

**Sygn. akt IC 711/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Białymstoku I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący:	SSO Joanna Dorota Toczydłowska
Protokolant:	Justyna Nowacka

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2013 roku

na rozprawie

sprawy z powództwa A. G.

przeciwko Wspólnocie (...) Lokali Użytkowych w B.  
przy ul. (...)

o uchylenie uchwały

I. uchyla uchwałę nr (...)z dnia 13 marca 2013 roku Wspólnoty (...) Lokali w Budynku przy ulicy (...) w B. w sprawie wysokości miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania lokali i zarządu nieruchomością wspólną oraz planu gospodarczego

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 397 złotych tytułem kosztów procesu

### UZASADNIENIE

Powódka A. G. wniosła o uchylenie uchwały Nr (...)podjętej przez właścicieli lokali w budynku przy ul. (...) w B. w sprawie wysokości miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania lokali i zarządu nieruchomością wspólną oraz planu gospodarczego podjętej na zebraniu w dniu 13.03.2013 r. oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Wywodziła, że powyższa uchwała jest niezgodna z art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, z zasadami prawidłowego zarządu, a ponadto narusza jej interes, obciążając ją kosztami zarządu w sposób nadmierny w stosunku do rzeczywistych potrzeb, sposobu korzystania z lokalu użytkowego i do obciążenia właścicieli lokali mieszkalnych.

Pozwana Wspólnota (...) Lokali w budynku przy ul. (...) w B. wniosła o oddalenie powództwa na koszt powódki.

Uzasadniając celowość podjętej uchwały, twierdziła, że:

- lokale użytkowe generują koszty związane z utrzymaniem czystości łazienek (wspólnych toalet nie ma w lokalach mieszkalnych); płyny higieniczne, papier toaletowy, ręczniki do wycierania rąk - Wspólnota ponosi z tego tytułu koszt ponad 1 000 zł miesięcznie;

- stawka eksploatacyjna zawiera w sobie koszty sprzątanania części wspólnych, które są niewątpliwie większe w przypadku lokali użytkowych; bardzo duże korytarze komunikacyjne, które należy sprzątać profesjonalnymi - maszynami szorującomyjącymi. W korytarzach, (które są bardzo małe) przy lokalach mieszkalnych wystarczające są mopy i ręczna praca;
- zdecydowanie zwiększona eksploatacja i poziom zużycia wind przez klientów lokali usługowych jak przez właścicieli mieszkań;
- dużo większe koszty w naprawach instalacji wodociągowej, centralnego ogrzewania i klimatyzacji w lokalach usługowych niż w lokalach mieszkalnych,
- większe zużycie energii cieplnej następuje w stosunku do dużych powierzchni korytarzy, w których są usytuowane lokale użytkowe; jest dużo większa częstotliwość otwierania drzwi do lokali, co również powoduje wyziębianie pomieszczeń;
- ochrona budynku jest w znacznie większym stopniu ukierunkowana na lokale usługowe ze względu na kosztowne wyposażenie lokali: zestawy komputerowe, serwery, kserokopiarki, urządzenia telekomunikacyjne. Wyposażenie tych lokali jest łatwe do kradzieży przez osoby trzecie. Pracownicy ochrony są zobowiązani do częstszego obchodu korytarzy z lokalami usługowymi. W godzinach nocnych (przy obecności właścicieli lokali mieszkalnych) obchód stosowany jest tylko na poziomach, gdzie są usytuowane lokale usługowe.

**Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:**

W sprawie bezspornym było, że powódka jest właścicielką lokalu użytkowego nr (...) przy ul. (...) w B., w którym prowadzi kancelarię adwokacką, a nadto, że nieruchomością budynkowa pod w/w adresem ma w swoim zasobie lokale użytkowe i mieszkalne.

