

Sygnatura akt XII C 727/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 18 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Hoffa

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy K. T.

po rozpoznaniu w dniu 4 lutego 2016 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa Agencji Mienia Wojskowego z siedzibą w W. /NIP: (...) reprezentowanej przez Dyrektora Oddziału (...) A. w P.

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

/NIP: (...)

o uchylenie uchwały

I. Uchyła uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia wysokości zaliczek na utrzymanie części wspólnej nieruchomości i planu gospodarczego podjętą w dniu 13 lutego 2015 r. w § 1 w jego części ustalającej zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 7 zł za 1 m² lokalu użytkowego z pomieszczeniem przynależnym w okresach od stycznia do lutego 2015 r. włącznie i od marca do grudnia 2015 r. włącznie.

II. Kosztami postępowania obciąża w całości pozwaną i z tego tytułu zasądza od niej na rzecz powódki kwotę 399 zł / trzysta dziewięćdziesiąt dziewięć złotych/.

/-/ E. H.

(...)

Pozwem wniesionym dnia 26 marca 2015 r. Wojskowa Agencja Mieszkaniowa w W., reprezentowana przez Dyrektora Oddziału (...) w P., domagała się uchylenia uchwały nr 3/2015 z dnia 13 lutego 2015 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w G. w sprawie przyjęcia wysokości zaliczek na utrzymanie części nieruchomości wspólnej i planu gospodarczego na 2015 r. w części § 1 ustalającej zaliczkę na fundusz remontowy dla lokali użytkowych w kwocie 7,00 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu z pomieszczeniem przynależnym w okresie styczeń-luty 2015 r. oraz zaliczkę na fundusz remontowy dla lokali użytkowych w kwocie 7,00 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu z pomieszczeniem przynależnym w okresie marzec-grudzień 2015 r., ewentualnie o uchylenie uchwały nr 3/2015 w całości, jeżeli uchylenie jej we wskazanych częściach byłoby niemożliwe - z powodu jej niezgodności z przepisami prawa, tj. art. 12 ust. 3 i 2 w zw. z art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 ze zm. - j.t.) oraz z uwagi na to, że narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i narusza interes powoda jako właściciela lokalu użytkowego. /k. 1-2/

W uzasadnieniu powód wskazał, że wykonuje w imieniu Skarbu Państwa władztwo nad lokalem użytkowym o powierzchni 186,70 m², położonym w budynku na nieruchomości pozwanej w G. przy ul. (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Udział w nieruchomości wspólnej wynosi 9,39%. Przedmiotowy lokal, zlokalizowany na wysokim parterze, przeznaczony jest pod wynajem. Obecnie mieści się tam sklep spożywczy, przy wejściu którego znajdują się podest i schody, przylegające do lokalu powoda. Elementy te w 2014 r. zostały wyremontowane i

zmodernizowane przez pozwaną na jej koszt. Zdaniem powoda, zaskarżona uchwała wprowadzająca zaliczkę na koszty funduszu remontowego w wysokości 7 zł/m² obciążającej jedynie powoda, w porównaniu do zaliczki na fundusz remontowy pozostałych właścicieli lokali mieszkalnych w wysokości 1,01 zł za m², nie znajduje uzasadnienia faktycznego ani prawnego. Powód wskazał, że uprzednio płacił już zwiększoną o prawie 0,50 zł zaliczkę na fundusz remontowy. Cel podniesienia wysokości obciążającej go zaliczki do 7,00 zł/ m² nie został wprost wyartykułowany w treści uchwały, a jego motywy poznał jedynie dzięki relacji osoby uczestniczącej w zebraniu w dniu 13 lutego 2015 r. – K. J., która uzyskała wyjaśnienie, że powód został w ten sposób obciążony kosztami remontu podestu i schodów. Zdaniem powoda, obowiązek wykonania napraw, remontów, konserwacji podestów i schodów jako części wspólnej nieruchomości obciąża wspólnotę mieszkaniową, bowiem elementy te nie stanowią odrębnej własności powoda ani nie zostały zaliczone do powierzchni użytkowej jego nieruchomości. Zatem, wchodzi w skład nieruchomości wspólnej. Nadto, powód wskazał, że podesty i schody nie służą do wyłącznego użytku powoda lub jego najemców, a korzystają z nich klienci sklepu, nie wyłączając mieszkańców pozwanej, jak i inni ludzie przechodząc przez otwarty podest. Zdaniem powoda, Wspólnota nie wykazała w żaden sposób, w jakiej części powód jako właściciel lokalu użytkowego przyczynia się do zwiększenia wydatków remontowych na nieruchomości wspólnej, przemawiających za zwiększeniem obciążenia go z tego tytułu. Powód wskazał również, że zaskarżył do Sądu uchwałę nr 11/2014 z 19 sierpnia 2014 r. z powodu kwestionowania zasadności zwiększenia obciążającej go zaliczki na fundusz remontowy za 2014 r., a pomimo pozostawiania sprawy w toku oraz wstrzymania wykonania uchwały nr 11/2014, pozwana w 2015 r. podjęła analogiczną uchwałę nr 3/2015. /k. 2-8/

