

Sygnatura akt *XII C 1172/ 2015*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*P.*, dnia **4 listopada 2015 r.**

**Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny** w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Jacek Musielak

Protokolant: st. sekr.sąd. Iwona Zawodna-Ratajczak

po rozpoznaniu w dniu **4 listopada 2015 r. w Poznaniu**

sprawy z powództwa **M. W.**

przeciwko **Wspólnota Mieszkaniowa (...) ul. (...) w P.**

**o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej**

**I. Oddala powództwo.**

**II.** Zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę: 197,00 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

/-/ SSO JACEK MUSIELAK

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym do tutejszego Sądu dnia 28 maja 2015r. powódka M. W. domagała się uchylenia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w P. z dnia 25 kwietnia 2015r. nr (...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2015 oraz wysokości zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną na rok 2015, zaliczek opłat indywidualnych oraz wpłat na fundusz remontowy, zgodnie z tabelą – załącznikiem do uchwały. Nadto powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko powódka podała, że uchwała pozwanej Wspólnoty nr (...) została podjęta została z naruszeniem art. 12 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokalu, bowiem nie przewiduje ona zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, pomimo, iż uzasadnia to sposób korzystania z nieruchomości. Jak podała powódka zaliczki na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej zostały w zaskarżonej uchwale ustalone w jednakowej wysokości za 1 m<sup>2</sup>, bez rozróżnienia na lokalu mieszkalne i użytkowe. Jej zdaniem, aktywność podejmowana w związku z istnieniem lokali użytkowych Zakładu (...) w P. (...), (...) prof. dr hab. K. P., (...) lek. med. G. P. oraz (...), (...) 21 J. M. wiąże się ze zwiększonymi kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej. Powódka wyliczyła także inne niedogodności związane z użytkowaniem tych lokalu, jak zwiększone zużycie klamki przy drzwiach wejściowych wymagającej częstych napraw, zabrudzenia ścian, ścieranie się podłogi korytarza, angażowanie pracowników ochrony zatrudnianych przez Wspólnotę Mieszkaniową w czynności związane z prowadzonymi działalnościami, wzmożony ruch i hałas na terenie nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew z dnia 7 sierpnia 2015r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w P. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Pozwana wskazała, że system rozliczeń kosztów zarządu nieruchomością wspólną jest rozwiązaniem standardowym, stosowanym powszechnie we wspólnotach mieszkaniowych, zgodnym z przepisami ustawy o własności lokali. Jak stwierdziła pozwana, art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali nie kreuje po stronie wspólnoty obowiązku różnicowania

opłat w każdym przypadku, gdy na terenie nieruchomości wyodrębniono lokale użytkowe, a daje jej uprawnienia do indywidualnego ustalenia innego niż standardowy sposób rozliczenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, jeśli uzasadnia to konkretna sytuacja. Zdaniem pozwanej, nie ma podstaw do obciążenia właścicieli lokali użytkowych większymi kosztami eksploatacji nieruchomości wspólnej, bowiem z użytkowaniem tych lokali nie są związane dodatkowe koszty. Nadto, jak podała pozwana, powódka nie wykazała, aby jej interes został w jakikolwiek sposób naruszony, nie wskazała konkretnych pozycji w planie gospodarczym na rok 2015 odnoszących się do jej zarzutów, nie wyjaśniła także które z kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej są podwyższone.

W dalszej części postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Wspólnota Mieszkaniowa (...) ul. (...) w P. w dniu 25 kwietnia 2015r. podjęła uchwałę nr (...) z dnia 25 kwietnia 2015r. dotyczącą zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2015 oraz wysokości zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną na ok 2015, zaliczek opłat indywidualnych oraz wpłat na fundusz remontowy o następującej treści:

„§ 1 Wspólnota Mieszkaniowa (...) ul. (...) w P. zatwierdza plan gospodarczy na rok 2015 zgodnie z załączoną tabelą, obowiązujący od 1 kwietnia 2015r. § 2 Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia”

Powódka została powiadomiona o treści uchwały dnia 14 maja 2015r.