Na zebraniu ogółu właścicieli lokali w dniu 13.03.2013 r., członkowie Wspólnoty większością głosów podjęli uchwałę nr (...)o podwyższeniu miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania lokali i zarządu nieruchomością wspólną oraz przyjęciu panu gospodarczego. Zgodnie z § 1 uchwały, zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania lokali i zarządu nieruchomością wspólną ustalane są cenach netto według następujących zasad:

1. Eksploatacja podstawowa + administracja lokali użytkowych - 2,80 zł/m<sup>2</sup> pow. lokali użytkowych
  2. Eksploatacja podstawowa + administracja lokali mieszkalnych - 1,50 zł/m<sup>2</sup> pow. lokali użytkowych
  3. Centralne ogrzewanie lokali użytkowych - 2,50 zł/m<sup>2</sup> pow. lokali użytkowych
  4. Centralne ogrzewanie lokali mieszkalnych - 1,50 zł/m<sup>2</sup> pow. lokali użytkowych
  5. Ochrona obiektu w lokalach użytkowych - 0,50 zł/m<sup>2</sup> pow. lokali użytkowych
  6. Ochrona obiektu w lokalach mieszkalnych - 0,25 zł/m<sup>2</sup> pow. lokali użytkowych
1. Energia elektryczna części wspólne - 0,50 zł/m<sup>2</sup> pow. lokali użytkowych
  2. Energia elektryczna za wentylację do II piętra – 2,00 zł/m<sup>2</sup> pow. lokali użytkowych
  3. Podgrzanie zimnej wody – 14,00 zł/m<sup>3</sup> wg zużycia;
  4. Wywóz nieczystości lokale mieszkalne - 0,40 zł/m<sup>2</sup> pow. lokali użytkowych;

5. Wywóz nieczystości lokale użytkowe - 0,60 zł/m<sup>2</sup> pow. lokali użytkowych;

6. Zimna woda i kanalizacja – zaliczkowa opłata na podstawie zużycia za kwartał poprzedni rozliczana kwartalnie według wskazań licznika i ceny dostawcy.

Ustalono, że w § 1 punkt 2, 3, 8 i 9 obowiązuje stała stawka ryczałtowa i różnica pomiędzy wniesionymi opłatami a faktycznymi kosztami zostanie rozliczona na koniec roku księgowego (§ 2 ust. 1), w § 1 punkt 1 i 2 wysokości stawki eksploatacji podstawowej obejmuje wywóz nieczystości, konserwację wind, przeglądu i naprawy instalacji, monitoring p/poż i ubezpieczenie budynku (§ 2 ust. 2). Przyjęto, że jeżeli w danym lokalu brak jest opomiarowania (brak licznika, jego wstrzymanie lub brak odczytu), wówczas płatny jest ryczałt (§ 2 ust. 3). W § 3 ustalono plan gospodarczy kosztu zarządu nieruchomością wspólną na 2013 r. (załącznik nr 1).

Przed Sądem Okręgowym w Białymstoku za sygn. I C 1221/12 toczyła się sprawa z powództwa A. G.przeciwko w/w Wspólnocie o uchylenie uchwały Nr (...)w sprawie wysokości miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania lokali i zarządu nieruchomością wspólną oraz planu gospodarczego podjętej na zebraniu w dniu 14.06.2012 r. Po doręczeniu jej uchwały nr (...)z 13.03.2013 r., która uchylała uchwałę (...), powódka cofnęła powództwo w powyższej sprawie, a Sąd umorzył postępowanie postanowieniem z dnia 30.04.2013 r., które stało się prawomocne.

Powyższe ustalenia faktyczne były bezsporne, a Sąd dokonał ich w oparciu o dokumenty: lista obecności na zebraniu Wspólnoty w dniu 13.03.2013 r. (k. 27-28, k. 32-33), protokół z tego zebrania (k. 29-31), uchwały nr (...), (...), (...), (...)z 13.03.2013 r. (k. 34-37), wykaz lokali wspólnoty (k. 55-56), dokumentacja dotycząca kosztów eksploatacyjnych nieruchomości wspólnej (k. 67-61, 84-99), wykaz zaległości z tytułu zaliczek (k. 62-63, 82-83), częściowo dowodu z zeznań świadka D. C. (1) (e-protokół z 16.07.2013 r., czas od 00:07:42, k. 52v), dokumentacja zdjęciowa (k. 102-105).

#### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Podstawę prawną do zaskarżenia uchwały stanowi art. 25 ust. 1 ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali (t.jedn. Dz.U. z 2000, Nr 80, poz. 903 ze zm., powoływana dalej jako „ustawa”), zgodnie z którym, 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.

