

Sygn. akt I ACa 796/18

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 29 marca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Barbara Baran
Sędziowie:	SSA Anna Kowacz-Braun SSA Paweł Rygiel (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 29 marca 2019 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa W. L. i M. L.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Budynku nr (...) os. (...) w K.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 5 kwietnia 2018 r. sygn. akt I C 1745/17

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów łącznie kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Paweł Rygiel SSA Barbara Baran SSA Anna Kowacz-Braun

Sygn. akt I ACa 796/18

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 29 marca 2019 r.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy, w uwzględnieniu powództwa W. L. i M. L., uchylił uchwałę numer (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku nr (...) os.(...) w K. oraz zasądził od strony pozwanej na rzecz powodów koszty procesu.

Sąd I instancji wskazał, że sporną uchwałą Wspólnota zmieniła dotychczasowy sposób rozliczania śmieci przyjmując, iż na mocy tej uchwały koszt najmu pojemników będzie dzielony w udziale procentowym na lokale mieszkalne i użytkowe. W uchwale wskazano, że obecnie koszt śmieci, wynikający ze złożonej do MPO deklaracji, to kwota 2.878,02 zł miesięcznie, a koszt najmu pojemników to kwota 68,75 zł miesięcznie. Łącznie wspólnota pokrywa z tego tytułu koszty miesięczne w wysokości 2.946,77 zł. W związku z tym postanowiono, że 70% tych kosztów pokrywać będą lokale mieszkalne a 30% usługowe. W przypadku lokali mieszkalnych będzie to równa kwota dla każdego lokalu tj. 19,27 zł miesięcznie, a w przypadku lokali usługowych - będzie to kwota 1,88 zł za każdy metr kwadratowy miesięcznie.

Sąd ustalił także, że pozwana Wspólnota składa się z właścicieli 107 lokali mieszkalnych oraz 6 lokali użytkowych i 5 komórek; powodowie są właścicielami jednego lokalu użytkowego nr (...) o powierzchni 116,21 m<sup>(2)</sup>; spośród 6 lokali mieszkalnych 2, w tym lokal powodów, nie są w ogóle eksploatowane, a w 4 pozostałych - o powierzchniach od ok.42 m<sup>(2)</sup> do 49,97 m<sup>(2)</sup> i jeden 143,02 m<sup>(2)</sup> - prowadzona jest działalność gospodarcza typu : pizzeria, lokal gastronomiczny i inne; tylko dwa z nich tj. pizzeria i lokal gastronomiczny produkują większą ilość śmieci.

Sąd wskazał, że – zgodnie ze sporną uchwałą - właściciele lokali mieszkalnych, bez względu na powierzchnię lokalu, będą płacić miesięcznie zawsze tę samą stawkę tj. 19,27 zł, która w przypadku większości z tych lokali będzie niższa niż udział lokalu w nieruchomości wspólnej. W przypadku natomiast lokali użytkowych, opłata od lokalu powodów wyniesie miesięcznie 218,47 zł w sytuacji, w której wyliczenie opłaty według udziału w nieruchomości wspólnej prowadziłoby do obowiązku uiszczenia kwoty 60,99 zł miesięcznie.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał zgłoszone roszczenie za uzasadnione, jako znajdujące oparcie w treści art. 25 ustawy o własności lokali. Sporna uchwała narusza bowiem regulację zawartą w art. 12 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali, zgodnie z którą właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach, w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej, a uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Sąd podkreślił, że z dokonanych ustaleń wynika, powodowie nie prowadzą działalności gospodarczej w ich lokalu użytkowym, a w związku z tym lokal ten nie wytwarza śmieci. Nadto uchwała nie uwzględnia i nie weryfikuje wielkości wytwarzanych śmieci przez poszczególne lokale użytkowe w zależności od rodzaju prowadzonej działalności. Wreszcie, odwołując się do wyliczeń dotyczących obciążenia finansowego właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych Sąd wskazał na rażące dysproporcje w tym zakresie.

Od powyższego orzeczenia apelację wniosła strona pozwana, zarzucając naruszenie prawa materialnego tj. art. 12 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali poprzez jego błędne zastosowanie i w konsekwencji nieprawidłowe przyjęcie, że sporna uchwała pozwanej Wspólnoty dotyczy wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, podczas gdy są to koszty odpadów wytwarzanych z odrębnych lokali, a nie części nieruchomości wspólnej, o której mowa w tym przepisie.

