

Sygn. akt: I ACa 422/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jerzy Nawrocki
Sędziowie:	SA Walentyna Łukomska-Drzymala SA Alicja Surdy (spr.)
Protokolant:	sekr. sąd. Dorota Kabala

po rozpoznaniu w dniu 27 września 2012r. na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy G.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...)w G.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji strony powodowej od wyroku Sądu Okręgowego w Radomiu

z dnia 27 marca 2012r., sygn. akt I C 597/11

I. zmienia w całości zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchyla uchwałę nr 5/2011 pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w G. podjętą na zebraniu właścicieli lokali w dniu 28 marca 2011r. i nie obciąża pozwanej Wspólnoty kosztami procesu;

II. nie obciąża pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w G. kosztami procesu za II instancję;

III. przyznaje adwokatowi J. J. od Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Radomiu) kwotę 221,40 (dwieście dwadzieścia jeden 40/100) złotych brutto tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu w postępowaniu przed Sądem I instancji.

Sygn. akt I ACa 422/12

UZASADNIENIE

W sprawie z powództwa Gminy G. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w G. o uchylenie uchwały **Sąd Okręgowy w Radomiu wyrokiem z dnia 27 marca 2012 r.** oddalił powództwo.

W pozwie z dnia 5 maja 2011 r. powód, Gmina G. wносиła o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w G. z dnia

(...)r., numer (...), sprawie przyjęcia rocznego planu remontów

na rok 2011 oraz zatwierdzenia wysokości miesięcznych zaliczek na fundusz remontowy w 2011 r. Powód podniósł, że ustalone w przedmiotowej uchwale zróżnicowanie stawek na fundusz remontowy nie jest uzasadnione. Określenie

tych stawek od lokali użytkowych w wysokości 5 - krotnej stawki ustalonej dla lokali mieszkalnych narusza interesy powoda jako jedynego właściciela lokali użytkowych w nieruchomości wspólnej.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa(...) w G. wnosila o oddalenie powództwa w całości.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył co następuje:

Pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową tworzą właściciele lokali w budynku położonym przy ulicy (...) w G., w którym wyodrębniono

10 lokali mieszkalnych. Powodowa Gmina jest właścicielem pozostałych niewyodrębnionych 11 lokali mieszkalnych i 6 lokali usługowych. Łącznie udział Gminy G. w nieruchomości wspólnej wynosi (...) części.

W 2009 r. zarząd Wspólnoty ustalił w porozumieniu z Burmistrzem Gminy G. J. S., że w budynku przy ulicy (...) wykonany zostanie remont obejmujący między innymi termomodernizację i w tym celu zaciągnięty zostanie kredyt. Burmistrz jako przedstawiciel Gminy wyraził przy tym zgodę na ustalenie stawki na fundusz remontowy w wysokości 10 zł od 100 udziałów przypadających na lokale usługowe oraz 2 złote od 100 udziałów w przypadku lokali mieszkalnych. W dniu 18 marca 2009 r. właściciele lokali uchwalili zgodną z powyższym porozumieniem uchwałę numer (...) w sprawie zwiększenia w 2009 r. miesięcznej stawki na fundusz remontowy z tytułu użytkowania lokali usługowych należących do Wspólnoty Mieszkaniowej (...)

Następnie Zarząd pozwanej Wspólnoty zawarł z (...) Bankiem (...) Spółką Akcyjną z siedzibą w W. dwie umowy kredytu inwestorskiego. Na podstawie umowy z dnia (...)r. bank zobowiązał się postawić do dyspozycji Wspólnoty kredyt w kwocie 70.973 zł na sfinansowanie kosztów remontu, polegającego na: skuciu i uzupełnieniu spękanych tynków na kominach i murkach oraz uzupełnieniu rur wentylacyjnych na kominach i na zniszczonych rurach wywiewnych, naprawie uszkodzeń czapek kominowych, obróbki murków i kominów z blachy cynowej powlekanej, doszczelnieniu przejść przez gzymsy, naprawienie rynien, remoncie schodów na zewnątrz budynku, pokryciu papą termozgrzewalną dachu i remoncie elementów zewnętrznych budynku. Na podstawie drugiej umowy o kredyt inwestorski, z premią termomodernizacyjną, z dnia (...)r. bank zobowiązał się postawić do dyspozycji Wspólnoty kredyt w kwocie 175.475 zł

