

Sygn. akt I C 695/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 maja 2023 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Katarzyna Wilczyńska

po rozpoznaniu w dniu 31 maja 2023 roku w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) spółka jawna z siedzibą w Z.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwały

uchyla uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.

z dnia 21 maja 2018 roku w sprawie pokrycia przez właścicieli lokali użytkowych (...) i (...) przy ulicy ul. (...) w W. kwoty podatku CIT od lokali niemieszkalnych;

zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz (...) spółka jawna z siedzibą w Z. kwotę 577 zł (pięćset siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów procesu.

SSO Katarzyna Wilczyńska

Sygn. akt I C 695/18

UZASADNIENIE

Powód - (...) spółka jawna z siedzibą w Z. pozwem skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w W. wniósł o uchylenie w całości uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W. z dnia 21 maja 2018 roku w sprawie pokrycia przez właścicieli lokali użytkowych (...) i (...) przy ulicy ul. (...) w W. kwoty podatku CIT od lokali niemieszkalnych, zasądzenie na jego rzecz od strony pozwanej zwrotu kosztów procesu, kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 4-krotności stawki minimalnej oraz kosztów poniesionej opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa.

Uzasadniając żądanie pozwu podniósł, że zaskarżona uchwała nr (...) została podjęta niezgodnie z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Na skutek uchwały zostało bowiem zwiększone obciążenie powoda z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej poprzez obowiązek pokrycia przez powoda kwoty podatku CIT od lokali niemieszkalnych. Powód podniósł m.in., że zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych przez Wspólnotę na podstawie art. 12 ust. 2 u.w.l. wymaga, aby uzasadnione to było sposobem korzystania z tych lokali oraz, aby pomiędzy sposobem korzystania z lokalu użytkowego i przyczynieniem się do zwiększenia uciążliwości lub wyższych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej istniał związek przyczynowy. Ponadto podniósł, że z uchwały w sposób jednoznaczny powinno wynikać, jakiego konkretnie lokalu ona dotyczy, oraz jakie okoliczności faktyczne mają wpływ na zwiększenie wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej lub stopniem uciążliwości korzystania z danego lokalu.

(pozew k. 5 i nast., pismo z 24 października 2018 roku, k. 47-48 , pismo z 16 marca 2023 roku - k. 270).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W., w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości jako niezasadnego, zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że zaskarżona uchwała nr (...) z dnia 21 maja 2018 roku została skutecznie podjęta wolą członków Wspólnoty i nie ma przesłanek uzasadniających jej uchylenie. Pozwana podniosła także, iż konieczność zapłaty przez Wspólnotę Mieszkaniową podatku CIT związana jest bezpośrednio z tym, w jaki sposób dany lokal w budynku jest wykorzystywany, gdyż takie koszty powstają jedynie w odniesieniu do dochodów Wspólnoty Mieszkaniowej uzyskiwanych z zaliczek od właścicieli lokali użytkowych z uwagi na wykorzystywanie ich na cele inne niż mieszkaniowe. Wspólnota w związku z bieżącą działalnością powoda w lokalu nr (...) ponosi zwiększone wydatki na utrzymanie nieruchomości wspólnej w szczególności w postaci opłat za media, wywóz odpadów oraz podatku CIT za 2017 rok od lokali niemieszkalnych.

(odpowiedź na pozew k. 31, pismo z 23 marca 2023 roku - k. 275-276, pismo z 23 marca 2023 roku - k. 275-276).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód jest właścicielem lokalu niemieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. oraz właścicielem udziału w części wspólnej nieruchomości przy ul. (...) w W. dla którego jest prowadzona księga wieczysta KW nr (...) oraz udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...). Dla nieruchomości wspólnej jest prowadzona księga wieczysta KW nr (...).

Powód jest również członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W., którą tworzą wszyscy właściciele lokali w budynku przy ul. (...) w W.. Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l. uiszczają zaliczki na wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach Wspólnoty Mieszkaniowej. Zaliczki uiszczane przez właścicieli lokali niemieszkalnych podlegają opodatkowaniu podatkiem CIT, jako dochody uzyskiwane przez Wspólnotę Mieszkaniową (bezsporne).

21 maja 2018 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie pokrycia przez właścicieli lokali użytkowych (...) i (...) przy ul. (...) w W. kwoty podatku CIT od lokali niemieszkalnych. Uchwała podjęta została większością 53,99% głosów. Na skutek podjętej uchwały obciążenie powoda z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej zostało zwiększone o kwotę 452,74 zł, w związku z nałożonym na właścicieli lokali użytkowych obowiązkiem pokrycia kwoty podatku CIT od lokali niemieszkalnych za 2017 rok.

