

Sygn. akt I C 883 / 16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Małgorzata Wąchała**

po rozpoznaniu w dniu 25.11.2016 r.

we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **R. S.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) we W.**

o uchylenie uchwały

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda **115, 40 zł** kosztów procesu.

I C 883 / 16

UZASADNIENIE

W dniu 23.05.2016 r. powód R. S. wystąpił o uchylenie w całości uchwały nr (...) r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) we W. jako naruszającej interesy powoda, niezgodnej z przepisami prawa oraz naruszającej zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także wniósł o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

1. Utrzymanie czystości wew., zew. i zieleni 1,10 zł/m² powierzchni lokalu usługowego,

2. Konserwacja bieżąca 0,71 zł/m² powierzchni lokalu usługowego.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem 01.04.2016 r.”.

Powód odwołał się do przepisów art. 12 ust. 2 i 3 uwl.

większymi opłatami przewidzianymi w zaskarżonej uchwale.

Na zebraniu w dniu 09.03.2016 r., po zakwestionowaniu przez G. B. zapisów zaskarżonej uchwały nie potrafiiono również wyjaśnić przyczyn obciążenia właścicieli lokali usługowych większymi kosztami zarządu nieruchomością wspólną. Ponadto do chwili obecnej nie są również znane powodowi przyczyny, dla których zakresem uchwały

nie został objęty przede wszystkim właściciel lokalu nr (...), w którym mieści się sklep (...). W żadnym również dokumencie przesłanym przez administratora pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nie znalazło się także uzasadnienie (albo choćby wyjaśnienie przyczyn) dla podjęcia zaskarżonej uchwały.

Zwiększenie obciążeń powoda oraz właścicieli lokali usługowych wskazanych w zaskarżonej uchwale z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej nie ma żadnego związku ze sposobem używania tych lokali. Ponadto korzystanie z tych lokali nie powoduje zwiększenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, a już w szczególności nie w takim zakresie, który uzasadniałby podwyższenie dwóch stawek o 0, 50 zł/m^(2) każda. Decyzja pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej wyrażona w uchwale nr (...) jest tym bardziej nieuzasadniona (a wręcz dyskryminująca powoda), bowiem uchwała nie odnosi się do lokalu nr (...), w którym prowadzony jest sklep ogólnospożywczy, oraz lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego, które to lokale prawdopodobnie generują wyższe koszty od pozostałych lokali usługowych, w tym lokalu powoda, w którym mieści się sklep z odzieżą używaną.

Powód podniósł, iż podwyższenie zaliczek z tytułu utrzymania czystości wewn., zewn. i zieleni do kwoty 1, 10 zł/m² (gdzie dla lokali mieszkalnych stawka wynosi 0, 60 zł/m²) oraz z tytułu konserwacji bieżącej do kwoty 0, 71 zł/m² (gdzie dla lokali mieszkalnych stawka wynosi 0, 21 zł i nie uległa zmianie w porównaniu z 2015 r.), zostało dokonane przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową bez uzasadnionych podstaw, a zatem z naruszeniem art. 12 ust. 3 w zw. z art. 12 ust. 2, art. 13 ust. 2 i art. 14 uwl. W konsekwencji również od 01.04.2016 r. powód jest zobowiązany do opłacania zawyżonych miesięcznych zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną o kwotę 74 zł miesięcznie. Zaskarżona uchwała narusza interes gospodarczy powoda. Cele wspólnoty nie mogą być realizowane z naruszeniem słusznego interesu właściciela.

Ponadto pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie może ustalać obowiązywania uchwały z mocą wsteczną, co ma miejsce w przypadku zaskarżonej uchwały.

Naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną przejawia się również w obciążeniu przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową wyższymi opłatami powoda oraz pozostałych właścicieli lokali usługowych wymienionych w uchwale nr (...), gdy w rzeczywistości lokal powoda oraz ww. lokale nie generują wyższych kosztów niż lokale mieszkalne oraz lokal nr (...) i garaż wielostanowiskowy.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) we W. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana wskazała, że jedynie właściciel lokalu użytkowego nr (...) położonego przy (...) we W. wraz z najmującą ten lokal (...) sp. z o.o. podjęli rozmowy zainicjowane przez zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w zakresie uregulowania kwestii ponoszenia zwiększonych kosztów bieżącej konserwacji oraz utrzymania czystości. W wyniku podjętych rozmów w dniu 01.12.2014 r. pomiędzy (...) sp. z o.o. (najemcą), Wspólnotą Mieszkaniową oraz właścicielem tego lokalu R. C. podpisane zostało porozumienie, w którego treści najemca zobowiązał się do pokrycia ponoszonych przez Wspólnotę Mieszkaniową dodatkowych nakładów związanych ze zwiększeniem bezpieczeństwa na terenie zarządzanym przez Wspólnotę Mieszkaniową oraz kosztów związanych ze zmniejszeniem uciążliwości wynikających z działania sklepu (dodatkowe sprzątnięcie, mycie i konserwacja elewacji, mycie kostki chodnikowej oraz w innych kosztach eksploatacyjnych w razie wystąpienia) przez pokrycie kosztów powyższych czynności uiszczając w postaci ryczałtowej płatnej z dołu każdego miesiąca opłatę w wysokości 800 zł. Z uwagi na brak rezultatów w rozmowach z pozostałymi właścicielami lokali (poza lokalem zajmowanym przez sklep (...)) związanych z uregulowaniem kwestii partycypacji w kosztach konserwacji i utrzymania czystości, jakie miały miejsce w 2014 r., ponowne rozmowy podjęte zostały na przełomie lata i jesieni w 2015 r. Na spotkanie, którego tematem miało być uporządkowanie parkowania przed lokalami usługowymi, miejsca parkingowe wyznaczone dla lokali usługowych oraz partycypacja w kosztach konserwacji i utrzymania czystości, nie stawili się żaden z właścicieli lokali, którzy zostali zaproszeni, w tym powód.

Żaden z właścicieli lokali usługowych nie podjął również rozmów w przedmiocie uregulowania kwestii partycypowania w kosztach bieżącej konserwacji oraz utrzymania czystości w drodze podpisania porozumienia.

Pozwana podkreśliła, że w trakcie rozmów osobistych, rozmów telefonicznych i spotkań zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, zarządcy z właścicielami lokali usługowych, wielokrotnie wskazywano uzasadnienie i przyczyny, które powodują zasadność podwyższenia zaliczki w przedmiotowym w sprawie zakresie w odniesieniu do lokali użytkowych. W konsekwencji zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej oraz zarządca podjęli decyzję, aby kwestię tę uregulować na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej.

Pozwana potwierdziła, że w dniu 09.03.2016 r. miało miejsce zebranie ogółu właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej (...), w toku którego to zebrania głosowana była uchwała dotycząca podwyższenia zaliczek z tytułu bieżącej konserwacji oraz utrzymania czystości. Administrator W. C. omówił szczegółowo propozycje stawek na utrzymanie nieruchomości wspólnej i w tym zakresie ze strony obecnych członów wspólnoty brak było jakichkolwiek pytań ani wątpliwości.