W odpowiedzi na pozew z dnia 4 maja 2015 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz obciążenie strony powodowej kosztami postępowania. /k. 66/

Ustosunkowując się do twierdzeń pozwu, pozwana wskazała, że stawka zaliczki na fundusz remontowy odpowiada rzeczywistości i uzasadnionemu ciężarowi ponoszonemu przez Wspólnotę w związku z usytuowaniem w nieruchomości lokalu użytkowego, stanowiącego własność powoda. Gdyby takiego lokalu nie było w zasobie pozwanej, to nie byłaby zobowiązana do przeprowadzania tak kosztownych prac remontowych, jak przebudowa podestu, schodów czy zapewnienie dostępu osobom niepełnosprawnym. Nadto, powód jako właściciel lokalu w latach poprzednich nie wykonywał we własnym zakresie żadnych napraw elementów przylegających do lokalu użytkowego i służących wyłącznie do jego użytku - jako stanowiących jedyne dojście do sklepu. Istotnym jest przy tym, że prace remontowe w obrębie lokali winny być przeprowadzane na własny koszt każdorazowo przez właściciela lokalu. Pozwana wskazała, że z uwagi na bierność powoda i występujące zagrożenie tymczasowo poświęciła swoje środki i wykonała prace w koniecznym zakresie. Powód czerpie zyski z lokalu, odmawiając jednocześnie pokrycia zwiększonych kosztów związanych z przeprowadzonymi na nieruchomości pracami. Zdaniem pozwanej, powód jest wyłącznym użytkownikiem podestu, schodów i platformy, a zatem po jego stronie ciąży obowiązek zapewnienia dostępu do sklepu. W ocenie pozwanej, ustalona stawka zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 7 zł/m² dla powoda nie jest wygórowana w stosunku do kosztów i ogromu prac, jakie poniosła Wspólnota w związku z remontem. /k.66-74/

W piśmie procesowym z dnia 16 grudnia 2015 r. strona powodowa podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie, wskazując jednocześnie, że skoro już w 2013 r. pozwana podjęła uchwałę o konieczności przeprowadzenia remontu schodów i podestu, oraz sfinansowaniu go z środków funduszu remontowego, to uznała, że są to części wspólne nieruchomości, których utrzymywanie w dobrym stanie należy do jej obowiązków. Na gruncie obecnie obowiązujących przepisów ustawy o własności lokali Wspólnota nie może przecież podejmować jakichkolwiek czynności, które nie dotyczą części wspólnej, a tym bardziej wydatkować pieniędzy niezgodnie z ustawą. /k. 138-140/

W piśmie procesowym z dnia 31 grudnia 2015 r. pozwana podniosła, że wielokrotnie zgłaszała wątpliwość co do usytuowania podestu i schodów w części wspólnej lub też ich przynależności bezpośrednio do lokalu użytkowego powoda. Powód nie wykazał, że podest i schody stanowią część wspólną nieruchomości, a nie przynależność do lokalu użytkowego. Zatem, zadaniem zarządcy jest dbałość o stan techniczny budynku jako całości. /k. 143-146/

Sąd zważył, co następuje:

Skarb Państwa jest właścicielem lokalu użytkowego o powierzchni 186,7 m² nr położonego w G. przy ul. (...) i jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej przy ul. (...) w G. z udziałem 9,39 % w nieruchomości gruntowej. W imieniu Skarbu Państwa na mocy art. 8 ust. 3 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP (Dz. U. z 2010 r., Nr 206, poz. 1367 – j.t.) władztwo nad lokalem wykonywała Wojskowa Agencja Mieszkaniowa, która z dniem 1 października 2015 r. mocą ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. z 2015 r. poz. 1322 – j.t.) została połączona z Agencją Mienia Wojskowego. Z dniem 1 czerwca 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa powierzyła zarząd (...). Lokal należący do powoda usytuowany jest na wysokim parterze, na który prowadzą schody zewnętrzne, a przed wejściem do lokalu znajduje się podest. Lokal jest oddany w najem – obecnie funkcjonuje tam sklep spożywczy.