z przeznaczeniem na sfinansowanie kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego. Oba kredyty pozwana Wspólnota zobowiązała się spłacić w ratach w terminie do dnia (...)r. W dniu (...)r. Bank (...) przyznał pozwanej Wspólnocie premię termomodernizacyjną w wysokości 34.796 zł.

W dniu 31 marca 2010 r. właściciele lokali należących do Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w G. podjęli uchwałę numer (...) w sprawie przyjęcia rocznego planu finansowo - gospodarczego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) na rok 2010. Zgodnie z tą uchwałą planowane stawki na fundusz remontowych nadal wynosiły 2 złote/100 udziałów od lokali mieszkalnych i 10 złotych/100 udziałów od lokali usługowych Uchwała ta została zaskarżona do Sądu przez Gminę G., której powództwo

o uchylenie przedmiotowej uchwały zostało oddalone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w R. z dnia (...)r. wydanym w sprawie oznaczonej sygnaturą I C (...).

Planowane remonty oraz termomodernizacja zostały przez pozwaną Wspólnotę wykonane. Koszt remontów przeprowadzonych w latach 2009 - 2011 wyniósł łącznie 358.483,91 złotych, w tym koszt wykonania remontu i termomodernizacji w latach 2009-10 wyniósł 338.348,39 złotych. Kwota

ta obejmowała koszt usług oraz należny podatek od towarów i usług w wysokości 7% w przypadku lokali mieszkalnych oraz 22 % w przypadku lokali usługowych. Ponadto w 2011 r. dokonano wymiany instalacji kanalizacji pionu.

W dniu (...)r. na corocznym zebraniu właściciele lokali

w pozwanej Wspólnocie podjęli zaskarżoną uchwałę numer (...) w sprawie przyjęcia rocznego planu remontów na rok 2011 oraz zatwierdzenia wysokości miesięcznych zaliczek na fundusz remontowy w roku 2011, zatwierdzając plan remontów wspólnoty na rok 2011 zgodnie z załącznikiem do uchwały. W § 2 uchwały numer (...) ponownie ustalili wysokość opłat na fundusz remontowy: od lokali mieszkalnych w wysokości 2 złote/100 udziałów, a od lokali

usługowych w wysokości 10 złotych/100 udziałów. Na wniosek właścicieli lokali wprowadzono tryb głosowania co do tej uchwały według zasady jeden właściciel - jeden głos. Przed podjęciem uchwały przedstawiciel Gminy A. B. proponował ustalenie składki na fundusz remontowy od lokali usługowych w wysokości 4 złote od 100 udziałów. W tej też wysokości powodowa Gmina, pomimo uchwalenia uchwały numer (...), uiszcza od lokali usługowych opłaty na fundusz remontowy. Z tytułu składek na fundusz remontowy Gmina ma zaległości wobec pozwanej Wspólnoty za lata 2010 i 2011. Gmina G. wynajmuje należące do niej lokale usługowe znajdujące się w budynku przy ulicy (...) w G.. Stawka czynszu z tego tytułu wynosi od 15 do 30 złotych za metr kwadratowy.

W ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej określana jako: u.w.l.) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (ust. 1a art. 25 u.w.l.).

Powodowa Gmina jako właściciel lokali zaskarżyła w określonym w art. 25 ust. 1a u.w.l. sześciotygodniowym terminie uchwałę numer (...) z dnia (...)r., zarzucając, że ustalenie stawek na fundusz remontowy od lokali usługowych w wysokości pięciokrotnie wyższej niż od lokali mieszkalnych narusza zasady współżycia społecznego. Powód podnosił, że taka dysproporcja nie jest niczym uzasadniona, a dodatkowo wskazał, że pozostali właściciele lokali zaspokajają swoje interesy ze środków publicznych, jakimi dysponuje Gmina.

