

Sygn. akt **V Ca 2781/14**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 czerwca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Zbigniew Podedworny
Sędziowie:	SO Aleksandra Łączyńska-Mendakiewicz (spr.) SR del. Wiesława Śmich
Protokolant:	sekr. sądowy Justyna Krzysiak

po rozpoznaniu w dniu 16 czerwca 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w W. przy ul. (...)**

przeciwko (...)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie

z dnia 17 czerwca 2014 r., sygn. akt VI C 634/14

- zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddala oraz zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w W. przy ul. (...) na rzecz (...) kwotę 2.400 (dwa tysiące czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego;
- zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w W. przy ul. (...) na rzecz (...) kwotę 1.713 (jeden tysiąc siedemset trzysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 2781/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 lutego 2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) położonej przy ul. (...) w W. wniosła o zasądzenie od (...) kwoty 10 242 zł wraz z ustawowymi odsetkami naliczanymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania według norm prawem przepisanych.

Nakazem zapłaty z dnia 24 lutego 2014 r. referendarz Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie uwzględnił powództwo w całości.

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 17 czerwca 2014 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 10 242 zł wraz z ustawowymi odsetkami naliczanymi od dnia 17 lutego 2014 r. do dnia zapłaty oraz dokonał rozliczenia kosztów postępowania.

Powyższe rozstrzygnięcie było wynikiem następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych Sądu Rejonowego:

Miasto S. W. jest właścicielem lokalu użytkowego o powierzchni 337 m. kw., położonego w budynku przy ul. (...) w W.. Lokal jest przystosowany do prowadzenia działalności gastronomicznej. W okresie objętym pozwem lokal był pustostanem. Od dnia 1 maja 2013 r. w przedmiotowym lokalu ponownie funkcjonuje restauracja.

Z tytułu własności przedmiotowego lokalu użytkowego - (...) jest członkiem powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W., będąc zobowiązanym do partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej w postaci wpłacanych comiesięcznych zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną, uiszczanych do 10-tego dnia każdego kolejnego miesiąca.

Miesięczne zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, w okresie od 1 kwietnia 2012 r. do dnia 30 kwietnia 2013 r. ustalano przy zastosowaniu stawki 3,00 zł za jeden m. kw. powierzchni lokalu, wyodrębniając z tej zaliczki kwotę 1 zł za jeden m.kw. z przeznaczeniem na fundusz remontowy. W odniesieniu zaś do lokali użytkowych stawki zaliczki były wyższe i wynosiły po 5,62 zł za jeden m. kw. w przypadku biur i sklepów (w tym 1,87 zł za jeden m. kw. na fundusz remontowy) oraz po 7,50 zł za jeden m. kw. miesięcznie w przypadku restauracji i lokali gastronomicznych (w tym 2,50 zł za jeden m. kw. na fundusz remontowy). Wysokość zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną została ustalona w oparciu o Uchwałę Nr (...) z dnia 13 kwietnia 2012 r. zgodnie z załącznikiem numer jeden do tejsze uchwały.

Dopiero w dniu 1 maja 2013 r. weszła w życie Uchwała powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej Nr (...) z dnia 18 kwietnia 2013 r., zatwierdzająca miesięczne zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną dla lokali będących pustostanami na poziomie 3,00zł za jeden m. kw i wyodrębnienia z tej zaliczki kwoty po 1 zł za jeden m. kw. tytułem zaliczki na fundusz remontowy.

W okresie objętym pozwem (...) regulowało opłaty na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną według niższej stawki wynoszącej po 3 zł za jeden m.kw. (powołując się na paragraf 1 uchwały nr (...)), podczas gdy powódka obciążała pozwanego obowiązkiem zapłaty zaliczki według stawki 7,50 zł za 1 m. kw. powierzchni lokalu (zgodnie z paragrafem 2 uchwały nr (...)). W miesiącu lutym 2013 r. pozwany został obciążony zaliczką w wysokości 30 341,37 zł, którą uregulował w zakresie kwoty 24 275,38 zł. W rezultacie regulowania zaliczek według niższej stawki, w okresie od lutego 2013 r. do kwietnia 2013 r. na koncie pozwanego powstała zaległość w łącznej kwocie 9 099 zł.

Pismem z dnia 4 grudnia 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa wezwała (...) do spłaty zadłużenia w terminie 7 dni od otrzymania wezwania.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo w całości.