Mając z kolei na względzie przedmiot zwalczanej uchwały, należy wskazać, że zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, 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 nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Zgodnie z ust. 3 tego artykułu, uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

Zacytowane powyżej uregulowanie art. 12 ust. 1 i 2 ustawy wprowadza zasadę równości obciążeń właścicieli lokali, a zatem domniemanie równości obciążeń (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z 6.04.2011 r., I ACa 23/11, LEX nr 1089037). Przyjęcie przez Wspólnotę uchwały zwiększającej obciążenia właścicieli lokali użytkowych wymaga zatem wykazania, że znajduje to uzasadnienie w sposobie korzystania z tych lokali. Na gruncie procesowym oznacza to tzw. odwrócenie ciężaru dowodzenia, który co do zasady spoczywa na powodzie, zgodnie z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. i przeniesienie go na pozwanego.

W ocenie Sądu, pozwana nie sprostала temu obowiązkowi i nie wykazała zasadności uchwały różnicującej wysokość stawek za utrzymanie nieruchomości wspólnej w stosunku do lokalu powódki.

Odnosząc się do wskazanego na wstępie stanowiska pozwanej, w którym wyszczególniła kwestie dotyczące zarządzania częścią wspólną nieruchomości, a wpływające na zwiększenie kosztów tego zarządu odnośnie lokali użytkowych, powódka w oparciu o sporządzoną dokumentację zdjęciową, podniosła, że:

a) w jej lokalu jest łazienka, z której korzystają zarówno pracownicy, jak i klienci kancelarii (dowód: dokumentacja fotograficzna k. 105),

b) jej lokal usytuowany jest na trzecim piętrze budynku, na którym układ i szerokość korytarzy jest bardzo zbliżony do tego na piętrze, na którym usytuowane są lokale mieszkalne (dowód: dokumentacja fotograficzna k. 102-103),

c) twierdzenie o zwiększonych w przypadku lokali usługowych kosztów naprawy instalacji wodociągowej, centralnego ogrzewania i klimatyzacji jest nieuzasadnione, ponieważ w częściach wspólnych budynku tych, z których korzysta powódka, jej pracownicy i klienci nie ma zainstalowanej klimatyzacji; klimatyzatory zainstalowane są na korytarzu na szóstym piętrze budynku, gdzie znajdują się lokale mieszkalne (dowód: dokumentacja zdjęciowa k. 103-104)

d) w przypadku lokalu powódki brak jest podstaw do twierdzenia o zwiększonym zużyciu energii cieplnej w stosunku do dużych korytarzy, albowiem jak wskazano wyżej lokal powódki usytuowany jest na trzecim piętrze budynku, na którym układ i szerokość korytarzy jest taki sam jak na piętrze, na którym usytuowane są lokale mieszkalne,

e) z ochrony budynku (niezależnie od tego na jakie lokale – usługowe/mieszkalniowe – ochrona miałaby być ukierunkowana) korzystają zarówno właściciele lokali mieszkalnych jak i użytkowych, dlatego różnicowanie kosztów w tym zakresie jest nieuzasadnione). Wszak członkowie Wspólnoty nie głosowali na likwidację ochrony w ogóle – taka uchwała nie była poddawana pod głosowanie.

Na wniosek pozwanej Sąd dopuścił dowód z zeznań świadka D. C., który analizował dokumenty dotyczące kosztów zarządzania nieruchomością wspólną i przygotował projekt zaskarżonej uchwały. Mimo, że stanowczo opowiadał się za zasadnością zróżnicowania stawek przyjętych w tej uchwale, jego argumentacja była niekonsekwentna i ogólnikowa. W kwestii ochrony budynku, raz to wskazał, że nie ma różnicy w pilnowaniu pomieszczeń mieszkalnych i użytkowych przez ochronę co do której dla lokali użytkowych przyjęto stawkę 0,50 zł/m<sup>2</sup>, zaś dla lokali mieszkalnych stawkę 0,25 zł/m<sup>2</sup>, następnie twierdził, że pracownik ochrony w zasadzie koncentruje się przede wszystkim na lokalach użytkowych, które są bardziej narażone na kradzieże i akty wandalizmu, musi też sporządzać notatki, raporty, które angażują jego czas. Świadek nie potrafił wyjaśnić i ostatecznie sprecyzować, dlaczego w uchwale dwukrotnie została uwzględniona kwestia wywozu nieczystości. Początkowo zeznał, że na stawkę podstawowej opłaty eksploatacyjnej w przyjętej dla lokali użytkowych wysokości 2,80 zł/m<sup>2</sup> składa się wywóz nieczystości, konserwacja wind, przeglądy i naprawy instalacji, w tym klimatyzacyjnej, monitoring przeciwpożarowy oraz ubezpieczenie budynku. Tymczasem w pkt 10 i 11 uchwały stawka za wywóz nieczystości w lokalu mieszkalnym i użytkowym została sprecyzowana jako odrębny od w/w element kosztów eksploatacyjnych. Ponadto świadek nie potrafił podać w jaki sposób w swojej kalkulacji uwzględnił apartamenty V.: czy jako lokale użytkowe, czy jako lokale mieszkalne, co było szczególnie istotne z uwagi na bezsporny i wynikający z przedstawionej przez pozwaną dokumentacji, że siedem apartamentów o przeznaczeniu mieszkalnym, faktycznie wykorzystywanych jest do prowadzonej działalności gospodarczej: w lok. (...) oraz w lok. (...) i (...) znajdują się kancelarie komornicze, w lok. (...) i (...) biuro obsługi nieruchomości, zaś w lok. (...) i (...) swoje biuro ma rzeczoznawca majątkowy (wykaz lokali k. 55-56). Świadek wskazał jednocześnie, że brał pod uwagę istniejące zadłużenie właścicieli lokali z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, jednak także nie potrafił wskazać, jaki miało ono wpływ na poczynione wyliczenia (e-protokół z dnia 16.07.2013 r., czas 00:35:59, k. 52v).

