

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 marca 2019 r.

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR del. Bartosz Grajek
Protokolant:	Ewelina Kostka

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2019 r. w Warszawie

sprawy z powództwa

(...) W.

przeciwko

Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.

o uchylenie uchwały

1. uchyla punkt 2 uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. nr (...) z dnia 9 marca 2017 roku w zakresie w jakim dotyczy podwyższenia stawki zaliczek na fundusz eksploatacyjny i remontowy przypadających na lokal użytkowy;
2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. na rzecz (...) W. kwotę 1152.45 zł (tysiąc sto pięćdziesiąt dwa złote czterdzieści pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 360 zł (trzysta sześćdziesiąt złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego;
3. nakazuje zwrócić ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie na rzecz (...) W. kwotę 1402,55 zł (tysiąc czterysta dwa złote pięćdziesiąt pięć groszy) tytułem niewykorzystanej zaliczki.

Sygn. akt III C 1168/18

UZASADNIENIE

(...) W. wniosło pozew o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w W. nr (...) z dnia 9 marca 2017 roku. W uzasadnieniu wskazano, że powód jest właścicielem znajdującego się w budynku przy ul. (...) lokalu użytkowego o powierzchni 165,99 m² wynajmowanego Poczcie Polskiej. W zaskarżonej uchwale wspólnota po raz kolejny ustaliła zaliczki obciążające powoda, związane z w/w lokalem w wysokości zwiększonej o 200% w stosunku do zaliczek obciążających właścicieli lokalu mieszkaniowych. W ocenie powoda brak było podstaw do zwiększenia zaliczek obciążających go jako właściciela lokalu użytkowego.

W odpowiedzi na pozew Wspólnota mieszkaniowa wniosła o jego oddalenie. W przekonaniu pozwanej stawka zaliczki jest uzasadniona sposobem korzystania przez powoda z lokalu użytkowego. Wskazała, iż jest on wykorzystywany jako lokal użyteczności publicznej dostępny dla nieograniczonej liczby odbiorców. Konsekwencją takiego przeznaczenia i

sposobu używania lokalu są większe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Pozwana w szczególności wskazała na wyższe koszty ogrzewania, spowodowane pozostawianiem przez klientów otwartych drzwi wejściowych do budynku, zwiększone koszty remontów i konserwacji części wspólnych t.j. wymiana drzwi wejściowych (zepsuty samozamykacz i niedające się usunąć graffiti), odmalowanie albo wymiana drzwiczek skrzynek elektrycznych, na których znajduje się graffiti, naprawa chodnika prowadzącego do budynku, koszty odtworzenia ogrodzenia, remont elewacji frontowej budynku oraz wyższe koszty ubezpieczenie OC, związane ze zwiększonym ryzykiem odpowiedzialności za szkody na osobach – klientów poczty. Dodatkowo pozwana podniosła, że zgodnie z zawartą w dniu 6 października 2011 roku umową kredytu inwestorskiego zobowiązała się do utrzymania zryczałtowanej stawki na fundusz remontowy na minimalnym poziomie za lokale użytkowe 9 zł/m², a ewentualne obniżenie zaliczek wymaga zgody banku udzielającego kredyt.

Sąd ustalił, co następuje:

(...) W. jest właścicielem znajdującego się w budynku przy ul. (...) lokalu użytkowego o powierzchni 165,99 m² wynajmowanego Poczcie Polskiej (bezsporne).

Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) w W., uchwałą z dnia nr (...) z dnia 9 marca 2017 roku zaliczki na fundusz eksploatacyjny i fundusz remontowy pozostawiła bez zmian zgodnie z Uchwałą nr (...) z dnia 19 kwietnia 2011 roku. Z kolei w uchwale (...) wspólnota utrzymała w mocy uchwałę (...) w sprawie zwiększenia obciążeń właścicieli lokalu użytkowych w wysokości 200% stawki podstawowej t.j. 15 zł za m², w tym 9 zł na fundusz remontowy (bezsporne, uchwały k. 7 i 9).

W dniu 6 października 2011 roku Wspólnota Mieszkaniowa zawarła z (...) Bankiem (...) S.A. umowę o kredyt inwestorski przeznaczony na remont nieruchomości wspólnej. Zgodnie z § 25 pkt. 15) umowy kredytobiorca zobowiązał się do utrzymania zryczałtowanej składki na fundusz remontowy na minimalnym poziomie za lokale mieszkaniowe 3zł/m², lokale użytkowe 9 zł/m², a ewentualne obniżenie wysokości zaliczki na fundusz remontowy wymaga zgody banku (umowa k. 58).