Apelująca zarzuciła także naruszenie przepisów postępowania, a to:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wyprowadzenie z materiału dowodowego tj. zeznań świadka R. M. oraz twierdzeń stron, wniosków z niego nie wynikających, sprzecznych z zasadami doświadczenia życiowego i zasadami logicznego rozumowania, że lokale użytkowe nie wytwarzają większych ilości śmieci niż lokale mieszkalne, a co za tym idzie nie mogą być obciążone większymi kosztami wywozu śmieci, podczas gdy obliczenie dokładnej ilości wytwarzanych śmieci jest w praktyce niemożliwe, a z doświadczenia życiowego jasno wynika, że lokale użytkowe produkują znacznie większą ilość odpadów w porównaniu z lokalami mieszkalnymi;

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dokonania jej z pominięciem zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego wyrażającego się w przyjęciu za słuszne twierdzenia, iż jeśli powodowie nie prowadzą obecnie w lokalu działalności gospodarczej, to nie wytwarzają odpadów, co doprowadziło do przekonania, że zaskarżona uchwała narusza ich interes.

Pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów postępowania za obie instancje. Nadto apelująca wniosła o przeprowadzenie nowych dowodów z dokumentów, dla wykazania, że powodowie zamierzają w ich lokalu użytkowym prowadzić działalność gospodarczą usługową związaną ze sprzedażą alkoholu.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego. Wnieśli o oddalenie zgłoszonych w apelacji wniosków dowodowych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja strony pozwanej nie może odnieść zamierzonego skutku.

Ustalenia dokonane w pierwszej instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Ustalenia te wynikają z wszystkich przeprowadzonych dowodów, których ocena mieści się w granicach wyznaczonych art. 233 § 1 k.p.c.

Wskazać należy, że wskazane przez Sąd I instancji jako podstawa rozstrzygnięcia fakty nie są – w przeważającej mierze - sporne. Sprowadzają się one do odnotowania treści kwestionowanej w pozwie uchwały, kwestii związanych ze składem własnościowym wspólnoty oraz udziałami przypadającymi na lokale mieszkalne i użytkowe, odnotowania rodzaju prowadzonej w lokalach użytkowych działalności gospodarczej i nie prowadzenia takiej działalności przez powodów oraz wyliczeń opłat za wywóz śmieci, zgodnie z postanowieniami uchwały.

Zarzuty apelującej, sformułowane jako odnoszące się do podstawy faktycznej wyroku, w istocie nie dotyczą ustaleń Sądu, lecz dokonanej w sprawie oceny prawnej. I tak, wbrew tym zarzutom, przedmiotem ustaleń Sądu nie było to, jaką ilość śmieci wytwarzają poszczególne lokale, lecz ocena, że w przypadku nie prowadzenia działalności gospodarczej w danym lokalu użytkowym bezzasadne jest obciążenia właścicieli tego lokalu niewspółmiernie wysokimi opłatami z tytułu wywozu śmieci. Podobnie, pozwana nie kwestionuje nie budzącego wątpliwości faktu, iż aktualnie powodowie nie prowadzą w swoim lokalu działalności gospodarczej. Trafnie przy tym apelująca wskazuje, iż nie oznacza to, iż nie wytwarza żadnych odpadów. Tyle tylko, iż przedmiotem oceny Sądu było to, jakie znaczenie dla nierównego obciążenia właścicieli lokali opłatami za wywóz śmieci ma fakt prowadzenia bądź nie prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach użytkowych.

Nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy były zgłoszone w apelacji przez pozwaną wnioski dowodowe. Sąd, przy wydaniu orzeczenia, bierze pod uwagę stan rzeczy istniejący w dacie wyrokowania (art. 316 k.p.c.). Z tego punktu widzenia istotna była niesporna okoliczność, że tak w dacie podjęcia spornej uchwały, jak też aktualnie, powodowie nie prowadzą w ich lokalu działalności gospodarczej. To, czy i jaka działalność będzie miała miejsce w tym lokalu w przyszłości nie ma znaczenia dla oceny, czy podejmując uchwałę Wspólnota miała podstawy do zwiększenia obciążenia powodów opłatami za wywóz śmieci.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela argumentację prawną Sądu Okręgowego.

Bezzasadne jest twierdzenie apelującej, że w sprawie nie znajduje zastosowanie przepis art. 12 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. jedn. Dz.U. z 2018 r., poz. 716 ze zm.). Istotnie, przepis ten dotyczy współkorzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości wspólnej oraz określa zasady obciążania właścicieli lokali wydatkami i ciężarami związanymi z utrzymaniem tej nieruchomości. Spór interpretacyjny dotyczy natomiast tego, czy koszty związane z wywozem śmieci z nieruchomości są wydatkiem dotyczącym nieruchomości wspólnej, czy też dotyczącym wyłącznie kosztów związanych z utrzymaniem lokali stanowiących odrębną własność.