Dowód: Uchwała (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w P. z dnia 25 kwietnia 2015r. – k. 57.

Okoliczności bezsporne.

Wspólnota Mieszkaniowa (...) powstała w 2010r. w nowym, wybudowanym w 2009 roku budynku. Właściciele lokali od początku istnienia Wspólnoty Mieszkaniowej przyjęli sposób rozliczenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej za 1 m2 powierzchni lokalu, nie różnicując pod tym względem lokalu mieszkalnych i użytkowych. Koszty zarządu nieruchomością wspólną maleją od 2013r. dzięki renegocjacji umów z dostawcami, modernizacji oświetlenia, wdrożeniu planu odzyskiwania niezapłaconych należności, co w konsekwencji prowadzi do zmniejszenia zaliczek. Zarząd Wspólnoty nigdy nie miał problemów z uzyskaniem absolutorium.

Dowód: zeznania członka zarządu pozwanej J. M. – k. 75.

Budynek Wspólnoty mieści czterdzieści lokali mieszkalnych, siedem lokali użytkowych i jedną halę garażową.

P. korytarza w części wspólnej budynku wykonana jest z naturalnych płyt kamiennych przeznaczonych do miejsc o nasilonej intensywności ruchu. Także stolarka drzwiowa w części wspólnej nieruchomości ma przeznaczenie do miejsc użyteczności publicznej. Dziedziniec wyłożony jest kostką granitową o wysokiej odporności na zmienne warunki atmosferyczne i nasilony ruch.

W budynku przy ul. (...) w P. mieszczą się następujące lokale użytkowe:

- Zakład (...),
- (...) prof. dr hab. K. P.,
- (...) lek. med. G. P.,
- (...),
- Stowarzyszenie (...),

- Salon fryzjersko-kosmetyczny P. K. V..

Ponadto J. M. prowadzi działalność pod firmą (...), polegającą na krótkoterminowym wynajmie mieszkań.

Osoby prowadzące działalność w ramach istniejących lokali użytkowych sfinansowały wymalowanie korytarza głównego w budynku i zobowiązały się do tego na przyszłość.

Okoliczności bezsporne, a ponadto wynikające z twierdzeń członka zarządu pozwanej J. M. – k. 75.

Powódka M. W. podniosła kwestię rozdziału zaliczek na koszty nieruchomości wspólnej już podczas rocznego zebrania członków Wspólnoty w 2014r. Nie było w tym przedmiocie jednak formalnego wniosku, ani nie odbyło się głosowanie. W czerwcu 2015r. odbyło się nieformalne spotkanie, podczas którego zarządca zaproponował, aby zaliczki od właścicieli lokali użytkowych były wyższe o 20%. Nie było jednak formalnego wniosku w tej sprawie na zebraniu Wspólnoty w 2015r.

W związku z wynajmem lokali przez J. M. pracownicy ochrony budynku wydają klucze do poszczególnych lokali, wskazując gościom ich położenie. Poza tym zdarza się, że odbierają pocztę dla właścicielki lokali zarówno mieszkaniowych, jak i użytkowych, a także wskazują drogę klientom lokali użytkowych.

Okoliczności bezsporne, a ponadto wynikające z twierdzeń powódki – k. 75-76.

Zarządca pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej powierzył ochronę budynku przy ul. (...) firmie (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P..

Obowiązkiem pracowników ochrony jest przyjmowanie kluczy i przekazywanie ich właściwym osobom, jak również przyjmowanie i przekazywanie korespondencji od wszystkich lokatorów, najemców, oraz właścicieli nieruchomości znajdujących się pod tym adresem. Wykonywanie tych czynności nie skutkuje większą niż ustalona w umowie należnością dla firmy ochroniarskiej.

Dowód: pismo (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. z dnia 12 października 2015r. – k. 81.