W swoim uzasadnieniu, Sąd pierwszej instancji w pierwszej kolejności, uwzględniając treść art. 13, 14, 15 i 25 ustawy o własności lokali oraz art. 65 k.c. i związane z nim orzecznictwo, ustalił, iż ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że pozwany, jako właściciel lokalu użytkowego był zobowiązany do uiszczania comiesięcznych zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, których stawki, w spornym okresie, Wspólnota określiła w Uchwale nr (...) z dnia 13 kwietnia 2012 r. obowiązującej w okresie od dnia 01 kwietnia 2012 r. do dnia 30 kwietnia 2013 r. Sąd Rejonowy uznał, iż naliczanie opłat w wyższej wysokości, mimo braku prowadzenia działalności w spornym okresie, było zasadne i prawidłowe. Sąd I instancji powołując orzecznictwo Sądu Najwyższego, wskazał, iż możliwe jest ustalenie różnych stawek opłat eksploatacyjnych dla różnych kategorii zobowiązanych. Ponieważ zaliczka stanowi jedynie

sposób pokrywania kosztów zarządu, dlatego jej wysokość powinna zostać określona na podstawie dotychczasowych wydatków na ten cel.

Następnie Sąd Rejonowy, stwierdził, że spór w niniejszej sprawie sprowadza się do tego, czy pozwany był uprawniony do zastosowania w miejsce przewidzianej uchwałą stawki opłat dla lokalu użytkowych o przeznaczeniu gastronomicznym, na poziomie 7,50 zł za jeden m. kw., stawkę niższą, wynoszącą 3 zł za jeden m.kw. wskazując na okoliczność, że przedmiotowy lokal przejściowo nie był eksploatowany. W tak zakreślonym sporze, Sąd pierwszej instancji przyznał rację powodowi, stwierdzając, że sformułowania uchwały nr (...) wyraźnie wskazują na fakt, że wolą powodowej Wspólnoty było zróżnicowanie sytuacji poszczególnych właścicieli w zależności od tego, czy należące do nich lokale mają charakter mieszkalny czy użytkowy. Nie przewidziano wśród nich kategorii „pustostanów”. Sąd Rejonowy stwierdził brak podstaw, aby na gruncie uchwały nr (...) do kategorii lokali innych niż o przeznaczeniu użytkowym, a więc mieszkalnych (§ 1) zaliczać pustostany, tym bardziej, że owym pustostanem był w tym przypadku należący do pozwanego lokal o przeznaczeniu użytkowym, który czasowo jedynie nie był eksploatowany zgodnie z jego funkcją.

Ponadto, o braku ustalenia stawki zaliczki w stosunku do tzw. „pustostanów”, w ocenie Sądu pierwszej instancji, świadczy fakt wprowadzenia oddzielnej regulacji co do tego typu lokali dopiero uchwałą obowiązującą od dnia 1 maja 2013 r. Uchwała ta jednak według zasad ogólnych prawa, nie działa wstecz, a zatem nie może być źródłem obowiązków powstałych w przeszłości, ani nie można posługiwać się nią, aby zwalczać skutki innych, wcześniejszych, prawidłowo podjętych uchwał. Z tego względu, Sąd Rejonowy zajął stanowisko, że sporna uchwała powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) statuuje dwudzielność lokali na użytkowe i „o przeznaczeniu innym niż użytkowe”, a zatem nie uprawnia do wyodrębniania osobnej, nieprzewidzianej w niej kategorii lokali określonych mianem „pustostanów”.

W konsekwencji, stwierdzając, że lokal należący do pozwanego stanowił lokal użytkowy, na gruncie uchwały nr (...) był on zobowiązany do regulowania zaliczek na poczet kosztów zarządu wedle stawki 7,50 zł za jeden m. kw. powierzchni lokalu. Z obowiązku tego pozwany się nie wywiązywał dokonując samowolnego i jednostronnego a przy tym nieuprawnionego wyboru stawki najniższej na poziomie 3 zł za jeden m. kw. powierzchni lokalu.

Odnosząc się z kolei do argumentów (...) podniesionych w sprzeciwie od nakazu zapłaty, Sąd Rejonowy wskazał, iż mogłyby one stanowić jedynie podstawę do wytoczenia powództwa o uchylenie przedmiotowej uchwały, a jako takie nie mogły zostać uwzględnione w niniejszym procesie, z uwagi na treść przepisów art. 25 ustawy o własności lokali i art. 17 k.p.c.

W dalszej kolejności, Sąd Rejonowy, stwierdził, że strona pozwana nie kwestionowała powództwa co do wysokości, zaś same okoliczności faktyczne leżące u podstaw żądania pozwu były między stronami niesporne. Pozwany nie podważał również matematycznego wyliczenia wartości zadłużenia za sporny okres czasu: luty 2013 roku – kwiecień 2013 roku. Z przedstawionych dokumentów księgowych, również niezakwestionowanych przez pozwanego, wynika, w jaki sposób narastało zadłużenie za kolejne miesiące objęte pozwem oraz jego wartość na dzień 31 marca 2013 r. w wysokości 9 099 zł. Stwierdzając, że powód wykazał wszystkie czynniki kształtujące wysokość dochodzonego roszczenia takie jak: powierzchnia lokalu pozwanego (337 m. kw.), jego rodzaj i przeznaczenie (lokal użytkowy przeznaczony na działalność gastronomiczną), wysokość stawki zaliczki (7,50 zł za 1 m. kw. powierzchni lokalu), podstawa obciążenia zaliczką (ważna uchwała nr (...)) oraz okres powstania zadłużenia (luty – kwiecień 2013 r.), Sąd pierwszej instancji uznał powództwo za udowodnione również co do jego wysokości.