Ze względu na treść zeznań świadka D. C., ich wysoki stopień ogólności i brak wskazania konkretnych danych co do poszczególnych lokali użytkowych uzasadniających przyjęcie zwiększonej stawki dla wszystkich lokali użytkowych na tym samym poziomie, Sąd uznał, że nie stanowią one wiarygodnego dowodu potwierdzającego stanowisko pozwanej.

Z kolei przesłuchany informacyjnie w charakterze strony R. R. – członek zarządu pozwanej, wbrew zeznaniom w/w świadka, wskazał wprost, że dokładnie nie da się rozgraniczyć kosztów związanych z utrzymaniem części wspólnych

i Wspólnota takiej analizy nie prowadzi. Mimo to wyraził przekonanie, że w częściach budynku, gdzie znajdują się lokale użytkowe, korytarze są większe, częściej uczęszczane, co powoduje wyższe koszty sprzątanania, klienci lokali użytkowych częściej korzystają z wind, co zwiększa koszty ich konserwacji, w lokalach użytkowych na pierwszych dwóch kondygnacjach jest klimatyzacja, której nie ma powyżej, co generuje koszty jej konserwacji. W jego ocenie, istniejące zadłużenie w zakresie uiszczania przez właścicieli lokali zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, które według stanu na 23.07.2013 r. sięgało 490.891,78 zł, nie miało wpływu na treść uchwały. Podał, że do dłużników wysyłane są upomnienia, ale dotychczas postępowania sądowe w celu odzyskania zaległych należności nie były wszczynane (e-protokół z 5.11.2013 r., czas od 00:07:46, k. 79).

Pozwana oponowała wnioskowi powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu zarządzania nieruchomościami na okoliczności uzasadniające przyjęte w uchwale zróżnicowanie wysokości zaliczek. W jej ocenie wystarczającą do dokonania takiej oceny jest analiza dokumentów źródłowych Wspólnoty, które przedstawiła, a są nimi: zestawienie zasobów lokalowych k. 58, schemat ustalania opłaty za ciepło k. 59-60, rozrachunki z odbiorcami i dostawcami k. 61, faktura VAT z 4.10.2013 r. za ciepło za wrzesień 2013 r. na kwotę 8.671,10 zł k. 89, zestawienie zbiorcze i faktura VAT za prąd za wrzesień 2013 r. na kwotę 4.505,63 zł k. 90-92, faktura VAT za wrzesień 2013 r. na kwotę 750,37 zł za konserwację urządzeń dźwigowych k. 93, faktura VAT za konserwację dźwigu za październik 2013 r. na 191,33 zł, k. 94, faktura VAT za administrowanie nieruchomością i zakup wyposażenia do łazienek za wrzesień 2013 r. na kwotę 10.290,86 zł k. 95, faktura VAT za ochronę za październik 2013 r. na kwotę 6.405,84 zł k. 96, harmonogram ochrony fizycznej k. 97, faktura VAT za dostawę wody i odprowadzanie ścieków za wrzesień 2013 r. na kwotę 1.459,26 zł k. 99.

Powódka mając na względzie, że ciężar wykazania zasadności podjętej uchwały spoczywa na pozwanej, cofnęła wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii w/w biegłego.