Dowód: wydruk księgi wieczystej (...) (k. 14-21), uchwała nr (...) /k. 75/, zeznania świadka K. J. /k. 129-131/, zeznania za pozwaną G. M. /k. 153-155/

Na mocy uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nr (...) z dnia 30 stycznia 2014 roku, właściciele lokali ustalili zaliczkę na fundusz remontowy za miesiąc styczeń w wysokości 1,01 zł za m², a za miesiące luty-grudzień 2014 r. w wysokości 1,01 zł za m², a dla lokalu użytkowego 1,50 zł za m². Różnica wynikała ze stawki podatku VAT od remontów, która dla lokali mieszkalnych wynosi 8%, a dla lokali użytkowych 23%.

Dowód: uchwała nr (...) z dn. 30 stycznia 2014 r. (k. 42), zeznania świadka K. J. /k. 129-131/, zeznania za pozwaną G. M. /k. 153-155/

Opinia dotycząca stanu technicznego schodów zewnętrznych z tarasem przed wejściem do sklepu przeprowadzona w dniu 14 sierpnia 2013 roku na zlecenie wspólnoty mieszkaniowej wykazała, że stan techniczny zagraża bezpieczeństwu użytkowania i należy dokonać rozbiórki schodów i tarasu oraz opracować projekt budowlany na budowę nowych schodów z tarasem i dostosowaniem dla osób niepełnosprawnych.

Dowód: opinia techniczna z dn. 14 sierpnia 2013 r. (k. 44-54)

W dniu 6 lutego 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa przyjęła uchwałę nr (...), że w 2013 roku z funduszu remontowego zostaną sfinansowane remont podestu i inne niezbędne naprawy. Pozwana pismem z dnia 25 lipca 2014 r. wskazując, że schody i podest służą do wyłącznego użytku najemcy lokalu i klientów lokalu stanowiącego własność powoda, zwróciła się do niego z wnioskiem o pokrycie kosztu wszelkich prac obejmujących rozbiórkę, budowę podestu i schodów oraz zakup, montaż i późniejszej eksploatacji platformy pionowej dla osób niepełnosprawnych. W odpowiedzi - powód odmówił sfinansowania prac wskazując, że schody i podest należą do części wspólnej nieruchomości. Wobec tego, w piśmie z dnia 20 sierpnia 2014 r. pozwana poinformowała, że została przygotowana uchwała w sprawie ustalenia stawki zaliczki na fundusz remontowy dla lokalu użytkowego powoda w wysokości 7 zł/m² powierzchni lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym. W konsekwencji, powód pismem z dnia 29 sierpnia 2014 roku zakomunikował, że jako jeden ze współwłaścicieli wnosi zaliczki na fundusz remontowy, a to pozwana odpowiada za stan techniczny nieruchomości wspólnej i nie powinna doprowadzić do takiego stanu, aby schody i podest należące do części wspólnej nieruchomości usytuowane w bryle budynku nie nadawały się do dalszego użytku, wezwał jednocześnie do przesłania kalkulacji i uzasadnienia dla stawki na fundusz remontowy ustalonej dla pozostałych właścicieli lokali. W odpowiedzi na to pismo pozwana wskazała, że całkowity koszt robót został oszacowany na kwotę około 100.000 zł, w związku z czym przyjęcie miesięcznej stawki zaliczki w wysokości 7 zł za m² przyniesie wspólnocie miesięcznie dochód wyższy o 1.118,33 zł niż dotychczas, a zwrot poniesionych przez wspólnotę wydatków nastąpi po upływie 7,5 roku. Prace remontowe podestu i schodów, sfinansowane przez pozwaną z środków funduszu remontowego, były prowadzone w 2014 r. oraz 2015 r. i kosztowały 97.985 zł.