Z inicjatywy powódki toczy się postępowanie administracyjne zmierzające do zmiany przeznaczenia lokali wykorzystywanych jako hostel przez J. M. na lokale użytkowe. W postanowieniu z dnia 8 września 2015r. Powiatowy Inspektor Nadzoru B. odmówił wszczęcia postępowania w sprawie sposobu użytkowania lokali mieszkalnych nr (...) w budynku przy ul. (...) 3/4 w P.. (...) Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego postanowieniem z dnia 25 października 2015r. uchylił postanowienie (...) z dnia 8 września 2015r. w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania organowi I instancji.

Dowód: postanowienie Powiatowego inspektora nadzoru Budowlanego dla Miasta P. z dnia 8 września 2015r. – k. 87, postanowienie (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 25 października 2015r. – k. 92.

Spór pomiędzy stronami dotyczył tego, czy istnienie lokali użytkowych w budynku pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej i sposób ich wykorzystania powoduje zwiększone koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz tego, czy uchwała nr (...) narusza prawo, sprzeciwia się zasadom prawidłowego zarządu lub godzi w interesy członków Wspólnoty Mieszkaniowej.

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie wskazanych powyżej dokumentów przedstawionych przez strony.

Zgromadzone w sprawie dokumenty w większości nie były kwestionowane przez strony, ani nie wzbudziły wątpliwości Sądu. Sąd Okręgowy uznał zatem za wiarygodne wszystkie powołane wyżej dokumenty urzędowe i dokumenty prywatne, znajdujące się w aktach sprawy. Autentyczność dokumentów prywatnych i urzędowych, jak również prawdziwość treści dokumentów urzędowych nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania w oparciu o

treść art. 232 k.p.c. w zw. z art. 252 k.p.c. i art. 253 k.p.c., a i Sąd nie znalazł podstaw do tego, aby uczynić to z urzędu. Tym samym okazały się one istotne dla potrzeb rozstrzygnięcia tego sporu.

Fakt, iż żadna ze stron nie kwestionowała treści kserokopii dokumentów znajdujących się w aktach sprawy pozwolił na potraktowanie tychże kserokopii jako dowodów pośrednich istnienia dokumentów o treści im odpowiadającej.

Powódka wniosła o przeprowadzenie dowodów z zeznań świadków na okoliczność sposobu wykorzystania lokali użytkowych, liczby osób przebywających codziennie na terenie nieruchomości Wspólnoty w związku z działalnością prowadzoną w lokalach użytkowych i utrudnień dla mieszkańców z tym związanych.

Okoliczności te nie były jednak przedmiotem sporu stron, bowiem pozwana nie kwestionowała, iż w związku ze sposobem wykorzystania lokali użytkowych na terenie nieruchomości panuje zwiększony ruch, co stwarza pewne niedogodności dla mieszkańców. Dlatego fakty będące przedmiotem tych dowodów były w zasadzie bezsporne i nie miały dla sprawy istotnego znaczenia (art. 227 k.p.c.) Z zeznań tych mógł wynikać jedynie zwiększony ruch i pewna niedogodność dla innych mieszkańców. Ten zwiększony ruch może powodować wprawdzie szybsze zabrudzenie ścian korytarzy, ale nie powoduje to zwiększenia kosztów dla Wspólnoty, bowiem ściany te zostały dodatkowo odmalowane na koszt podmiotów prowadzących te lokale użytkowe. Sąd pominął zatem te wnioski dowodowe.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka M. W. w pozwie wniesionym do tutejszego Sądu dnia 26 maja 2015r. domagała się uchylecia uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w P. nr (...) z dnia 25 kwietnia 2015r. w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2015 oraz wysokości zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną na rok 2015, zaliczek opłat indywidualnych oraz wpłat na fundusz remontowy. Powódka sformułowała w treści uzasadniania swojego pozwu zarzut, iż powołana uchwała narusza art. 12 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali. Zdaniem powódki, zaskarżona uchwała, powinna przewidywać zwiększenie obciążania właścicieli lokali użytkowych z tytułu wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do właścicieli lokali mieszkalnych. Argumentem, uzasadniającym stanowisko powódki, są zwiększone koszty utrzymania części wspólnych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej związane bezpośrednio z działalnością lokali użytkowych.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...), domagając się oddalenia powództwa jako całkowicie bezzasadnego, podniosła, że podjęta w dniu 25 kwietnia 2015r. uchwała nr (...) zgodna jest z prawem i nie narusza interesów członków Wspólnoty, w tym powódki. Pozwana zaprzeczyła wszystkim twierdzeniom powódki dotyczącym wyższych kosztów zarządu nieruchomością, które powstają w wyniku działalności prowadzonych w lokalach użytkowych. Zdaniem pozwanej, powódka nie wykazała, aby w istocie taka sytuacja miała miejsce.