W świetle poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych, Sąd Okręgowy uznał wbrew stanowisku powoda, że zaskarżona uchwała nie jest niezgodna z przepisami prawa czy też umową właścicieli lokali i nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a w szczególności nie narusza interesu powodowej Gminy jako współwłaściciela.

Zgodnie z treścią art. 12 ust. 3 u.w.l. uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

W ocenie Sądu Okręgowego ustalenie stawki na fundusz remontowy od lokali usługowych w wysokości 10 złotych od 100 udziałów, podczas gdy stawka ta od lokali mieszkalnych wynosi 2 złote od 100 udziałów uzasadnione jest konkretnymi okolicznościami sprawy. Gmina G. jest jedynym właścicielem lokali usługowych w pozwanej Wspólnocie, jednak w 2009 r. zarząd Wspólnoty i burmistrz G. ustalili, iż Wspólnota zaciągnie kredyt, który wykorzysta na niezbędne remonty oraz termomodernizację. Z tego powodu burmistrz J. S. jako przedstawiciel Gminy wyraził zgodę na ustalenie stawki na fundusz remontowy od lokali użytkowych w wysokości 10 złotych/100 udziałów. Podjętej zgodnie z poczynionymi ustaleniami w dniu (...)r. uchwały właścicieli numer (...) w sprawie zwiększenia miesięcznej stawki na fundusz remontowy z tytułu użytkowania lokali usługowych powodowa Gmina nie zaskarżyła.

Jak podkreślił Sąd Okręgowy Gmina G. sama wyraziła zgodę na ustalenie składki na fundusz remontowy w wysokości określonej w uchwale numer (...). Wprawdzie powód podnosił, że zgoda ta została wyrażona jednorazowo i jedynie na rok 2009, jednak należy zwrócić uwagę, że powód wiedział o potrzebie zaciągnięcia kredytu, który spłacany będzie miesięcznymi ratami przed dłuższy okres. Ponadto

remont dotyczył zarówno lokali mieszkalnych, jak i użytkowych, a w przypadku lokali użytkowych Wspólnota uiszczala podatek od towarów i usług w wysokości 22 %, a więc ponad trzykrotnie wyższej niż w przypadku lokali mieszkalnych. Jednocześnie przeprowadzone prace modernizacyjne zwiększyły wartość rynkową nie tylko lokali mieszkalnych, ale również usługowych. Nie bez znaczenia jest również, że powodowa Gmina lokale użytkowe wynajmuje i z tego tytułu pobiera czynsz w wysokości 15-30 złotych za metr kwadratowy. Pomimo więc ustalenia wyższej stawki na fundusz remontowy, Gmina jako właściciel lokali użytkowych może pobierać z nich większe pożytki niż od lokali mieszkalnych. Nie ma przy tym znaczenia, że Gmina przeznacza te środki na mieszkania komunalne na terenie całej gminy. Utrzymywanie mieszkań komunalnych należy bowiem do zadań Gminy, a osoby fizyczne będące właścicielami pozostałych lokali nie mogą być z tego tytułu ograniczeni w realizacji własnych interesów obejmujących utrzymanie nieruchomości wspólnej w należytym stanie technicznym. Z art. 13 ust. 1 u.w.l. wynika obowiązek współdziałania wszystkich współwłaścicieli w ochronie wspólnego dobra.

Z protokołu zebrania właścicieli lokali w pozwanej Wspólnocie odbytego w dniu (...)r. wynika ponadto, że za utrzymaniem stawek na fundusz remontowy od lokali usługowych w wysokości 10 złotych/100 udziałów, oprócz potrzeby zapewnienia spłat rat kredytu, przemawiała, zdaniem współwłaścicieli, okoliczność, że częsta zmiana najemców lokali mieszkalnych prowadzi do uszkodzeń budynku.

