

Sygn. akt II C 537/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 stycznia 2021 roku

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie Wydział II Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Dubinowicz – Motyk

Protokolant: Szymon Zapala

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2020 roku na rozprawie

sprawy z powództwa M. N.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej „(...)” w L.

o uchylenie uchwały nr (...)

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda M. N. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej „(...)” w L. kwotę 3617zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 537/19

UZASADNIENIE

W dniu 27 lutego 2019 roku M. N. wniósł pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w L., domagając się uchylenia uchwały nr (...) z dnia 17 stycznia 2019 roku i zarzucając że uchwała ta narusza interesy właścicieli lokali i zasady zarządzania nieruchomością wspólną poprzez ustalenie innej niż wynikająca z udziału we współwłasności wysokości zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną, większej dla właścicieli lokali mieszkalnych niż usługowych. (k.1 i 19)

Wspólnota Mieszkaniowa (...) w L. domagała się oddalenia powództwa i zasądzenia od powoda na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Akcentowała, iż zaskarżona uchwała (...) została wyeliminowana z obrotu prawnego przez uchwały (...) i (...) z dnia 20 marca 2019 roku, a nadto że przyjęte w niej rozwiązanie – sprowadzające się do stosowania innej wysokości zaliczki na koszty zarządu dla właścicieli lokali mieszkalnych i lokalu usługowego na podstawie uchwał (...) i (...) – odpowiada funkcjonującemu w pozwanej wspólnocie sposobowi korzystania z nieruchomości wspólnej, gdzie właściciel lokalu usługowego nie ma możliwości korzystania z części nieruchomości wspólnej znajdującej się w części mieszkaniowej budynku. (k.42-45)

Do chwili zamknięcia rozprawy strony podtrzymywały swoje stanowiska. (k.69-71, 98, 112-114 i e-protokół rozprawy z 18 grudnia 2020 roku)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wspólnotę Mieszkaniową (...) w L. tworzą właściciele 9 wyodrębnionych lokali (8 lokali mieszkalnych i 1 lokalu niemieszkalnego – garażu), z których własnością związane są udziały w nieruchomości wspólnej wynoszące łącznie 52

151/149 883 części oraz właściciel niewyodrębnionego lokalu użytkowego, z którego własnością związany jest udział 97 732/149 883 części w nieruchomości wspólnej.

Budynek przy ul. (...) posadowiony jest na działce ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 0,1748ha i od drogi publicznej (ul. (...)) oddzielony jest nieruchomością stanowiącą działkę (...) o powierzchni 0,1258ha. Członkowie pozwanej wspólnoty, jako współwłaściciele nieruchomości stanowiącej działkę (...) są uprawnieni z tytułu służebności gruntowej do przejazdu i przechodu przez działkę (...) na całej jej długości od ul. (...) do południowej granicy działki (...).

Współwłaścicielem obu w/w nieruchomości jest (...) w W..

niesporne, nadto okoliczności znane z urzędu (treść księgi wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Legionowie)

Budynek przy ul. (...) w L. został zaprojektowany w specyficzny sposób – mianowicie ma on wyraźnie wydzieloną część usługową, tworzoną przez lokal usługowy położony na czterech kondygnacjach budynku, mający osobne wejście i własną wewnętrzną, wliczoną w jego metraż, klatkę schodową oraz wydzieloną część mieszkalną z odrębnym wejściem i klatką schodową, na której znajdują się wejścia do ośmiu lokali mieszkalnych i garażu.

Część „usługowa” i „mieszkalna” budynku są trwale oddzielone, jedyne przejście pomiędzy nimi znajduje się na poziomie „-1”, gdyż wyjście ewakuacyjne z lokalu usługowego prowadzi do lokalu garażowego, jednak przejście to, jako ewakuacyjne, nie jest wykorzystywane. Wejście do części mieszkalnej budynku znajduje się z tyłu, patrząc od wjazdu na posesję. Przy wejściu na klatkę schodową znajduje się domofon, z którego korzystają jedynie właściciele lokali mieszkalnych i ich goście. Podobnie – jedynie do ich użytku służy winda. Znaczna część instalacji budynku jest rozdzielona, jednak wspólne dla części „mieszkaniowej” i „usługowej” pozostaje przyłącze gazowe i wodne oraz piec grzewczy znajdujące się w kotłowni.