Dowód: pismo z dnia 25 lipca 2014 r. /k. 36/, pismo z dnia 5 sierpnia 2014 r. /k. 37/, pismo z dnia 20 sierpnia 2014 r. /k. 38/, pismo z dnia 29 sierpnia 2014 r. /k. 39/, pismo z dnia 16 września 2014 r. /k. 40-41/, uchwała nr 7/2013 z dn. 6 lutego 2013 r. /k. 24/, zeznania świadka K. J. /k. 129-131/, zeznania G. M. /k. 153-155/

Właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...), w trybie indywidualnego zbierania głosów, podjęli uchwałę nr (...) z dnia 19 sierpnia 2014 r. w sprawie zwiększenia stawki zaliczki na fundusz remontowy dla lokalu użytkowego stanowiącego własność powoda do kwoty 7,00 zł za m² powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym – przy czym nie zostały wprost wyartykułowane przyczyny ustalenia stawki w takiej wysokości. Zaskarżona uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) nr (...) z dnia 13 lutego 2015 r. w sprawie przyjęcia wysokości zaliczek na utrzymanie części wspólnej nieruchomości i planu gospodarczego na 2015 r. przewidywała w § 1 dla lokali użytkowych zaliczkę na fundusz remontowy w okresie styczeń-luty 2015 r. w wysokości 7,00 zł/m² i w okresie marzec-grudzień 2015 r. w wysokości 7,00 zł/m². Za przyjęciem uchwały głosowali członkowie Wspólnoty reprezentujący 50, 19 % udziałów, przeciw głosowała przedstawicielka powoda reprezentująca 9, 39 % udziałów. Zarówno w treści samej uchwały, jak i w zawiadomieniu o zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 13 lutego 2015 r. z planem porządku obrad - nie zostały wskazane przyczyny ustalenia wysokości stawki na kwotę 7 zł za m² powierzchni użytkowej. Reprezentująca powoda na zebraniu – K. J. uzyskała informację, iż podwyższenie stawki pozwoli wspólnocie zrekompensować obciążenia finansowe związane z remontem podestu i schodów. Ze sprawozdania koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w okresie od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. wynika, że fundusz remontowy dotyczący lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1801, 10 m² wyniósł 21.829, 33 zł, a fundusz remontowy dotyczący lokali użytkowych, tj. lokalu powoda, o powierzchni 186, 70 m² wyniósł 15.682, 80 zł.

Dowód: uchwała nr (...) z dn. 19 sierpnia 2014 r. /k. 34/, uchwała nr (...) z dn. 13 lutego 2015 r. /k. 22/, lista głosowania do uchwały nr (...) /k. 23/, zawiadomienie o zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w G. w dniu 13 lutego 2015 r. /k. 25/, pełnomocnictwo nr (...) /k. 32/, zeznania świadka K. J. /k. 129-131/, sprawozdanie koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w okresie 01.01.2015 r.-31.12.2015 r. /k. 26/

Stan faktyczny był co do zasady bezsporny między stronami, a nadto znalazł potwierdzenie w zaoferowanych przez strony dowodach z dokumentów. Waleń dowodowy tych dokumentów nie był kwestionowany przez strony procesu, a i Sąd nie znalazł podstaw, by uczynić to z urzędu. Za wiarygodne i przydatne dla poczynienia ustaleń faktycznych Sąd uznał zeznania złożone przez świadka K. J., bowiem korespondowały one z treścią dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, były spójne, spontaniczne i konsekwentne. Odnosząc się do zeznań przesłuchanej za stronę pozwaną - G. M. jakkolwiek Sąd ocenił je jako wiarygodne, to należy wskazać, że co do zasady nie okazały się one przydatne dla poczynienia ustaleń w sprawie, bowiem dotyczyły okoliczności w istocie bezspornych. G. M. zeznała między innymi, że nie ukrywa, iż pozwana chciała zrekompensować sobie koszty prac budowlanych poniesionych na przebudowę wejścia do lokalu powoda, bowiem nie jest ono konieczne dla korzystania z budynku przez innych członków wspólnoty.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 25 ustawy 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, 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, 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. Powód dochował 6 – tygodniowego terminu, który należy liczyć od dnia podjęcia uchwały w dniu 13 lutego 2015 r.

Na gruncie niniejszej sprawy powód podnosił, że zaskarżona uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej jest sprzeczna z art. 12 ust. 3 i 2 u.w.l. w zw. z art. 14 ust. 1 pkt 1 u.w.l., narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz godzi w jego interes jako właściciela lokalu użytkowego.