W ocenie pozwanej podwyższenie zaliczek co do lokali wyszczególnionych w uchwale (...) było uzasadnione, a jednocześnie brak było podstaw do tego, aby uchwała ta obowiązywała w odniesieniu do lokalu zajmowanego przez sklep (...) oraz garażu wielostanowiskowego. Wynikający z art. 13 ust. 1 uwl obowiązek właścicieli lokali ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali, poprzez m. in. uczestniczenie w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, nie oznacza w ocenie konieczności określenia skali tych obciążeń w jednakowej, dla wszystkich tożsamej kwotowo wysokości za 1 mkw. powierzchni lokalu. Artykuł 12 ust. 2 uwl nie może być rozumiany jako będący podstawą do określenia w sposób jednakowy wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną w tym znaczeniu, że zaliczki te mają być ustalone w jednakowej dla wszystkich wysokości. Równość praw i obowiązków, o której mowa w art. 4 uwl, nie może być rozumiana jako tożsama z obciążeniem wszystkich zobowiązanych obowiązkiem uiszczenia zaliczek w jednakowej kwotowo wysokości, a więc w oderwaniu od faktycznych, częstokroć nader zróżnicowanych, wydatków związanych z utrzymaniem poszczególnych kategorii lokali. Art. 12 ust. 3 uwl umożliwia właścicielom lokali (w drodze uchwały), zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tego tytułu, przy czym może mieć to miejsce np. wówczas, gdy uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa po uwzględnieniu jej potrzeb i po analizie zwiększonych kosztów utrzymania lokali użytkowych (w odniesieniu do kosztów bieżącej konserwacji i utrzymania czystości części wspólnych) postanowiła podnieść zaliczki w odniesieniu do grupy lokali użytkowych, przy jednoczesnym braku zastosowania podwyższonych stawek w odniesieniu do lokalu, w którym prowadzony jest sklep (...), oraz do garażu wielostanowiskowego.

W odniesieniu do lokalu powoda podwyższenie kwoty zaliczki z tytułu utrzymania bieżącej konserwacji i kosztów utrzymania czystości wew., zew. i zieleni łącznie skutkuje podwyższeniem dotychczasowej opłaty miesięcznie o kwotę 74 zł, co w ocenie pozwanej nie jest kwotą wygórowaną w odniesieniu do uzasadnionych wydatków związanych ze zwiększonymi kosztami funkcjonowania wszystkich lokali użytkowych na terenie Wspólnoty Mieszkaniowej.

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.

/ dowód: odpis KW nr (...) – k. 25-26 /

Lokal powoda wchodzi w skład Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) we W.. Wspólnota ta jest tzw. „dużą wspólnotą mieszkaniową”.

/ dowód: odpis KW nr (...) – k. 10-24 /

/ dowód: pełnomocnictwo z dnia 28.05.2014 r. – k. 27 /

Na parterze budynku położonego przy ul. (...) we W., oprócz lokalu powoda, mieszczą się następujące lokale usługowe: nr (...) (fryzjer i gabinet kosmetyczny), (...) (agencja (...) S.A. oraz drogeria), (...) (lokal gastronomiczny (...)), (...) (

sklep (...)), a także lokal niemieszkalny – garaż wielostanowiskowy. Do każdego z lokali usługowych prowadzą dwa wejścia: frontowe – od strony ulicy (...) przeznaczone dla klientów oraz drugie – od zaplecza, przeznaczone dla dostaw.

P. – e-protokół z dnia 30.09.2016 r. 00:01:02-00:38-39, G. B. – e-

protokół z dnia 30.09.2016 r. 00:39:03-00:58:04, A. P. – e-protokół z

dnia 30.09.2016 r. 00:58:04-01:15:40, B. B. (1) – e-protokół z dnia 22.11.2016

r. 00:05:57-00:24:50 /

00:01:02-00:38-39 /

W 2014 r. do zarządu Wspólnoty zaczęły docierać skargi mieszkańców na spożywanie alkoholu na terenie Wspólnoty przez osoby trzecie i związane z tym zanieczyszczenia terenu wokół lokali usługowych.

/ dowód: zeznania świadka W. C. – e-protokół z dnia 22.11.2016 r. 00:26:14-

01:20:15; przesłuchanie za pozwaną J. W. – e-protokół z dnia 22.11.2016 r.