W przedmiocie odsetek za zwłokę w spełnieniu świadczenia orzeczono stosowanie do art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 482 k.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 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.

Od powyższego orzeczenia pozwany wniósł apelację zaskarżając je w całości oraz zarzucając naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie wadliwej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności poprzez dokonanie błędnej analizy treści uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej. Wskazując na powyższy zarzut, pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała uwzględnieniu, ale podniesiony w niej zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie był uzasadniony. Przepis ten został jedynie pośrednio naruszony przy ocenie treści uchwały Wspólnoty nr (...), a apelacja zasługiwała na uwzględnienie z uwagi na naruszenie przez Sąd Rejonowy przepisów prawa materialnego, które Sąd drugiej instancji ma obowiązek zbadać z urzędu.

W uchwale nr (...) Wspólnota Mieszkaniowa ustalając różne stawki obliczania zaliczek dla współwłaścicieli w zależności od posiadanego lokalu skorzystała z regulacji art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali. Przepis ten stanowi, iż możliwe jest zwiększenie obciążenia z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej właścicieli lokali użytkowych, ale jedynie, gdy uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Wynika z tego, że aby nałożyć na takich właścicieli wyższe opłaty, konieczne jest wykazanie, iż sposób korzystania z lokalu użytkowego powoduje zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Zwiększenie tych obciążeń właścicieli lokali użytkowych bez uwzględnienia wpływu użytkowania tych lokali na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, skutkowałoby bezpodstawnym obciążeniem (vide: wyrok SA w Katowicach z dn. 15 maja 2014 r., sygn. akt I Aca 83/14).

Mając powyższe na względzie, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż przesłanki zastosowania powyższej regulacji do lokalu użytkowego pozwanego w okresie, gdy nie była w nim prowadzona działalność gastronomiczna, nie zostały spełnione. Powodowa Wspólnota w żadnej mierze nie wykazała, aby lokal ten, mimo zaprzestania prowadzenia działalności w okresie wskazanym w pozwie spowodował wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Wykazanie powyższej okoliczności stosownie do art. 6 k.c. obciążało Wspólnotę. Tymczasem w toku procesu powódka nie przedstawiła żadnego dowodu potwierdzającego powyższą okoliczność. Stąd jej powództwo jako nieudowodnione należało oddalić.

Sąd Rejonowy niezasadnie ograniczył się jedynie do zbadania obowiązywania uchwały nr (...) powodowej Wspólnoty, nie badając czy zawarta w niej regulacja odpowiada prawu. Za nieprawidłowe należało uznać również stanowisko Sądu pierwszej instancji, że skoro przedmiotowa uchwała nie została zaskarżona to nie podlega w niniejszym postępowaniu ocenie w świetle obowiązujących przepisów.

Wskazać należy, iż z materiału dowodowego wynika, że pozwany nie skarżył ww. uchwały, gdyż nie kwestionował samego postanowienia, nakładającego wyższe obciążenia na właścicieli lokali użytkowych. Oponował jedynie wobec tego, iż zwiększona stawka jest nakładana na owych właścicieli lokali użytkowych niezależnie od tego, czy w danym czasie prowadzą działalność czy też nie, a co za tym idzie, czy przyczyniają się do zwiększenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

Problem ten został zauważony również przez samą Wspólnotę Mieszkaniową, która uchwałą nr 5/2013 z dnia 18 kwietnia 2013 r. uregulowała wysokość stawek na zaliczki uiszczanych od właścicieli lokali użytkowych będących pustostanami, ustalając wysokość tych stawek na poziomie stawek nakładanych na właścicieli lokali mieszkaniowych. Świadczy to o tym, iż powódka de facto podzielała stanowisko pozwanego co do niezasadności nakładania na niego wyższych stawek, w okresie, gdy w jego lokalu nie jest prowadzona działalność gospodarcza, tu – gastronomiczna.

Mając powyższe na względzie, stwierdzając, iż powództwo powinno zostać oddalone z uwagi na jego nieudowodnienie, Sąd Okręgowy dokonał zmiany zaskarżonego wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

W zakresie kosztów postępowania orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy określonej przepisem art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Na koszty należne pozwanemu od powódki powstałe w toku postępowania przed sądem pierwszej instancji złożyło się jedynie wynagrodzenie pełnomocnika ustalone w oparciu o przepis § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radcy prawnego oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (2 400 zł) oraz opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa (17 zł).

Z kolei w postępowaniu apelacyjnym pozwany poniósł koszty w postaci opłaty od apelacji (513 zł) oraz wynagrodzenia pełnomocnika ustalonego w oparciu o przepis § 6 pkt 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 ww. rozporządzenia (1 200 zł).