(dowody: wydruk KRS - k. 10-12v, dane z wpisu w rejestrze REGON - k. 13, uchwała nr (...) z dnia 21 maja 2018 r. - k. 14,140, wydruk księgi wieczystej nr (...) -k. 15-19)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt, powołanych wyżej, które w całości uznał za wiarygodne i które okazały się być niezbędne do ustalenia stanu faktycznego, oraz na okoliczności uznane przez Sąd za bezsporne, bowiem albo zostały przez strony wprost przyznane, bądź też nie zostały zaprzeczone, co zostało przez Sąd ocenione na zasadzie art. 230 k.p.c..

Dokonując ustaleń faktycznych, Sąd oparł się nadto na zeznaniach świadków: J. C., M. W., które potwierdzały stan wynikający z przedłożonych dokumentów.

(e-protokół rozprawy z 7 czerwca 2022 roku - k.242 e-protokół rozprawy z 16 marca 2023 roku - k. 264- 266)

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie powoda o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. z dnia 21 maja 2018 roku zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (dalej: „u.w.l.”). właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę podjętą przez właścicieli lokali do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo, jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Niezgodność z prawem zaskarżonej uchwały polegać może zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego.

Zgodnie z dyspozycją art. 25 ust. 1a ww. ustawy 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. Wskazany 6-tygodniowy termin ma charakter zawity, a jego upływ powoduje wygaśnięcie uprawnień. Przedmiotowa uchwała została podjęta na zebraniu ogółu właścicieli w dniu 21 maja 2018 roku, a pozew o jej uchylenie został wniesiony 25 czerwca 2018 roku. Wobec powyższego, Sąd uznał, iż termin na wniesienie niniejszego powództwa został zachowany, a zarzuty podniesione przez powoda są uzasadnione.

W skład wspólnoty mieszkaniowej wchodzi zarówno właściciele lokali mieszkalnych, jak i użytkowych znajdujących się w obrębie określonej nieruchomości. Zasadą też jest, że właściciele samodzielnie ponoszą wydatki związane z utrzymaniem ich lokali (art. 13 ust. 1 u.w.l.). Z kolei wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów (art. 12 ust. 2 u.w.l.). Wyjątkiem od tej zasady jest uprawnienie Wspólnoty Mieszkaniowej do zwiększenia w drodze uchwały obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali (art. 12 ust. 3 u.w.l.). Jednakże podkreślić należy, że art. 12 ust. 3 u.w.l. pozwala jedynie na odstępstwo od zasady równości obciążeń właścicieli lokali i w związku z tym, powinien być interpretowany w ten sposób, że zwiększenie obciążeń, w tym zaliczek, właścicieli lokali użytkowych z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy sposób korzystania z lokali użytkowych generuje wyższe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz, że zwiększenie to musi być proporcjonalne do tych wyższych kosztów zarządu nieruchomością wspólną (Wyrok SA w Warszawie z 18.08.2017 r., I ACa 836/16, LEX nr 2457560). Ponadto, zgodnie z paremią „*exceptiones non sunt extendendae*”, wyjątków nie należy interpretować rozszerzająco, co równocześnie również przemawia za koniecznością literalnej wykładni przepisów art. 12 ust. 3 u.w.l. przewidującego okoliczności, których zaistnienie warunkuje zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych.