Zabudowana nieruchomość stanowiąca działkę (...) i nieruchomość stanowiąca działkę (...) objęte są wspólnym ogrodzeniem, w którym zamontowana jest brama wjazdowa. Na działce (...) urządzony jest parking dla klientów lokalu usługowego i jest zlokalizowana altana śmietnikowa, z której w połowie korzystają członkowie pozwanej wspólnoty. Przez działkę (...) prowadzi droga dojazdowa i przejście do budynku przy ul. (...).

Przy budynku (...) część terenu wykorzystywana jest jako parking przeznaczony dla właścicieli lokali mieszkalnych, na którym właściciele lokali mają urządzone 5 miejsc postojowych, a korzystanie z części z nich reguluje umowa o sposobie korzystania z nieruchomości wspólnej.

Utrzymanie czystości miejsc parkingowych usytuowanych na działce (...) nie jest objęte umową na usługi porządkowe, jaką w kwietniu 2018 roku pozwana wspólnota zawarła z wyspecjalizowaną firmą.

Dowody: plany budynku (k.53-60), zeznania świadka K. P. (k.103v-104), zeznania świadka N. L. (k.104), wypis umowy sprzedaży rep. A (...) zawartej przed notariuszem w L. I. B. (k.12-16), plany i zdjęcia nieruchomości (k.115-131), umowa na usługi porządkowe (k.133-134), zeznania powoda (e-protokół rozprawy z 18 grudnia 2020 roku), zeznania reprezentanta pozwanej wspólnoty (e-protokół rozprawy z 18 grudnia 2020 roku)

Uchwałą nr (...) właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową (...) w L. ustalili wysokość miesięcznej zaliczki eksploatacyjnej należnej od właściciela lokalu usługowego w kwocie 0,48zł/m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokalu usługowego od dnia oddania do użytkowania. Wcześniej podjęto uchwałę nr (...) ustanawiającą miesięczną zaliczkę eksploatacyjną należną od wszystkich właścicieli lokali w kwocie 4,20zł/100 udziałów (przy przyjęciu, że 100 udziałów jest równe 1m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokali) i zaliczkę eksploatacyjną od właścicieli podziemnych miejsc garażowych.

Uchwałą nr (...) z dnia 19 grudnia 2018 roku właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową (...) w L. w jej §1 ustalili wysokość miesięcznej zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną (bieżącej eksploatacji) należnej od wszystkich właścicieli lokali w kwocie 2,20zł/100 udziałów, czyli na 1m⁽²⁾ powierzchni lokalu, a w §4 stwierdzili, że

traci moc uchwała nr (...) z dnia 25 września 2018 roku w sprawie ustalenia zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną dotycząca właściciela lokalu usługowego.

Uchwałą nr (...) z dnia 17 stycznia 2019 roku uchylono w całości uchwałę nr (...) pozwanej wspólnoty w sprawie ustalenia wysokości zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz innych opłat wynikających z użytkowania lokali, z zastrzeżeniem, iż uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, a zmiana naliczeń lokalowych nastąpi od dnia 1 stycznia 2019 roku.

Niesporne, nadto kopie uchwał (k.2, 3, 5, 10, 45a-50)

Uchwałą nr (...) z 20 marca 2019 roku właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową (...) w L. ustalili, iż od dnia 1 kwietnia 2019 roku zaliczka na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną będzie wynosić dla właścicieli lokali mieszkalnych $4,20\text{zł}/\text{m}^{(2)}$ powierzchni użytkowej. Tego samego dnia podjęto uchwałę nr (...), określającą że od dnia 1 kwietnia 2019 roku zaliczka na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną dla właścicieli lokali użytkowych będzie wynosić $0,6\text{zł}/\text{m}^{(2)}$ powierzchni użytkowej.

Dowody: uchwały (...) i (...) (k.51-52)

Wysokość na fundusz remontowy w pozwanej wspólnocie wynosi $0,5\text{zł}/\text{m}^2$ powierzchni użytkowej i jest tożsama dla właścicieli lokali mieszkalnych i lokalu usługowego. niesporne

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się nieuzasadnione.

Podstawę prawną żądania uchylecia uchwały wspólnoty mieszkaniowej stanowi art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, przewidujący iż 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 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 (art. 25 ust. 1a u.w.l.).

Zachowanie przez powoda ustawowego terminu do zaskarżenia uchwały oraz jego legitymacja do wystąpienia z powództwem nie były kwestionowane przez pozwaną i znajdują potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym.