Przez wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej należy rozumieć koszty zarządu nieruchomością wspólną, o których mowa w art. 14 ustawy. Chodzi więc o wszelkie wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w tym ponoszone na utrzymanie porządku i czystości. Nie ulega zatem wątpliwości, że sam wywóz śmieci z nieruchomości wspólnej jest nierozzerwalnie związany z utrzymaniem tej nieruchomości. Nie może

mieć przy tym znaczenia źródło pochodzenia śmieci. Jest oczywiste, że w przeważającej mierze gromadzone wspólnie odpady pochodzą od właścicieli poszczególnych lokali. Tym niemniej ich gromadzenie, celem wywozu, jest wspólnym zadaniem wspólnoty, skoro to wspólnota (a nie właściciele poszczególnych lokali) zawiera w tym zakresie umowę z podmiotem zewnętrznym, jak też jest to zadanie realizowane w interesie całej wspólnoty.

Art. 12 ust.2 ustawy wprowadza regułę, że właściciele ponoszą wydatki, o których mowa, w stosunku do wielkości udziału w nieruchomości wspólnej. Odstępstwo od tej zasady wprowadza ust.3 art. 12 stanowiąc, że uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

Zważyć zatem należy, że zwiększenie obciążeń właściciela lokalu użytkowego musi dotyczyć konkretnego lokalu, skoro jego przesłanką jest sposób korzystania z lokalu, który zwiększa koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Niedopuszczalne zatem jest powzięcie uchwały, która jednolicie, w sposób globalny i abstrakcyjny, zwiększa obciążenia właścicieli wszystkich lokali użytkowych zlokalizowanych w danym budynku, bez uwzględnienia wzrostu kosztów generowanych przez korzystanie z poszczególnych lokali.

Zwiększenie obciążeń właściciela lokalu musi być, w świetle treści art. 12 ust.3 ustawy, uzasadnione. Tym samym musi być proporcjonalne do wzrostu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, który wynika ze sposobu korzystania z takiego lokalu. Uchwała właścicieli lokali nie może się więc w tym zakresie opierać na arbitralnych przesłankach, lecz powinna bazować na rzeczywistych dodatkowych kosztach generowanych przez korzystanie z lokalu użytkowego. Trafnie wskazuje apelująca, iż nie da się precyzyjnie wyliczyć ilości śmieci produkowanych przez dany lokal użytkowy. Tym niemniej przyjęte kryteria zwiększające obciążenie właściciela danego lokalu muszą być weryfikowalne w tym znaczeniu, iż nie mogą być arbitralne i nie znajdujące pokrycia w zwiększonych wydatkach wynikających z działalności danego lokalu. Podkreślenia bowiem wymaga, że przesłanką zwiększenia obciążeń właściciela lokalu użytkowego może być jedynie wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej wynikły ze sposobu korzystania z takiego lokalu.

W konsekwencji, przesłanką zwiększenia obciążeń nie mogą być okoliczności związane z użytkowym wykorzystaniem lokalu, które nie znajdują odzwierciedlenia we wzroście kosztów utrzymania tej nieruchomości.

Biorąc powyższe pod uwagę stwierdzić należy, że sporna uchwała, w sposób ogólny, abstrakcyjny i arbitralny, przewiduje zwiększenie obciążeń z tytułu wywozu śmieci właścicieli wszystkich lokali użytkowych, bez związku z charakterem prowadzonej przez nich działalności gospodarczej, a w takiej sytuacji – bez związku z tym, czy wykorzystanie poszczególnych lokali użytkowych rzeczywiście wpływa na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Przyjęte w uchwale kryteria nie są zatem weryfikowalne, przy tym nie tylko z uwagi na wpływ poszczególnych lokali na generowane koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, lecz także co do samego zwiększenia przyjętych obciążeń właścicieli tych lokali.

W tym stanie rzeczy w pełni należy podzielić pogląd, iż sporna uchwała jest sprzeczna z prawem, co uzasadniało – w świetle treści art. 25 ustawy o własności lokali – jej uchylenie.

Biorąc to pod uwagę Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł jak w sentencji, o kosztach postępowania apelacyjnego orzekając zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik (art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.).

SSA Paweł Rygiel SSA Barbara Baran SSA Anna Kowacz-Braun