W konsekwencji, zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną jest możliwe tylko wówczas, gdy korzystanie z lokali użytkowych generuje wyższe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Nie jest natomiast możliwe zwiększenie takiego obciążenia w przypadku, gdy nie dotyczy ono kosztów związanych z zarządem nieruchomości wspólnej, lecz dotyczy obciążeń podatkowych Wspólnoty Mieszkaniowej, które nie są związane ze sposobem korzystania z lokali mieszkalnych. Ponadto, sposób korzystania z lokalu użytkowania musi pozostawać w adekwatnym związku przyczynowym z rzeczywistym zwiększeniem kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, a jego brak wyklucza legalność nałożenia takiego obowiązku na członka wspólnoty (Wyrok SA w Krakowie z 11.12.2019 r., I ACa 117/19, LEX nr 2977232). Zwiększenie obciążeń właściciela lokalu użytkowego musi dotyczyć także konkretnego lokalu, którego sposób używania zwiększa koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Niedopuszczalne jest powzięcie uchwały, która jednolicie, w sposób globalny i abstrakcyjny, zwiększa obciążenia właścicieli wszystkich lokali użytkowych zlokalizowanych w danym budynku, bez uwzględnienia wzrostu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i kosztów generowanych przez korzystanie z poszczególnych lokali (wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 29 marca 2019 r., sygn. akt: I ACa 796/18, Legalis nr 2282561, Wyrok SA w Krakowie z 11.12.2019 r., I ACa 117/19, LEX nr 2977232, Wyrok SA w Warszawie z 18.08.2017 r., I ACa 836/16, LEX nr 2457560). Jednocześnie należy podkreślić, że naliczanie od zaliczek wpłacanych przez właścicieli lokali użytkowych podatku od osób prawnych, w tym od wspólnot mieszkaniowych, nie mieści się w pojęciu sposobu korzystania z takich lokali i nie może w świetle art. 12 ust. 3 u.w.l. uzasadniać podwyższenia obciążeń właścicieli

lokali niemieszkalnych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej (Wyrok SA w Katowicach z 29.10.2015 r., I ACa 581/15, LEX nr 1927459, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 27 lipca 2017 r., sygn. akt: I ACa 213/17). Nie można bowiem utożsamiać obciążeń fiskalnych ze sposobem korzystania z jakiegokolwiek rzeczy. Istnienie i utrzymywanie obowiązku podatkowego nie jest w żaden sposób uzależnione od woli właściciela tej rzeczy, a wynika jedynie z woli ustawodawcy lub innego uprawnionego do nakładania podatków podmiotu. W konsekwencji, nie jest możliwe zwiększenie takiego obciążenia w przypadku, gdy nie dotyczy ono kosztów związanych z zarządaniem nieruchomości wspólnej, lecz dotyczy obciążeń podatkowych Wspólnoty Mieszkaniowej, które nie są związane ze sposobem korzystania z lokali mieszkalnych. Uzasadnieniem zwiększenia obciążeń właścicieli lokali niemieszkalnych nie może być bowiem sam fakt dysponowania lokalem o takim przeznaczeniu (Wyrok SA w Krakowie z 11.12.2019 r., I ACa 117/19, LEX nr 2977232).

Sąd nie podziela argumentacji i interpretacji art. 12 ust. 3 u.w.l. pozwanej, która prowadzi do usankcjonowania nie mającej oparcia w przepisach prawa zasady, zgodnie z którą wszystkie lokale użytkowe jedynie przez sam fakt posiadania takiego statusu i bez względu na sposób ich eksploatacji oraz bez potrzeby analizy wpływu ich eksploatacji na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, mogą być obciążone dodatkowym wymiarem opłat, w tym obowiązkiem pokrycia kwoty podatku CIT od lokali niemieszkalnych.

W związku z powyższym należało uznać, że podjęta przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwała nie jest usprawiedliwiona sposobem korzystania z lokali użytkowych w nieruchomości przy ul. (...) w W., Pozwana nie była uprawniona do podjęcia uchwały w sprawie pokrycia przez właścicieli lokali użytkowych (...) i (...) przy ul. (...) w W. kwoty podatku CIT od lokali niemieszkalnych. Uchwała stała w sprzeczności z przepisami prawa, a mianowicie z art. 12 ust. 3 u.w.l., tym samym podlegała uchyleniu na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. o czym Sąd orzekł w 1. wyroku.

O kosztach procesu postanowiono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w pkt. 2 wyroku. Pozwana, która sprawę przegrała, jest obowiązana zwrócić powodowi poniesione przez niego koszty, które objęły: opłatę od pozwu (w kwocie 200 zł), wynagrodzenie pełnomocnika według stawki minimalnej (w kwocie 360 zł), wynikającej z § 8 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz opłatę skarbową od udzielonego pełnomocnictwa (w kwocie 17 zł) wynikającą z art. 1 ust. 1 pkt 2 w zw. z art. 4 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej. Sąd nie uwzględnił wniosku pełnomocnika powoda o przyznanie wynagrodzenia na poziomie 4-krotności stawki minimalnej, bowiem stan faktyczny i prawny sprawy nie należał do szczególnie skomplikowanych ani też wymagających od pełnomocnika podejmowania odbiegających w sposób istotny od typowych czynności procesowych, które usprawiedliwiałyby wniosek.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji orzeczenia.

SSO Katarzyna Wilczyńska

(...)

SSO Katarzyna Wilczyńska