Powódka wniosła powództwo w oparciu o art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 j.t.), 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.

Powódka, jako właścicielka lokalu wchodzących w skład pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej i członek tejże niewątpliwie posiada legitymację czynną do zaskarżenia uchwały. Jednocześnie stwierdzić trzeba, iż zachowany został 6-tygodniowy termin do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały podjętej częściowo na zebraniu członków Wspólnoty, a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powódka została powiadomiona pisemnie o wyniku głosowania w dniu 14 maja 2015r., natomiast pozew wniosła do Sądu w dniu 26 maja 2015r. (koperta z datą nadania – k. 38). Legitymacja powódki, jak i fakt zachowania terminu do wniesienia powództwa nie były jednak przedmiotem zarzutów pozwanej.

Stosownie do art. 12 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem (ust. 1). 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 (ust. 2). Uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali (ust. 3).

Nie zasługuje na uwzględnienie zarzut powódki, iż samo istnienie lokali użytkowych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej uzasadnia zwiększenie obciążeń przypadających na właścicieli tych lokali z tytułu zaliczek na utrzymanie części wspólnych nieruchomości.

Nie budzi wątpliwości, że wynikający z art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali obowiązek właścicieli lokali ponoszenia w określonym stosunku wydatków związanych z utrzymaniem części wspólnej nieruchomości wprowadza regułę, że właściciele lokali ponoszą koszty według swych udziałów. Nie oznacza to konieczności określania skali tych obciążeń w jednakowej, dla wszystkich tożsamej kwotowo, wysokości za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu. Konsekwencją powyższego jest możliwość określenia w uchwale zaliczek w zróżnicowanej wysokości wobec poszczególnych kategorii zobowiązanych (tak: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 czerwca 1997r. w sprawie II CKN 226/98, OSNC 1998/1/6, OSP 1998/1/7).

Wskazać w tym miejscu trzeba na utrwalony w orzecznictwie pogląd, iż co do zasady obciążenia z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej przypadające na właścicieli lokali użytkowych i właścicieli lokali mieszkalnych są równe. Tylko w **szczególnie uzasadnionych** przypadkach, gdy uzasadnia to sposób korzystania z nieruchomości, obciążenia przypadające na właścicieli lokali użytkowych mogą być większe. Powyższe wynika z samego brzmienia art. 12 ustawy o własności lokali.

Sąd podziela przy tym stanowisko Sądu Apelacyjnego w Katowicach wyrażone w wyroku z dnia 3 kwietnia 2014r. w sprawie I ACa 40/14 (Lex 1466791), iż przepis art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali winien być interpretowany w ten sposób, że zwiększenie obciążeń (zaliczek) z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną w stosunku do właścicieli lokali użytkowych musi być uzasadnione większymi kosztami ponoszonymi na nieruchomość wspólną w związku z funkcjonowaniem ich lokali użytkowych i musi być proporcjonalne do tych większych kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Regulacja art. 12 ust. 3 nie jest regulacją samodzielną, lecz powiązaną systemowo z całą normą art. 12. Nie można zatem zwiększyć obciążeń właścicieli lokali użytkowych bez żadnego związku z wpływem używania ich lokali na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, gdyż byłoby to obciążenie bez powodu. Nadto uiszczane przez właścicieli lokali zaliczki są przeznaczane na wydatki związane z jej utrzymaniem. Nie można zatem pobierać zaliczek, które nie znajdują pokrycia w wydatkach, a w konsekwencji zaliczki podlegają okresowemu rozliczeniu w kontekście wydatków i są stosownie zaliczane na poczet poszczególnych należności. Z kolei Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 28 marca 2013r. w sprawie I ACa 28/13 (Lex 1305927) zauważył, że czynnikiem podjęcia takiej uchwały winno być istnienie zwiększonej kosztochłonności takiego lokalu w zakresie mającym wpływ na utrzymanie wspólnej nieruchomości.

