

Sygn. akt II C 741/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy Warszawa- Praga w Warszawie II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Szymańska-Grodzka

Protokolant: protokolant Kalina Ruclak

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2017 r. w Warszawie
na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta (...) W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W.

o uchylenie uchwały

1. uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. podjętą w dniu 5 maja 2016 roku numer (...) w części dotyczącej ustalenia zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej dla lokali użytkowych w wysokości 8,80 zł (osiem złotych i osiemdziesiąt groszy) za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu;
2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. na rzecz Miasta (...) W. kwotę 560 zł (pięciuset sześćdziesięciu złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt **II C 741/16**

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15 czerwca 2016 r. powód Miasto (...) W. Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy P., reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, zaskarżył w części uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. nr (...) z dnia 5 maja 2016 r. w sprawie ustalenia wysokości miesięcznej opłaty na pokrycie kosztów utrzymania i remontów w części wspólnej budynku w 2016 r. i wniósł o uchylenie zaskarżonej uchwały nr (...) w części dotyczącej ustalenia zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 8,80 zł za m⁽²⁾ dla lokali użytkowych, zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. o posiada 52.20% udziału w nieruchomości wspólnej. W ocenie powoda zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz interesy powoda, który jest właścicielem lokalu użytkowego o powierzchni 43,53 m², albowiem nakłada na właścicieli lokali użytkowych obowiązek uiszczania zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnej o 100% wyższych w porównaniu do właścicieli lokali mieszkalnych.

(pozew wraz z uzasadnieniem i załącznikami – k. 2-23)

W odpowiedzi na pozew z 9 września 2016 r. pozwana, reprezentowana przez zarząd, wniosła o oddalenie powództwa. Wskazała, że Wspólnota miała podstawy prawne do zwiększenia ciężarów czynszowych lokalu użytkowego ze względu

na istnienie uciążliwości lub zwiększonej kosztowności takiego lokalu w zakresie mającym wpływ na utrzymanie wspólnej nieruchomości. W realiach niniejszej sprawy na zwiększony koszt utrzymania nieruchomości wspólnej wpływ ma wielu interesantów przychodzących do przedmiotowego lokalu, gdzie mieści się siedziba (...) Centrum (...), co generuje zwiększone koszty energii elektrycznej, wywozu odpadów, jak również sprzątanie błota, piachu i śniegu na klatce schodowej w okresie zimowym.

(odpowiedź na pozew – k. 80-81)

Na rozprawie w dniu 18 października 2017 r. strony poparły dotychczas prezentowane stanowiska procesowe – powód wniósł o uwzględnienie powództwa w całości, zaś pozwana wniosła o jego oddalenie.

(e-protokół rozprawy 00:00:48-00:01:00, k. 94)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w W. liczy siedmiu członków – sześć osób stanowią właścicieli lokali mieszkalnych zaś siódmym jest Miasto (...) W. jako właściciel lokalu użytkowego. Powód posiada 52,20% udziału w nieruchomości wspólnej.

(załącznik do uchwały – k. 8, bezsporne)

Najemcą lokalu użytkowego stanowiącego własność powoda jest (...) Centrum (...). Najmowany lokal znajduje się na poziomie piwnic

i ma 43,53 m² powierzchni. Podzielony jest na kilka pomieszczeń – dwie sale, dwa schowki oraz toaletę. Najemca wykorzystuje przedmiotowy lokal jako biuro dla prowadzonej działalności gospodarczej. Dość regularnie korzystają z lokalu dwie-trzy osoby. W okresie wakacyjnym, kiedy odbywają się obozy wyjazdowe, lokal jest zamknięty. Od czasu do czasu w lokalu prowadzone są szkolenia dla instruktorów, jednak z uwagi na ograniczenia metrażowe nie przebywa w środku więcej niż kilka osób. Opłaty za media związane z użytkowaniem lokalu ponosi najemca.

(dowody: zeznania świadków: G. M. – e-protokół rozprawy 00:08:37-00:28:28, k. 53v.-54, T. P. – e-protokół rozprawy 00:17:04-00:30:09, k. 90-91, R. C. – e-protokół rozprawy 00:02:32-00:12:32, k. 94-95)

Właściciele lokali mieszkalnych, członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, narzekali na sposób korzystania z lokalu użytkowanego przez najemcę, informując o tym zarządcę nieruchomości M. K.. Twierdzili, iż osoby przychodzące do biura (...) Centrum (...) trzaskały drzwiami, pozostawiały niedopałki papierosów na trawniku. Interesanci nie zachowywali się tak, jak chcieliby tego właściciele lokali mieszkalnych. W związku z tym właściciele lokali mieszkalnych postanowili obciążyć powoda dodatkowymi kosztami.

(dowód: zeznania świadka M. K. – e-protokół rozprawy 00:03:10-00:15:59, k. 89-90)

Po przedstawieniu przez Wspólnotę projektu uchwały w sprawie podwyższenia zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnej budynku, pismem z 26 kwietnia 2016 r. G. Ł., pracownik powoda umocowana w zakresie zadań związanych z pozwaną Wspólnotą, zwróciła się do pozwanej z prośbą o przygotowanie kalkulacji kosztów poniesionych przez Wspólnotę, powodujących zwiększenie obciążenia właściciela lokalu użytkowego z tytułu zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej ze szczególnym uwzględnieniem przelicznika 100%. Przedmiotowe pismo pozostało bez odpowiedzi.