Tymczasem, w ocenie Sądu, przedstawione przez pozwaną dokumenty księgowe wraz z dokumentacją zdjęciową złożoną do akt sprawy przez powódkę, której pozwana nie kwestionowała, nie tylko nie potwierdzają zasadności przyjętej uchwały, ale przeczą jej w oczywisty sposób w zakresie przyjęcia jednakowej stawki dla wszystkich lokali użytkowych. Zdjęcia korytarzy budynku sporządzone przez powódkę, z których wynika, że korytarz wiodący do jej lokalu użytkowego jest takiej samej wielkości, jak korytarze wiodące do lokali mieszkalnych (por. k. 102) obala argument pozwanej o zróżnicowanym zużyciu ciepła w tych miejscach na potrzeby lokali mieszkalnych i użytkowych; wykazanie, że powódka posiada w swoim lokalu łazienkę dostępną zarówno dla pracowników kancelarii, jak i jej klientów (zdjęcie k. 105), czyni niezasadnym obarczanie jej kosztami utrzymania łazienek w częściach wspólnych nieruchomości, z których nie korzysta. Wykazanie za pomocą zdjęć, że instalacja klimatyzacyjna nie znajduje się na korytarzu wiodącym do jej lokalu, co zresztą było bezsporne w świetle informacyjnych wyjaśnień członka zarządu pozwanej R. R., iż klimatyzacja obejmuje I i II kondygnację, zaś lokal powódki znajduje się na III kondygnacji, wprost podważa zasadność obciążania jej kosztami konserwacji i eksploatacji tej instalacji (k. 103-104). W świetle doświadczenia życiowego, Sąd nie znalazł także podstaw, by przyjąć, że kancelaria adwokacka wytwarza więcej nieczystości, niż przeciętne gospodarstwo domowe prowadzone w lokalu mieszkalnym. Brak fachowej analizy zarówno w tym zakresie, jak i we wszystkich innych kwestiach spornych wskazanych powyżej, nie pozwala podzielić argumentacji pozwanej co do zróżnicowania stawek dla lokali użytkowych i mieszkalnych bez zbadania specyfiki funkcjonowania lokali użytkowych. Istotną przy tym jest okoliczność, że Wspólnota w sposób nierzetelny traktuje swoich członków poprzez faworyzowanie jednych kosztem innych. W świetle bezspornie ustalonego faktu, że siedem w/w lokali mieszkalnych faktycznie spełnia funkcję użytkową, sprzecznym z prawidłowym, zrównoważonym zarządem nieruchomością wspólną, jest traktowanie ich jak lokali mieszkalnych, nie zaś lokali użytkowych, w kontekście podnoszonych przez pozwaną wzmózonych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w odniesieniu do lokali, w których prowadzona jest działalność gospodarcza.

Na gruncie art. 12 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali, przyjmuje się, że zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej musi mieć związek z takim sposobem używania ich lokali, który powoduje zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości, a także musi być proporcjonalne do tych wyższych kosztów. Nie można zatem uchwałą właścicieli lokali ustalić, że wszyscy właściciele lokali użytkowych mają pokrywać

zwiększone obciążenia, gdy tylko niektóre lokale są używane w sposób wpływający na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Nie można też zwiększyć obciążeń właścicieli lokali użytkowych nadmiernie, bez żadnego związku z wpływem używania ich lokali na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Nie można także zwiększyć obciążeń właścicieli lokali bez powodu, tylko dlatego że w nieruchomości są lokale użytkowe, mimo że w porównaniu z lokalami mieszkalnymi w żaden sposób nie wpływają one na wzrost kosztów utrzymania wspólnej nieruchomości (por. E. Bończak – Kucharczyk, komentarz do art. 12 ustawy o własności lokali, LEX, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 21.11.2012 r., I ACa 569/12, LEX nr 1271993).

Mając na względzie powyższe okoliczności, Sąd podzielił stanowisko powódki, że zaskarżona uchwała sprzeczna jest z art. 12 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali i w sposób oczywisty narusza jej interes oraz zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, co uzasadniało uchylenie tego aktu na mocy art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na mocy art. 98 k.p.c., nakazując pozwanej zwrócić powódce poniesione przez nią koszty opłaty od pozwu i zastępstwa procesowego, określone przy uwzględnieniu § 10 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. 2002, nr 163, poz. 1348 ze zm./.