Przede wszystkim, wbrew stanowisku powódki, zaskarżona uchwała została podjęta zgodnie z prawem, bowiem z brzmienia art. 12 ustawy o własności lokali wynika, że właściciele lokali, bez względu na ich przeznaczenie, ponoszą koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w takich samych częściach. Jedynie w wyjątkowych przypadkach możliwe jest obciążenie właścicieli lokali użytkowych zwiększonymi kosztami obciążenia z tego tytułu, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

Powódka wskazywała na określone, konkretne uciążliwości wiążące się z istnieniem lokali użytkowych w budynku pozwanej Wspólnoty, które miałyby uzasadniać obciążenie właścicieli lokali użytkowych większymi opłatami z tytułu

utrzymania nieruchomości. Nie wykazała jednak, aby działalność prowadzona w lokalach użytkowych powodowała wyższe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.

Rację ma pozwany, iż lokale użytkowe znajdujące się w budynku Wspólnoty nie powodują większego obciążania z tytułu kosztów zarządu i utrzymania nieruchomości. Powódka nie wskazała jakich konkretnie pozycji w planie gospodarczym na rok 2015 dotyczą jej zarzuty, nie wskazała które z kosztów utrzymania nieruchomości są zwiększone, ani o jakie kwoty.

Twierdzenia powódki o szybszym zużyciu się podłogi korytarza są bezzasadne wobec podniesionych przez pozwanego okoliczności, iż posadzka wykonana jest z naturalnych płyt kamiennych przeznaczonych do miejsc o nasilonej intensywności ruchu. Także stolarka drzwiowa w części wspólnej nieruchomości ma przeznaczenie do miejsc użyteczności publicznej. Natomiast dziedziniec wyłożony jest kostką granitową o wysokiej odporności nie tylko na zmienne warunki atmosferyczne, ale także nasilony ruch.

Niewątpliwie w nieruchomości, ze względu na zlokalizowanie tam lokali użytkowych, panuje zwiększony ruch, szczególnie w korytarzu prowadzącym do tych lokali i na dziedzińcu. Jednakże właściciele lokali użytkowych zlecieli pomalowanie ścian korytarza na własny koszt oraz zobowiązali się do cyklicznych napraw o remontów. Wspólnota zatem nie ponosi kosztów malowania i drobnych remontów tych pomieszczeń.

Zauważyć w tym miejscu trzeba, że dbałość o korytarz prowadzący do lokali użytkowych leży w interesie osób, które prowadzą w nich działalność. Z pewnością czyste, zadbane przejście do lokalu użytkowych, gdzie znajdują się chociażby gabinety lekarskie, wpływa na pierwsze wrażenie u klientów, czy pacjentów.

Nietrafny okazał się także zarzut powódki, iż właściciele lokali użytkowych, w tym w szczególności J. M. prowadzący usługi hostelowe, nadmiernie korzystają z pomocy pracowników ochrony, powodującym tym samym wyższe koszty usług ochroniarskich. Jak ustalono w toku postępowania, pracownicy ochrony nie realizują żadnych zadań wykraczających poza ich obowiązki wynikające z umowy z pozwaną Wspólnotą. Każdy członek Wspólnoty może skorzystać z ich usług, jak chociażby pozostawienie kluczy, informowanie gości o położeniu lokalu, odbierania przesyłek pocztowych. Sama powódka przyznała, że z takiej pomocy korzysta. Te czynności pracowników ochrony nie generują wyższych, dodatkowych kosztów dla Wspólnoty.

Nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, czy lokale, w których J. M. prowadzi działalność hostelową pod nazwą (...), są lokalami mieszkalnymi czy użytkowymi, skoro powódka nie wykazała, aby z działalnością tą wiązały się dodatkowe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Z inicjatywy powódki toczyło się postępowanie administracyjne zmierzające do zmiany przeznaczenia lokali wykorzystywanych jako hostel na lokale użytkowe. W postanowieniu z dnia 8 września 2015r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego odmówił wszczęcia postępowania w sprawie sposobu użytkowania lokali mieszkalnych nr (...) w budynku przy ul. (...) w P.. Następnie (...) Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego postanowieniem z dnia 25 października 2015r. uchylił postanowienie (...) z dnia 8 września 2015r. w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania organowi I instancji. Z powyższego wynika zatem, że nie doszło do zmiany przeznaczenia tych lokali, gdyż postępowanie administracyjne dotychczas się nie zakończyło. Jednakże zmiana przeznaczenia tych lokali nie miałaby w okolicznościach niniejszej sprawy wpływu na ocenę roszczenia powódki. Powódka bowiem nie wykazała, aby istnienie lokali wykorzystywanych na działalność hotelową powodowało większe koszty zarządu dla pozwanej Wspólnoty.

Powódka nie wykazała także, aby działalność lokali użytkowych wpływała na bezpieczeństwo mieszkańców. Zmniejszone poczucie bezpieczeństwa, będące subiektywnym odczuciem mieszkańców budynku, czy dyskomfort związany z większym ruchem osób odwiedzających lokale użytkowe, co także powódka podnosiła w swoim pozwie, nie mają żadnego wpływu na koszty zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnej. Dyskomfort związany z samym faktem, że w skład nieruchomości wchodzi lokal użytkowy, jak np. problemy z parkowaniem, zwiększona emisja hałasu i światła, nie powinien być traktowany jako zwiększone koszty zarządu (tak: Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 7 listopada 2013r. w sprawie I ACa 513/13, lex 1419017). Stosownie do treści art. 12 ust. 2 u.w.l. zasadą jest ponoszenie przez właścicieli lokali wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej

stosownie do ich udziałów. Właściciele lokali uzyskali wprawdzie w art. 12 ust. 3 u.w.l. uprawnienie do zwiększenia obciążenia kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej właścicieli lokali użytkowych, ale jedynie w przypadku jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. W konsekwencji zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej musi mieć ścisły związek z takim sposobem używania tych lokali, który powoduje zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości, a zakres zwiększenia musi być proporcjonalny do wyższych kosztów, a nie ustalony arbitralnie. W konsekwencji nie można zwiększać obciążeń właścicieli lokali użytkowych nadmiernie, bez żadnego związku z wpływem używania ich lokali na zwiększone koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, jedynie z tego powodu, iż lokale mają status lokalu użytkowego, jeśli nie zostanie wykazane, że w porównaniu z lokalami mieszkalnymi, wpływają one na wzrost kosztów utrzymania wspólnej nieruchomości (wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z 27 września 2012 r., I ACa 422/12, Lex nr 1237227).

W ocenie Sądu, zaskarżona uchwała w żaden sposób nie narusza interesów powódki jako członka Wspólnoty Mieszkaniowej, albowiem nie prowadzi do obciążenia jej wyższymi kosztami zarządu, skoro tych kosztów wyższych nie ma, a w każdym razie nie zostały one przez powódkę wykazane.

Powódka zatem nie wykazała, aby zaskarżona uchwała godziła w jakiegokolwiek sposób w jej interesy, naruszała prawidłowe zasady zarządu nieruchomością wspólną lub była niezgodna z przepisami ustawy, wobec czego powództwo należało oddalić.

O kosztach sądowych Sąd orzekł mając na względzie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Na koszty postępowania składają się opłata sądowa od pozwu w kwocie 200 zł (art. 27 ust. 9 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych) oraz koszty zastępstwa procesowego pozwanego w kwocie 180 zł (§ 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu) i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Powódka uiściła opłatę sądową od pozwu w całości. Sąd postanowił w całości obciążyć powódkę kosztami postępowania jako stronę przegrywającą proces w całości. Skoro uiściła ona już opłatę sądową od pozwu, Sąd jedynie w punkcie II wyroku zasądził od niej na rzecz pozwanego kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

/-/ SSO Jacek Musielak