W przedmiotowej sprawie pomimo niekonsekwentnego stanowiska strony pozwanej - w ocenie Sądu, schody i podest prowadzące do lokalu użytkowego powoda, stanowią część wspólną budynku będącego współwłasnością członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Świadczy o tym choćby postawa samej pozwanej, która podjęła uchwałę o przeprowadzeniu remontu i wykonała go na swój koszt. Ponadto, taka konstatacja znajduje uzasadnienie w treści art. 2 ust. 1 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym odrębną nieruchomości może stanowić samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, którym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. (ust. 2). Zgodnie z art. 2 ust. 4 ustawy do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej „pomieszczeniami przynależnymi”. W przedmiotowej sprawie nie budziło wątpliwości Sądu, że schody i podest co prawda wiodą do lokalu użytkowego, jednak stanowią część wspólną budynku, analogicznie choćby do klatek schodowych umożliwiających dojście do poszczególnych mieszkań. Nadto, usytuowane są na nieruchomości będącej współwłasnością członków Wspólnoty.

Okoliczność, iż schody oraz podest służyły dostępowi do lokalu jedynie dla klientów jego najemcy nie ma znaczenia dla zakwalifikowania ich jako części wspólnych nieruchomości. Dopuszczalna jest bowiem sytuacja, gdy jeden z właścicieli lokali, z wyłączeniem pozostałych, korzysta z pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku, właściciele - w ramach zarządu - mogą zezwolić na taki sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, nawet gdy przydzielona do wyłącznego użytku część przekracza jego udział właścicielski. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 2 lutego 2012 r., sygn. akt I ACa 1386/11, LEX nr 1120015).

Jest to istotne dla podnoszonego przez powoda zarzutu, że pozwana nie miała prawa różnicować wysokości stawki zaliczki na fundusz remontowy pobieranej od właścicieli lokali mieszkalnych i od powoda. Zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy 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. Jak wynika z art. 12 ust. 3 tejże ustawy, uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Jest to jedyny przypadek, w którym możliwe jest wprowadzenie wyjątku od reguły wyrażonej w ust. 2, a więc zasady równości obciążeń. Jak wynika z treści tych przepisów zróżnicowanie wielkości wysokości obciążeń może dotyczyć jedynie tych z nich, które są związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i może mieć miejsce jedynie wobec właścicieli lokali użytkowych, czyli lokali służących do innych celów niż mieszkalne. Czynnikiem podjęcia takiej uchwały winno być istnienie określonych uciążliwości lub zwiększonej kosztowności takiego lokalu w zakresie mającym wpływ na utrzymanie wspólnej nieruchomości. W orzecznictwie wywiedziono, że artykuł 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 musi być uzasadnione większymi kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej, pozostającymi w związku ze sposobem korzystania z tych lokali użytkowych i musi być proporcjonalne do tych większych kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Nie jest bowiem dopuszczalne zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych bez związku z wpływem używania tych lokali na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, gdyż byłoby to obciążenie bez powodu. Nadto uiszczane zaliczki przez właścicieli są przeznaczane na wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości, zatem nie można pobierać zaliczek, które nie znajdują pokrycia w wydatkach. /por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 15 maja 2014 r. sygn. I ACa 83/14, LEX nr 1477085/.

W przedmiotowej sprawie schody i podest jako części nieruchomości wspólnej niewątpliwie służyły do użytku lokalu należącego do powoda, dlatego wysoki koszt ich remontu mógłby stanowić uzasadnienie dla podwyższenia stawki zaliczki na fundusz remontowy dla powoda w oparciu o art. 12 ust. 3 ustawy. Jednakże pozwana wspólnota w żadnej mierze nie uzasadniła kryteriów służących do ustalenia stawki na kwotę 7 zł/m². Tymczasem zastosowanie wyjątku od

reguły określonej w art. 12 ust. 2 winno również być proporcjonalne do generowanych przez lokal wyższych kosztów, pozostawać w związku z wpływem używania tych lokali na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i nie może być nadmierne. W przedmiotowej sprawie, nie wyjaśniono, czy przyjęta stawka jest adekwatna do zwiększonych kosztów. W konsekwencji ustalenie stawki na poziomie prawie pięciokrotnie wyższym od dotychczasowej stawki miało charakter arbitralny i nieoparty konkretnymi wyliczeniami możliwymi do weryfikacji dla obciążonego nią powoda. Wobec tego należy zgodzić się z powodem, że przedmiotowa uchwała w zakresie, w jakim nie zawierała uzasadnienia wysokości przyjętej stawki naruszała jego prawa.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd w pkt 1 wyroku na podstawie cytowanych wyżej przepisów uchylił przedmiotową uchwałę w części opisanej w punkcie I wyroku, a dotyczącej lokali użytkowych.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 i 99 k.p.c. Na koszty postępowania składa się opłata od pozwu – 200 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł oraz koszty zastępstwa procesowego powoda w wysokości 180 zł (§ 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490).

/-/ E. H.