W styczniu 2015 roku J. K., klientka poczty, poślizgnęła się przed schodami wejściowymi do budynku i przewróciła na skutek czego doznała obrażeń ciała. Za powstałe szkody domagała się od wspólnoty odszkodowania 8000 zł (pismo k. 50).

Wspólnota Mieszkaniowa posiada wykupione ubezpieczenie OC w związku z posiadaniem mienia i zarządzaniem nieruchomości. W okresie od 15 września 2016 roku do 14 września 2017 roku składka z tego tytułu wynosiła 150 zł (polisa k. 56).

Plan gospodarczy wspólnoty mieszkaniowej na 2017 rok nie przewidywał żadnych dodatkowych wydatków związanych z lokalami użytkowymi. Także w zestawieniu sald i obrotów za okres od 1 czerwca 2014 do 12 lutego 2015 roku nie przewidziano takich wydatków (opinia biegłego J. M. k. 106).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranych w aktach sprawy dokumentów, których autentyczność i wiarygodność nie budziła wątpliwości i nie była przez strony kwestionowana, oraz na podstawie opinii biegłego. Wskazać tu należy, że żadna ze stron nie zakwestionowała kluczowej części opinii, w której biegły jednoznacznie stwierdził, że lokal użytkowy należący do powódki nie wygenerował faktycznie żadnych dodatkowych kosztów. Zarzuty obu stron do tej opinii dotyczyły kwestii interpretacji przepisów prawa a nie w/w faktów.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie. Należało podzielić zarzuty powoda stawiane zaskarżonej uchwale, a dotyczące jej niezgodności z prawem, jak i naruszenia jego interesów.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm., dalej także jako: u.w.l.) 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. Czynnikiem legitymowanym do wytoczenia powództwa jest więc każdy właściciel lokalu. 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. Podstawę powództwa stanowią zaś wszelkie kolizje treści uchwały z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, a zwłaszcza z przepisami ustawy o własności lokali i przepisami Kodeksu cywilnego, czy też z treścią umowy określającej zarząd nieruchomością wspólną. Są to też wadliwości w postępowaniu prowadzącym do podjęcia uchwały oraz rozstrzygnięcia naruszające zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i inne naruszenia istotnych interesów właściciela lokalu.

Zgodnie z art. 14 ustawy o własności lokali na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Wyliczenie to jest przykładowe i nie może budzić wątpliwości, że na koszty te mogą składać się inne pozycje niezbędne dla utrzymania nieruchomości wspólnej w należyłym stanie, jak chociażby związane z ochroną jej terenu. Obowiązek właścicieli lokali przekazywania zaliczek w formie bieżących opłat uiszczanych miesięcznie jest ustawowo określonym sposobem pokrywania przez nich kosztów zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się w szczególności wydatki i ciężary wymienione w art. 14 tejże ustawy (tak m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 1997 r., II CKN 226/97).

Stosownie zaś do treści art. 12 ust. 2 omawianej 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. Z ust. 3 powołanego przepisu wynika, że uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, trzeba stwierdzić, że zaskarżona uchwała sprzeczna jest z przytoczonym przepisem ustawy o własności lokali: art. 12 ust. 3, a także narusza interes powoda - właściciela lokalu użytkowego. Z uwagi na ustalenie niezgodności uchwały z prawem dalsze rozważania naruszenia interesów współwłaściciela czy zasad zarządu były w zasadzie zbędne.

Mając na uwadze treść art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali zwiększenie obciążeń nałożonych na właścicieli lokali użytkowych względem właścicieli lokali mieszkalnych nie jest obligatoryjne i może być zastosowane w sytuacji uzasadnionej korzystaniem z tych lokali. Przepis art. 12 ust. 3 u.w.l. kreuje swego rodzaju domniemanie, że korzystanie z lokalu użytkowego nie uzasadnia zwiększenia obciążenia finansowego ponad poziom ustalony na podstawie art. 12 ust. 2 u.w.l. To na wspólnocie mieszkaniowej, zgodnie z art. 6 k.c., ciąży obowiązek wykazania, że zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 12 ust. 3 u.w.l. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 6 kwietnia 2011 r., I ACa 23/11, LEX nr 1089037).