W ocenie Sądu Okręgowego nie można również zgodzić się z powodową Gminą, że tak ustalona stawka opłat na fundusz remontowy ma służyć wyłącznie spłacie zaciągniętego kredytu. Oprócz wykonanych już prac remontowych, które sfinansowane zostały ze środków uzyskanych z banku, pozwana Wspólnota planuje dalsze modernizacje. W 2011 r. dokonano na przykład remontu kanalizacji. Nie ulega przy tym wątpliwości, że, niezależnie od środków niezbędnych na spłatę kredytu, Wspólnota winna mieć zgromadzone dodatkowe fundusze w przypadku potrzeby dokonania bieżących prac.

Powyższe okoliczności świadczą zatem o tym, że podjęta uchwała nie może być uznana za godzącą w interesy powodowej Gminy, a dysproporcja pomiędzy ustalonymi stawkami wpłat na fundusz remonty pomiędzy lokalami użytkowymi a mieszkalnymi nie jest niezgodna z zasadami współzycia społecznego. W ocenie Sądu, zarzuty, że inni właściciele lokali zaspokajają swoje interesy ze środków publicznych, jakimi dysponuje Gmina, są zbyt daleko idące.

Dodatkowo Sąd Okręgowy podkreślił, że w okolicznościach sprawy za niezgodne z zasadami współzycia społecznego oraz sprzeciwiające się obowiązkowi współdziałania wszystkich współwłaścicieli w ochronie wspólnego dobra, należy uznać działania Gminy G.. Uchwały wspólnoty podlegają wykonaniu z chwilą jej podjęcia, niezależnie od tego czy zostały zaskarżone (art. 25 ust. 2 u.w.l.). Jednak pomimo uchwalenia w latach 2010 i 2011 uchwał ustalających składkę na fundusz remontowy od lokali użytkowych w wysokości 10 złotych/100 udziałów, powodowa Gmina uiszczala je w wysokości 4 złotych, co doprowadziło do zaległości z tego tytułu względem Wspólnoty, a w konsekwencji do niemożności terminowej spłaty kredytu i naraża Wspólnotę na powstanie zadłużenia w stosunku do banku i konieczność uiszczania odsetek za opóźnienie.

Mając powyższe ustalenia i rozważania na względzie Sąd Okręgowy oddalił powództwo w całości jako nieuzasadnione, o czym orzekł w punkcie I wyroku. Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów zastępstwa procesowego (punkt II wyroku) znajduje oparcie w treści art. 98 k.p.c. Pozwana Wspólnota reprezentowana była przez adwokata ustanowionego z urzędu. Powód jako strona przegrywająca niniejszy proces powinien zwrócić koszty obejmujące wynagrodzenie tego pełnomocnika w kwocie 221,40 zł, w tym 41,40 zł podatku od towarów i usług zgodnie ze stawką przyjętą w § 11 ust. 1 pkt 1 w związku z § 5 oraz § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163 poz. 1348 ze zm.)

W apelacji strona powodowa, Gmina G., zaskarżając wyrok w całości, zarzucała:

- błędne przyjęcie, że sposób korzystania z lokali użytkowych w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej uzasadnia zwiększenie obciążenia ich właściciela pięciokrotnie większymi wpłatami na fundusz remontowy niż wpłaty pobierane od właścicieli lokali mieszkalnych pomimo, że pozwana Wspólnota nie przedstawiła żadnych okoliczności i dowodów na ich poparcie, które potwierdzałyby, iż sposób korzystania z lokali użytkowych w tak znacznym stopniu zwiększa koszty utrzymania nieruchomości wspólnej,
- błędne przyjęcie, że na dzień orzekania Gmina G. posiadała zaległości w płatnościach na rzecz Wspólnoty z tytułu wpłat na fundusz remontowy za 2010 r., w sytuacji gdy płatności te zostały uiszczone,
- niezasadne powołanie się przez Sąd Okręgowy przy ocenie czy zaskarżona uchwała pozwanej Wspólnoty numer (...) narusza interes właściciela lokali użytkowych i zasady współzycia społecznego na wyrażenie przez pozwaną zgody na zwiększenie stawki wpłat na fundusz remontowy w 2009 r., gdy nie były poczynione ustalenia aby taką zwiększoną stawkę wpłat utrzymywać w następnych latach, przy podejmowaniu kolejnych, corocznych uchwał w przedmiocie kosztów zarządu nieruchomością wspólną,
- pominięcie, z naruszeniem art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., tej części zeznań świadka A. B. oraz złożonych w charakterze strony zeznań J. S., z których wynika, że korzystanie z lokali użytkowych w pozwanej Wspólnocie nie łączy się z korzystaniem z części wspólnych budynku.