W pierwszej kolejności Sąd zobowiązany był do ustalenia czy utrata mocy przez zaskarżoną uchwałę (...), będąca następstwem podjęcia później uchwał (...) i (...) powinna powodować oddalenie powództwa – co postulowała strona pozwana – z uwagi na wyeliminowanie owej uchwały z obrotu prawnego. Analizując treść uchwał pozwanej wspólnoty o numerach (...) Sąd doszedł do przekonania, że istotna treść zaskarżonej uchwały (...) wyrażała się w uchyleniu uchwały (...) i powodowanym tym powrocie do wysokości zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną ustalonej w uchwałach (...) i (...) oraz że stawki te obowiązywały od 1 stycznia 2019 roku do 31 marca 2019 roku, jako że stawki przewidziane w kolejnych uchwałach (...) i (...) obowiązywały dopiero od 1 kwietnia 2019 roku. Skoro więc w oparciu o zaskarżoną uchwałę ustalana była wysokość zobowiązań właścicieli lokali wobec wspólnoty z tytułu zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną w pierwszym kwartale 2019 roku, tj. uchwała nie została zmieniona lub uchylona z mocą wsteczną, powód pozostaje uprawniony do zaskarżenia owej uchwały, mimo jej obecnie już tylko historycznego charakteru.

Jak wyżej wskazano, istotą uchwały (...) było uchylenie uchwały (...) normującej wysokość zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną i powodowany tym powrót do regulacji przewidzianych w uchwałach (...) i (...), stosownie do których zaliczka dla właścicieli lokali mieszkalnych wynosiła $4,20\text{zł}/\text{m}^{(2)}$ a dla właściciela lokalu usługowego –

0,48zł/m⁽²⁾. Powód twierdził, że taka regulacja narusza przepisy prawa, zasady zarządzania nieruchomością wspólną oraz jego interesy.

Co do zasady, art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali ustanawia regułę, iż właściciele lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową mają obowiązek ponosić wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach, stosownie do przysługujących im udziałów w nieruchomości wspólnej. W ust.3 tegoż przepisu przewidziano możliwość odstąpienia od tej zasady, wskazując iż uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych w wydatkach i ciężarach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Sądowi wiadomo z urzędu, że zdecydowana większość wspólnot mieszkaniowych – tak jak i pozwana wspólnota - kalkulację owych opłat odnosi do m² powierzchni lokalu, co jednakże prowadzi do tożsamyh skutków, gdyż udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (art. 3 ust.3 ustawy). Powód podnosił, że zaskarżona uchwała przewiduje rozwiązanie przeciwne do przewidzianego w art. 12 ust.3 ustawy, a mianowicie większe obciążenia dla właścicieli lokali mieszkalnych, czym narusza jego interes i zasady zarządzania nieruchomością wspólną.