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż wspólnota mieszkaniowa uzasadniała takie rozwiązanie w kwestii naliczania zaliczek zwiększonymi kosztami związanymi z przeznaczeniem i sposobem użytkowania lokalu użytkowego należącego do powoda. Opinia biegłego, niekwestionowana w tej części przez żadną ze stron, wskazała jednoznacznie, iż wbrew stanowisku pozwanej taka sytuacja nie ma miejsca. Strona pozwana także nie przedstawiła żadnych dokumentów czy rachunków, z których płynęłoby uzasadnienie dla obciążenia powoda zaliczką w wysokości 200% większej od właścicieli lokali mieszkalnych.

Pozwana podnosiła, iż z uwagi na charakter prowadzonej działalności w lokalu użytkowym, który wynajmowany jest Poczcie Polskiej wspólnota obciążona jest zwiększonym ryzykiem ubezpieczeniowym z uwagi na możliwe wypadki, upadki i urazy z udziałem osób niebędących członkami wspólnoty, a które korzystają z usług świadczonych w lokalu

powoda. Podkreślić w tym miejscu należy, że tak jak wskazał w opinii biegły (k. 110) takie ryzyko spoczywa na pozwanej nie z uwagi na korzystanie przez te osoby z usług Poczty Polskiej w lokalu użytkowym, a z uwagi na nałożone przez ustawodawcę na zarządcę budynku obowiązki wynikające z ustawy o utrzymaniu czystości w gminach z dnia 13 września 1966 r. (Dz.U. z 1996 r., Nr 132, poz. 622 ze zm.), w tym m.in. odśnieżanie chodników, usunięcie lodu, błota czy innych zanieczyszczeń. Jest to niezależne od funkcjonowania w budynku lokali użytkowych. Z akt sprawy wynika, iż zdarzenie, w wyniku którego J. K. doznała urazu w postaci stłuczenia i potłuczenia (k. 52) było wynikiem poślizgnięcia na śliskiej nawierzchni chodnika, co świadczy jedynie o niewłaściwym uprzątnięciu przestrzeni i w żaden sposób nie obciąża powoda, uzasadniając zasadność kwestionowanej uchwały. Istnieje takie samo ryzyko, że w takiej sytuacji urazu dozna mieszkaniec budynku, jak i osoba postronna, także odwiedzająca właścicieli lokali mieszkalnych. Strona pozwana nie przedstawiła przy tym żadnych dowodów, dokumentów, które wskazywałyby, że w tym okresie, a zwłaszcza od 2015 r. faktycznie wzrosła składka na ubezpieczenie OC, ani nawet aby J. K. wypłacono jakieś odszkodowanie. Powoływanie się na przyszłe możliwe sytuacje o podobnym charakterze pozostają w ogóle poza kwestią istotną dla sprawy i jako hipotezy nie podlegają rozważeniom.

Strona pozwana w odpowiedzi na pozew wskazywała, że sposób użytkowania lokalu uzasadnia podwyższenie zaliczki, co wynika ze zwiększonych kosztów ogrzewania nieruchomości z uwagi na pozostawianie przez klientów poczty otwartych drzwi wejściowych oraz zwiększonych kosztów przeznaczonych na remonty i konserwację części wspólnych, w tym: wymianę drzwi wejściowych z uwagi na graffiti i popsuty samozamykacz, naprawę drzwiczek skrzynek elektrycznych z uwagi na graffiti, naprawę chodnika prowadzącego do budynku, odtworzenie ogrodzenia nieruchomości czy remont elewacji frontowej budynku. Ze sporządzonej przez biegłego opinii wprost wynika, iż sposób korzystania z lokalu usługowego nie powoduje dodatkowych wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. W tym miejscu podkreślić należy ponownie, iż żadna ze stron w tym zakresie nie kwestionowała przeprowadzonego dowodu i płynących z niego wniosków. Z zebranego materiału dowodowego w żaden sposób nie wynika, ażeby to przez klientów poczty konieczny był remont drzwi czy drzwiczek skrzynki. Aktu wandalizmu w postaci graffiti mogła dokonać także osoba niekorzystająca z usług tego lokalu, która z innych powodów znalazła się w budynku. Pozwana nawet nie wskazała dokładnego miejsca umieszczenia graffiti (wewnętrzna czy zewnętrzna strona drzwi wejściowych) wobec tego mogła to być także osoba zupełnie postronna, dla której zewnętrzna strona budynku jest dostępna, a wewnętrzna możliwa do wejścia. Podobnie w kwestii samozamykacza drzwi biegły, tak jak i Sąd nie widzi związku z działalnością prowadzoną w lokalu użytkowym a tą usterką. Nie sposób także uznać argumentacji pozwanej, że szybsze zużycie chodnika związane jest z korzystaniem z poczty – chodnik jest częścią infrastruktury miejskiej, która przeznaczona jest do poruszania się po niej osób pieszo, a co za tym idzie wykorzystanie tej powierzchni w sposób zgodny z jej przeznaczeniem nie skutkuje zużyciem czy zniszczeniem. Piesi i klienci nie powodują raczej tego rodzaju uszkodzeń, zaś sam charakter placówki pocztowej nie stanowi z kolei działalności o charakterze szczególnie uciążliwym. Rację ma również powód w odniesieniu do kosztów remontu ogrodzenia, a także elewacji frontowej – pozwana wskazywała na konieczność modernizacji fasady na całej wysokości budynku, tymczasem lokal użytkowy znajduje się na poziomie parteru, a co za tym idzie nie wiąże się to z koniecznością remontu wyższych partii budynku. Korzystanie z elewacji w celach reklamowych przez najemcę jest kwestią do regulacji pomiędzy zarządcą budynku a Poczta Polska – tak nazwana „uciążliwość” nie wiąże się z ewidentnymi kosztami, którymi należałoby obciążyć powoda.