We wnioskach apelacji strona powodowa wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył co następuje:

Apelacja strony powodowej, Gminy G. zasługuje na uwzględnienie. Jest uzasadniona, ponieważ jak zasadnie wskazuje strona powodowa w uzasadnieniu apelacji, zaskarżona uchwała pozwanej Wspólnoty numer (...) jest sprzeczna z bezwzględnie obowiązującym art. 12 ust. 3 u.w.l.

Przepis art. 12 ust. 2 zd. 2 u.w.l. stanowi jako zasadę, że właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w części nie znajdującej pokrycia w dochodach, w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Jednocześnie art. 12 ust. 3 u.w.l. stanowi, że uchwała zebrania właścicieli może ustalić, iż właściciel lokalu użytkowego będzie partycypował w pokrywaniu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w większym rozmiarze niż to wynika z jego udziału w elementach wspólnych budynku.

Jeżeli zatem w danej nieruchomości znajdują się lokale użytkowe, określone w art. 12 ust. 2 u.w.l. zasady obciążania właścicieli lokali kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej mogą ulec zmianie z woli właścicieli lokali, którzy w drodze uchwały mogą zwiększyć obciążenie właścicieli lokali użytkowych z tego tytułu. Jednakże może to mieć miejsce tylko wówczas, gdy zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych uzasadnia sposób korzystania z tych lokali.

Zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej nie jest więc regułą i nie może być dowolne, zarówno co do zasady, jak i jego zakresu. Zawsze musi być uzasadnione takim sposobem używania lokali użytkowych, który powoduje zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Nie może zatem dotyczyć wszystkich właścicieli lokali użytkowych, lecz tylko tych, których lokale są używane w sposób wpływający

na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Musi również być proporcjonalne do generowanych przez nie wyższych kosztów, pozostawać w związku z wpływem używania tych lokali na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i nie może być nadmiernie. (por. E. K. w komentarzu do art. 1, art. 34, art. 35, art. 36, art. 37, art. 38, art. 39 ustawy o własności lokali – LEX; R. D. w komentarzu do ustawy o własności lokali (Wydawnictwo Prawnicze Lexis Nexis, Warszawa 2010 r. str. 123 – 124; Gerard Bieniek i Zenon Marmaj w komentarzu do ustawy o własności lokali (Wydawnictwo C.H. Beck, wydanie 4, Warszawa 2003 r., str. 79 – 81 i 2) oraz Jerzy Ignatowicz w komentarzu do ustawy o własności lokali (Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1995 r., str. 61 – 63)).

W ostatnim z powołanych powyżej komentarzy komentator stwierdził, iż w związku z tym, że wydatki związane z eksploatacją lokali użytkowych i ich funkcjonowaniem są z reguły znacznie większe niż związane z korzystaniem z lokali mieszkalnych, przepis art. 12 ust. 3 u.w.l. pozwala na zwiększenie z tego tytułu obowiązku właścicieli lokali użytkowych, gdy koszty ich eksploatacji są rzeczywiście większe. Stwierdza ponadto, że przepis art. 12 ust. 3 stanowi normę iuris cogentis w tym sensie, że właściciele mogą z niej skorzystać w konkretnym przypadku, ale nie mogą umownie jej zastosowania wyłączyć. Ponadto zdaniem komentatora z art. 12 ust. 3 u.w.l. a contrario wynika, że nie byłoby dopuszczalne obciążenie zwiększonymi kosztami właścicieli lokali mieszkalnych, można jedynie bronić poglądu, że byłoby to możliwe za ich zgodą.

