znajdują się tego typu napisy w sytuacji, gdy drzwi są zamykane i jest instalacja domofonowa jest sprawna. Dodatkowo w sprawie wykazano przypadki celowego niszczenia drzwi i bramy. Wykazano także, że te zachowania powiązane są ze sposobem użytkowania lokalu użytkowego i zwiększają koszty bieżącego utrzymania nieruchomości wspólnej. Ta „uciążliwość” winna więc zostać zrekompensowana przez właściciela lokalu użytkowego, który zresztą może przerzucić to obciążenie na najemcę. Nie ma znaczenia, że w lokalu użytkowym normalnie przebywa tylko kilka osób, skoro cyklicznie w związku z działalnością związku, pojawia się na nieruchomości wspólnej zwiększona liczba osób a przez ich zachowania zwiększają się w sposób istotny koszty utrzymania nieruchomości. Z przedmiotem działalności najemcy a więc użytkownika lokalu związana jest wskazana uciążliwość. (...) Związek (...)prowadzi bowiem działalność, która statutowo dotyczy nie tylko członków i pracowników lecz także zawodników, trenerów, instruktorów i sędziów, Ponadto członkami związku są kluby piłkarskie a te wchodzą w relacje z kibicami, których działalność związku niewątpliwie interesuje. Nie można więc podzielić zarzutu, że sposób korzystania z lokalu użytkowego dotyczy tylko kilku osób tam przebywających a tym bardziej, że to mieszkańcy generują wyższe koszty. Interes właściciela lokalu użytkowego musi więc w tym przypadku ustąpić przed interese pozostałych właścicieli, którzy nie mogą ponosić konsekwencji finansowych wynikających ze sposobu wykorzystania tego lokalu. Apelacja jest więc bezzasadna. Wobec powyższego Sąd Apelacyjny apelację oddalił na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98§1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391§1k.p.c., przy zastosowaniu §2 ust. 1, §5 i §11 ust 1 pkt 1 oraz §1 ust pkt2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn. Dz. U. 2013r. poz. 461).