Sąd zaznacza, że w judykaturze i doktrynie przyjmuje się, że regulacja art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali może zostać wyłączona poprzez umowę, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy lub przez podział nieruchomości wspólnej do użytkowania. Strona pozwana powoływała się na ów wyjątek, twierdząc że w pozwanej wspólnocie w sposób dorozumiany zawarta została umowa o korzystaniu z nieruchomości wspólnej, polegająca na wydzieleniu części, z której korzystają wyłącznie właściciele lokali mieszkalnych i że stan ten uzasadnia zróżnicowanie stawek zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało trafność tej argumentacji. Mianowicie, Sąd przychylił się do poglądu, że umowa o podziale rzeczy quoad usum może być zawarta w sposób dorozumiany przez sam fakt utrwalonego między współwłaścicielami sposobu korzystania z części rzeczy wspólnej. W przypadku wyodrębnienia własności lokali w budynku nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust.2 ustawy). Przedstawione do akt sprawy plany i zdjęcia budynku przy ul. (...) w L., zeznania świadków i stron dowodzą, że cechą charakterystyczną budynku jest to, iż znaczną jego część stanowi duży lokal usługowy, zlokalizowany na czterech kondygnacjach budynku, mający osobne wejście „od ulicy”, a mniejszą powierzchnię ma część mieszkalna, wejście i wjazd do której znajduje się „od tyłu” budynku. Taka konstrukcja budynku przy ul. (...) w L. powoduje specyficzny sposób korzystania z części wspólnych budynku i terenu znajdującego się wokół budynku. Mianowicie, właściciele lokali mieszkalnych nie korzystają z części „usługowej” budynku i jego otoczenia, a właściciel lokalu usługowego nie korzysta z części „mieszkaniowej” budynku i jej otoczenia. Ów narzucający się, jedyny możliwy i jasny dla wszystkich współwłaścicieli sposób wykorzystywania przestrzeni budynku i otoczenia budynku oznacza, zdaniem Sądu, że między jego współwłaścicielami w dorozumiany sposób zawarta została umowa o korzystaniu z nieruchomości wspólnej. Umowa ta wyraża się w tym, że część nieruchomości wspólnej (klatka schodowa, winda, ciągi komunikacyjne prowadzące do wejścia do klatki schodowej, ciągi komunikacyjne prowadzące do wjazdu do garażu podziemnego, część parkingu zewnętrznego przylegająca do budynku) znajduje się w wyłącznym korzystaniu właścicieli lokali mieszkalnych. Sąd przychylił się do stanowiska strony pozwanej, że ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej polegającego na przyznaniu niektórym ze współwłaścicieli wyłącznego korzystania z jej części, może i powinno skutkować umowną modyfikacją zasad ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną w ten sposób, iż jedynie ci współwłaściciele czerpać będą pożytki z owej części nieruchomości i ponosić koszty jej utrzymania i zarządu. W doktrynie i orzecznictwie wyrażany jest analogiczny pogląd, a mianowicie, że zawarcie w sposób dorozumiany umowy o podziale rzeczy quoad usum zawiera w sobie ustalenie, że pożytki i ciężary zajętej części rzeczy ponosi tylko ten ze współwłaścicieli, kto z niej korzysta (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2015 roku III CSK 446/14, „Własność lokali. Komentarz” Roman Dżiczek). W realiach pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, umowne ukształtowanie w/w sposobu korzystania z części wspólnej nieruchomości oznacza dopuszczalność obciążenia wyłącznie właścicieli lokali mieszkalnych ciężarami wiążącymi się z utrzymaniem i konserwacją domofonu, windy, sprzętania i oświetlenia klatki schodowej, drogi dojazdowej do garażu podziemnego, dojścia do klatki schodowej,

skutkującego zróżnicowaniem zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną tak, by niższą uiszczał właściciel lokalu usługowego, który z owych urządzeń i przestrzeni nie korzysta. Sposób kalkulacji wysokości zaliczek, w tym koszty poniesione wyłącznie na utrzymanie części nieruchomości wspólnej wykorzystywanej przez właścicieli lokali mieszkalnych, zostały przedstawione w piśmie procesowym pełnomocnika strony pozwanej z 22 października 2020 roku (k.112-114) i nie były kwestionowane przez powoda. Tym samym, rozwiązanie przyjęte w zaskarżonej uchwale (...) nie jest sprzeczne z art. 12 ustawy o własności lokali, gdyż przepis ten nie znajdował zastosowania, wobec umownego uregulowania przez współwłaścicieli zagadnienia korzystania z nieruchomości wspólnej i podziału kosztów z tym związanych. Nie można też zgodzić się z powodem, by samo zróżnicowanie stawek zaliczek dla właścicieli lokali mieszkalnych i lokalu usługowego naruszało obiektywne interesy powoda i zasady gospodarowania nieruchomością wspólną, skoro odzwierciedlało ono sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, dotyczyło wyłącznie kosztów zarządu ową nieruchomością (stawka na fundusz remontowy jest jednakowa dla właścicieli obu kategorii lokali), a sama różnica w wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej przysługujących właścicielom poszczególnych lokali mieszkalnych i właścicielowi niewyodrębnionego lokalu usługowego powoduje, że kwotowo wpłaty właściciela owego lokalu i tak będą stanowiły znaczącą część wpłat na tzw. fundusz eksploatacyjny.

Tak argumentując, Sąd oddalił powództwo jako nieuzasadnione.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98§1 i 3 kpc w zw. z art. 99 kpc, stosownie do których powód, jako strona przegrywająca sprawę, powinien zwrócić pozwanej wspólnocie poniesione przez nią koszty postępowania. Składnikami tych kosztów są uiszczona opłata skarbową od pełnomocnictwa procesowego w kwocie 17zł i wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej wspólnoty, które – stosownie do §8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych – wynosi 360zł i tylko w następstwie omyłki określone zostało w punkcie II wyroku na kwotę 3600zł.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)