Apelujący zasadnie wywodzi, iż pozwana Wspólnota w ogóle nie wykazała w jaki sposób korzystanie z lokali użytkowych należących do strony powodowej zwiększa koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Nie wykazała jakie koszty utrzymania i eksploatacji wiążą się wyłącznie z korzystaniem z lokali użytkowych, a jakie w związku z korzystaniem z nich i ich eksploatacją są większe i w jakim stopniu. Nie wykazała też, by zakres zwiększenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej pozostający w związku z lokalami użytkowymi, uzasadniał pięciokrotne zwiększenie obciążenia kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej właściciela lokali użytkowych w stosunku do właścicieli lokali mieszkalnych.

Powołanie się przez stronę pozwaną na potrzebę zapewnienia środków na spłatę rat kredytów zaciągniętych na remont w ogóle nie odnosi się do zwiększonych kosztów utrzymania i eksploatacji lokali użytkowych, zwłaszcza gdy ustalony przez Sąd rodzaj i zakres remontu nie pozostaje wyłącznie ani nawet w większej części z korzystaniem z lokali użytkowych. Zgoda strony powodowej na zwiększenie jej obciążenia z tytułu kosztów utrzymania lokali użytkowych dotyczyła jedynie roku 2009 r. Powód mógł zgodzić się na takie dodatkowe obciążenie, nawet nie mające oparcia w treści art. 12 ust. 3 u.w.l. Jednak narzucanie na stronę powodową bez jej zgody takich samych, zwiększonych obciążeń w latach następnych w drodze uchwał właścicieli mogłoby odnieść skutek jedynie w razie wykazania, że treść takiej uchwały jest zgodna z dyspozycją art. 12 ust. 3 u.w.l. Pozwana zaś jedynie podniosła, że w związku z remontami lokali użytkowych płaciła trzykrotnie wyższą stawkę podatku od towarów i usług niż w przypadku lokali mieszkalnych, bez wykazania o ile z tego tytułu wzrosły koszty remontu. Twierdzenie pozwanej, że częsta zmiana najemców lokali użytkowych prowadzi do uszkodzeń budynku jest z kolei ogólnikowe i gołosłowne. Również to, że budynek w którym znajdują się przedmiotowe lokale był zaniedbany nie uzasadnia zwiększonego obciążenia strony pozwanej kosztami jego remontu, bez wykazania wyraźnego związku tego zwiększenia z korzystaniem z lokali użytkowych.

Pozwana Gmina była pierwotnym właścicielem nieruchomości, w której wyodrębniła i przeniosła własność części lokali mieszkalnych, pozostając nadal właścicielem części niewyodrębnionych lokali mieszkalnych i wszystkich niewyodrębnionych lokali użytkowych. Nieruchomość wspólna powstała z chwilą wyodrębnienia w niej i zbycia pierwszego lokalu (art. 3 u.w.l.), i od tej chwili wzajemne prawa i

obowiązki właścicieli wyodrębnionych lokali oraz Gminy jako właściciela lokali niewyodrębnionych regulują przepisy u.w.l. To, że jedynie

w dyspozycji strony powodowej, jako pierwotnego właściciela nieruchomości wspólnej pozostają niewyodrębnione lokale użytkowe, nie uzasadnia traktowania powódki odmiennie niż właściciela każdego lokalu użytkowego, na rzecz którego zbyłaby taki lokal po jego wyodrębnieniu, a tym samym nie wyłącza stosowania do oceny zaskarżonej uchwały art. 12 ust. 3 u.w.l. A przepis ten nie uzależnia zwiększenia obciążeń właściciela lokalu użytkowego z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej od tego, że przynosi on jego właścicielowi korzyści z tytułu najmu, na co powoływała się strona pozwana wnosząc o oddalenie powództwa. Zapewne tę okoliczność, i swoją generalnie silniejszą pozycję ekonomiczną w porównaniu do właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, strona powodowa miała na względzie wyrażając zgodę na podjęcie przez właścicieli lokali w 2009 r. uchwały (...) i umożliwiając w ten sposób pozwanej Wspólnocie uzyskanie kredytu na termomodernizację budynku. Jednak powódka, jako jednostka samorządu terytorialnego obowiązana jest realizować określone ustawowo zadania, a przy wydatkowaniu środków finansowych powódkę obowiązuje dyscyplina finansowa i racjonalne, zgodne z przepisami prawa wydatkowanie środków finansowych pozostających w jej dyspozycji. Zatem także z tego względu nie ma podstaw do narzucenia powódce dowolnie zwiększonego udziału w kosztach remontu nieruchomości wspólnej, nie mającego oparcia w dyspozycji art. 12 ust. 3 u.w.l.