Na podstawie materiału zebranego w sprawie uznać zatem należy, iż brak jest podstaw do obciążenia powoda zaliczkami wyższymi o 200% w stosunku do właścicieli lokali mieszkalnych. Nie przemawia za tym ani sposób korzystania z lokalu ani też żadne z ponoszonych przez wspólnotę kosztów. Pozwani nawet szacunkowo nie przedstawili, iż taka wysokość jest adekwatna do wzrostu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej przez prowadzenie tego rodzaju działalności gospodarczej w lokalu powoda.

Wskazać także należy, że w oparciu o powołany przepis art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali nie znajduje uzasadnienia stanowisko strony pozwanej, jak i wniosek biegłego, odnośnie zasadności utrzymania stawki opłaty przeznaczonej na Fundusz Remontowy Wspólnoty Mieszkaniowej w wysokości 9 zł/ m² powierzchni użytkowej lokalu. W ocenie Sądu argumentacja dla wyższej stawki opłat właściciela lokalu użytkowego w postaci niewiążącej

go bezpośrednio umowy z podmiotem trzecim, nie może zostać uznana za słuszną. Nawet jeżeli takie rozwiązanie faktycznie zostało przyjęte w treści zawartej umowy, to nie może ona stanowić bezpośrednio podstawy do nieuzasadnionego nierównego traktowania członków wspólnoty. Powołany przepis u.w.l. jako jedyną i wyłączną podstawę uchwalenia zwiększonych obciążeń wskazuje uzasadniony sposób korzystania z lokalu, który przekłada się na faktyczny wzrost kosztów utrzymania części wspólnej nieruchomości. Takie koszty mogłyby ewentualnie równomiernie obciążać wszystkich właścicieli lokali, bez względu na ich przeznaczenie. Gdyby dopuścić forsowaną przez pozwaną możliwość, wspólnota mogłaby dowolnie kreować wysokość obciążeń dla lokali użytkowych sankcjonując to następnie zawierającymi umowami z podmiotami trzecimi, co narusza przede wszystkim przepisy prawa powszechnie obowiązującego, ale także zasady współżycia społecznego i interesy właścicieli lokali użytkowych.

Wobec powyższego, zakwestionowaną uchwałę należało uchylić w jej punkcie 2, uznając ją za sprzeczną z prawem.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 par. 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c. Zastosowanie znajdowała tu zasada odpowiedzialności za wynik procesu. Powód wygrał proces, w związku z tym strona pozwana powinna mu zwrócić poniesione przez niego koszty, na które składały się: opłata od pozwu (200 zł), wynagrodzenie pełnomocnika (jako stawka za najbardziej zbliżony rodzaj sprawy) określone na podstawie par. 8 pkt 1 ppkt 1 rozporządzenia MS z 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z dnia 5 listopada 2015 r.) - 360 zł oraz koszt przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego - 591,45 zł.

W punkcie 3 wyroku Sąd stosownie do treści art. 84 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j.: Dz. U. z 2018 r., poz. 300). Powód uiścił zaliczkę na poczet wynagrodzenia w wysokości 2.000 zł, zaś z uwagi na to, że biegły pobrał wynagrodzenie w kwocie 591,45 zł, pozostałą niewykorzystaną kwotę 1408,55 zł należało zwrócić stronie.

(...)