(dowody: pismo wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 14-15, zeznania świadka G. M. – e-protokół rozprawy 00:08:37-00:28:28, k. 53v.-54)

W dniu 5 maja 2016 r. pozwana Wspólnota podjęła uchwałę nr(...) w sprawie ustalenia wysokości miesięcznej opłaty na pokrycie kosztów utrzymania i remontów części wspólnej budynku w 2016 r. Zgodnie z § 2 przedmiotowej uchwały ustalona została wysokość zaliczki na pokrycie kosztów

utrzymania części wspólnej budynku przy ul. (...) w W. w wysokości 4.20 zł/m² dla lokali mieszkalnych oraz 8.40 zł/m² dla lokali użytkowych. Uchwała została podjęta według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Powód głosował przeciwko uchwale.

(dowody: uchwała wraz z załącznikiem – k. 7-8, wniosek w sprawie systemu głosowania – k. 9, bezsporne)

Od 2006 r. pozwana systematycznie zwiększała obciążenia związane z utrzymanie części wspólnej budynku, jednak w planie gospodarczym na 2016 r. nie zaplanowano zwiększonych kosztów utrzymania części nieruchomości wspólnej budynku związanych z funkcjonowaniem lokalu użytkowego w budynku.

(dowody: sprawozdanie finansowe – k. 10-11, plan finansowo-gospodarczy – k. 12, plan finansowo-remontowy – k. 13, wykaz – k. 83)

Powyższy stan faktyczny Sąd w istocie ustalił na podstawie zgromadzonej w aktach sprawy dokumentacji oraz na dowodach z zeznań świadków G. M., M. K., T. P. oraz R. C.. Najistotniejszą kwestią sporną w niniejszej sprawie była okoliczność sposobu korzystania przez najemcę z lokalu użytkowego znajdującego się w budynku pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej oraz skutki z tym związane, a polegające na konieczności ponoszenia zwiększonych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. W ocenie Sądu, istotne dla rozstrzygnięcia przedmiotowej kwestii były zeznania przesłuchanych świadków oraz dołączone do akt dokumenty, zwłaszcza plany finansowe pozwanej Wspólnoty na 2016 r. Odnosząc się do zeznań świadków, Sąd wskazuje, iż uznał je za co do zasady wiarygodne źródło dla poczynienia ustaleń faktycznych. Z zeznań przesłuchanych świadków nie sposób wyciągnąć wniosku, że lokal należący do powoda dziennie odwiedza kilkanaście bądź nawet kilkadziesiąt osób (jak wskazywał pełnomocnik pozwanej), a zwiększony z tego powodu

w budynku ruch powodowałby konieczność ponoszenia przez właściciela lokalu użytkowego dwukrotnie wyższych stawek opłat za nieruchomość wspólną

w porównaniu do stawek obowiązujących właścicieli lokali mieszkalnych. Dokumenty stanowiące podstawę ustalenia stanu faktycznego nie były kwestionowane pod względem wiarygodności i autentyczności przez strony, a Sąd nie mając też do tego podstaw, uznał je za wiarygodne źródło dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jako zasadne zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892, dalej 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. Zgodnie z § 1a cytowanego artykułu 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 lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zgodnie z art. 25 ust. 2 u.w.l. zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.

O ile pierwsza przesłanka zaskarżalności uchwały, tj. niezgodność z przepisami prawa lub z umową właścicieli, jest dość jasna i nie wymaga komentarza, o tyle w przypadku dwóch kolejnych przesłanek ich krótkie omówienie, w ocenie Sądu, jest uzasadnione. Podstawę powództwa z art. 25 u.w.l. może stanowić zarzut naruszenia przez zaskarżoną uchwałę może stanowić także zarzut naruszenia przez zaskarżaną uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszenie interesów właściciela lokalu. W takim przypadku zadaniem Sądu jest zweryfikowanie zasadności powództwa przy uwzględnieniu kryteriów celowości, gospodarności i rzetelności decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale (zob. A. Doliwa, Komentarz do ustawy o własności lokali, wyd. Legalis, 2015). Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Nie może być przyczyną uchylenia uchwały okoliczność, że

jeden z członków wspólnoty ponosi większe koszty niż dotychczas, trzeba jeszcze wykazać, że ponoszone do tej pory koszty były wystarczające dla celów utrzymania wspólnej nieruchomości, zaś koszty wynikające ze skarżonej uchwały są wygórowane w stosunku do potrzeb wspólnoty (zob. wyroki Sąd Apelacyjny w Warszawie: z 19 maja 2011 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 35/11, Legalis nr 473515; z 12 czerwca 2013 r. w sprawie o sygn. akt VI ACa 1727/12, Legalis nr 1049492).

Zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l. pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Przepis ust. 3 cytowanego artykułu stanowi, że uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Norma z art. 12 ust. 3 u.w.l. ma istotne znaczenie w zakresie ciężaru dowodu

z sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty, albowiem jak wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie możliwość zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej (...) ponad udział we współwłasności nieruchomości związany z danym lokalem, powinien być powiązany z przesłankami wskazanymi w art. 12 ust. 3 u.w.l., które muszą zaistnieć w stosunku do danego lokalu, a wspólnota mieszkaniowa winna się liczyć z obowiązkiem ich wykazania w procesie o uchylenie takiej uchwały (zob. wyrok z dnia 5 marca 2015 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 1267/14, Legalis nr 1263284). Z kolei z orzeczenia Sądu Apelacyjnego w Katowicach wynika, że przepis art. 12 ust. 3 u.w.l. pozwalający na odstępstwo od zasady równości obciążeń właścicieli lokali, winien być interpretowany w ten sposób, że zwiększenie obciążeń (zaliczek) właścicieli lokali użytkowych z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy korzystanie z lokali użytkowych generuje wyższe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz, że zwiększenie to musi być proporcjonalne do tych wyższych kosztów zarządu nieruchomością wspólną (zob. wyrok z dnia 7 października 2015 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 545/15, Legalis nr 1370699).

W okolicznościach niniejszej sprawy, w ocenie Sądu, nie zostało udowodnione, że lokal najmowany przez (...) Centrum (...) generuje koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej o 100% wyższe

w porównaniu do lokali mieszkalnych i aby uzasadniona była zaliczka na pokrycie przedmiotowych kosztów w kwocie 8,40 zł za m². Z zeznań wszystkich świadków nie sposób wyprowadzić wniosku, że lokal nr (...) generował tak duże zużycie kosztów i środków, by uzasadniało to stuprocentowe podwyższenie opłat w porównaniu do lokali mieszkalnych. Nawet z zeznań świadka M. K., zarządcy nieruchomości, nie wynika, by sposób korzystania przez najemcę z lokalu użytkowego w rzeczywistości przedstawiał się tak, jak wynikałoby to z pisma procesowego pełnomocnika Wspólnoty Mieszkaniowej z 25 listopada 2016 r.

(k. 46-48). Wątpliwości Sądu nie budzi fakt, iż z lokalu dość regularnie korzystają dwie-trzy osoby. W okresie wakacyjnym, kiedy odbywają się obozy wyjazdowe, lokal jest zamknięty. Od czasu do czasu w lokalu prowadzone są szkolenia dla instruktorów i, w ocenie Sądu, ta okoliczność może mieszkańcom nieruchomości przy ul. (...) najbardziej przeszkadzać. Wzmiankowane w zeznaniu świadka strony pozwanej palenie papierów przez interesantów przychodzących do biura klubu karate i pozostawianie przez nich niedopalków czy też inne nieodpowiednie zachowanie przebywających w lokalu powoła, zdaniem Sądu, można wyeliminować w inny sposób aniżeli poprzez znaczące podnoszenie opłat za przedmiotowy lokal.

Nadto, oceniając zasadność powództwa, należało dokonać analizy dokumentów załączonych do akt. Z planu finansowo-gospodarczego Wspólnoty Mieszkaniowej na 2016 r. (k. 12) i wykazu kosztów z lat 2006-2016 przedłożonego przez pozwaną (k. 83) nie wynika, aby koszty utrzymania nieruchomości wspólnej

w 2016 r. wzrosły w porównaniu z 2015 r. Podkreślenia wymaga, że opłaty w części dotyczącej sprzątnięcia nieruchomości wzrosły jedynie o ok. 2,5%, koszt wynajmu mat wejściowych pozostał na niezmiennym poziomie, koszty energii elektrycznej i ubezpieczenia wzrosły odpowiednio o ok. 4% i 9%, zaś koszty konserwacji bramy, furtki i wejścia do budynku spadły. Sąd zwraca szczególną uwagę na podane wyżej koszty w kontekście argumentacji strony pozwanej, która dla uzasadnienia wzrostu zaliczek wskazywała konieczność uiszczenia zwiększonych kwot

właśnie z tytułu utrzymania czystości w nieruchomości wspólnej, wynajmu mat wejściowych, konserwacji oraz energii elektrycznej i składek na ubezpieczenie.

Podsumowując, podwyżka zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej dla lokali użytkowych nie była zasadna w okolicznościach niniejszej sprawy i dlatego uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej w części tę kwestię regulująca wymagała uchylecia. Uchwała pozwanej, w ocenie Sądu, spełniła wszystkie trzy przesłanki z art. 25 ust. 1. – była niezgodna z art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, a przez to naruszyła zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jak i interes powoda.

Sąd orzekł o kosztach procesu na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. i zawartej w nim zasady odpowiedzialności za wynik procesu. W związku z tym, iż pozwana przegrała niniejszą sprawę w całości, Sąd obciążył ją kosztami procesu, w skład których weszły koszty zastępstwa procesowego powoda w kwocie 360 zł, stosownie do § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. poz. 1804,) kwota 200 zł uiszczona przez powódkę tytułem opłaty sądowej od pozwu.

SSO Anna Szymańska-Grodzka