Zaskarżona uchwała dotyczy wyłącznie kosztów remontu, ale te, tak jak i koszty bieżącej konserwacji, zgodnie z art. 14 ust. 1 pkt 1 u.w.l. stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną, do ponoszenia których zastosowanie ma art. 12 ust. 2 i 3 u.w.l.

Skoro zaś, jak już podniesiono powyżej, zgodnie z art. 12 ust. 3 u.w.l. nie można zwiększyć obciążeń właścicieli lokali użytkowych tylko ze względu na ich charakter, mimo niewykazania, że w porównaniu z lokalami mieszkalnymi, w określony konkretnie sposób wpływają one na wzrost kosztów utrzymania wspólnej nieruchomości, to zaskarżoną uchwałę należało uchylić jako sprzeczną z art. 12 ust. 2 u.w.l. Apelująca zasadnie bowiem podniosła, że ani podczas zebrania właścicieli podejmujących zaskarżoną uchwałę ani w toku postępowania, pozwana nie wykazała podstawy (rzeczywisty wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej pozostający w związku z korzystaniem i eksploatacją lokali użytkowych) do zgodnego z art. 12 ust. 3 u.w.l. zwiększenia obciążenia powódki kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej oraz jego zakresu (pięciokrotne zwiększenie stawki wpłat na fundusz remontowy jako proporcjonalne od wykazanego zwiększenia kosztów utrzymania). Z tego też względu, z uwagi na naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 12 ust. 2 u.w.l. przez jego niewłaściwe zastosowanie w ustalonym stanie faktycznym wskutek uchylenia się od dokonania jego wykładni, apelacja podlegała uwzględnieniu niezależnie od pozostałych zarzutów apelacji. Zaskarżona uchwała podlegała bowiem uchyleniu zgodnie z art. 25 ust. 1 u.w.l. z powodu jej niezgodności z przepisami prawa.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia jest przy tym wysokość wpłat dokonanych przez stronę powodową na poczet funduszu remontowego w 2010 r. Apelująca kwestionuje ustalenie Sądu w tym przedmiocie, ale ewentualne zadłużenie powódki z tego tytułu uprawniałoby stronę pozwaną jedynie do dochodzenia zapłaty spornej należności w postępowaniu sądowym. Nie miałyby natomiast znaczenia dla oceny zgodności z przepisami prawa zaskarżonej uchwały, dotyczącej wysokości zaliczek na fundusz remontowy w 2011 r.

Dodatkowo należy podnieść, że podjęcie zaskarżonej uchwały numer (...) według zasady jeden właściciel – jeden głos, miało umocowanie w treści art. 23 ust. 2a u.w.l. in fine, ponieważ żądanie głosowania w ten sposób zgłosili na zebraniu w dniu (...)r., właściciele lokali posiadający łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji. O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. mając na uwadze, że obecni właściciele lokali zmuszeni są nadrabiać wcześniejsze, wieloletnie zaniechania w konserwacji i remontach wspólnego budynku, strona pozwana jest w związku z tym znacznie

zadłużona i nie dysponuje wolnymi środkami finansowymi, a największe zaliczki na koszty zarządy płaci powódka, jako pierwotny właściciel nieruchomości wspólnej.