01:20:20-01:54:22 /

/ dowód: wydruk wiadomości e-mail z dnia 23.06.2014 r. – k. 81 /

W dniu 27.06.2014 r. odbyło się spotkanie, w którym wzięli udział zarząd Wspólnoty, przedstawiciel administratora Wspólnoty W. C., pełnomocnik powoda B. P., najemca lokalu należącego do powoda prowadzący w nim sklep monopolowy oraz przedstawiciele sklepu (...). Przedmiotem spotkania było głównie omówienie kwestii zanieczyszczeń związanych z funkcjonowaniem tych lokali. Zarząd i administrator przedstawili następujące oczekiwania Wspólnoty w tej sprawie:

1. Ograniczenie czasu sprzedaży alkoholu,
2. Dbanie o czystość przed lokalami usługowymi, w tym m.in. mycie i czyszczenie elewacji, a także kostki brukowej raz w miesiącu oraz w miarę potrzeb codzienne zamiatanie placu przed tymi lokalami, opróżnianie pojemników na śmieci,
3. Dbanie o bezpieczeństwo – zatrudnienie ochroniarza,
4. Wprowadzenie zakazu palenia przed lokalami usługowymi,
5. Przyjmowanie dostaw tylko od strony zaplecza,
6. Przestrzeganie segregacji odpadów komunalnych,
7. Bezwzględny zakaz sprzedaży alkoholu nieletnim i nietrzeźwym.

Podczas spotkania przedstawiciele firmy (...) zaproponowali partycypowanie w kosztach zwiększenia bezpieczeństwa i poprawy czystości otoczenia przed lokalami usługowymi.

S.-P. – e-protokół z dnia 30.09.2016 r. 00:01:02-00:38:39, W.

C. – e-protokół z dnia 22.11.2016 r. 00:26:14-01:20:15 /

/ dowód: wydruk wiadomości e-mail z dnia 01.07.2014 r. – k. 82 /

Pismem z dnia 27.07.2014 r. pełnomocnik powoda B. P. odniosła się do postulatów Wspólnoty zgłoszonych podczas spotkania z dnia 27.06.2014 r. wskazując, że:

1. ograniczenie czasu sprzedaży alkoholu do godzin 7:00-21:00 oznacza w praktyce konieczność zlikwidowania sklepu monopolowego;
2. pracownicy sklepu monopolowego zostali zobligowani do utrzymywania porządku i czystości przed sklepem; nie zachodzi potrzeba mycia kostki brukowej i elewacji raz w miesiącu oraz w miarę potrzeb;
3. zatrudnienie ochroniarza przekracza możliwości finansowe zarówno powoda, jak i najemcy jego lokalu;
4. pracownicy sklepu zostali poproszeni o to aby nie palili papierosów przed lokalami;
5. dostawy do sklepu monopolowego są realizowane tylko od zaplecza;
6. zasady segregacji śmieci są przestrzegane;
7. alkohol nie jest sprzedawany osobom nieletnim ani nietrzeźwym.

Jednocześnie B. P. zaproponowała oznakowanie miejsc postojowych przyporządkowanych do lokali usługowych, jako przeznaczonych dla klientów tych lokali, a także ustawienie dodatkowych pojemników na śmieci od ulicy (...) przy ciągach komunikacyjnych, po których uczęszczają mieszkańcy.

/ dowód: pismo z dnia 27.07.2014 r. – k. 85-86 /

00:01:02-00:38:39 /

/ dowód: pismo z dnia 18.08.2014 r. – k. 87 /

Uchwałą nr (...) z dnia 05.09.2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) we W. wycofała zgodę na sprzedaż alkoholu w lokalu powoda przy (...) wydaną firmie PPHU (...) na podstawie uchwały nr (...).

/ dowód: uchwała nr (...) – k. 122 /

Pozwem z dnia 16.09.2014 r. R. S. wniósł o uchylenie w całości uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) we W., mocą której ograniczono czas sprzedaży alkoholu w lokalach usługowych do godziny 21:00, oraz uchwały nr (...), którą Wspólnota cofnęła zgodę na sprzedaż alkoholu w lokalu należącym do powoda przy (...) we W. wydaną PPHU (...).

Wyrokiem z dnia 30.09.2015 r., I C 1438/14, Sąd Okręgowy we Wrocławiu uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) we W. przy ul. (...) we W. nr (...), oddalając powództwo w pozostałej części.

Wyrokiem z dnia 05.04.2016 r., I ACa 197/16, Sąd Apelacyjny we Wrocławiu oddalił apelacje powoda i pozwanej wniesione od wyroku Sądu Okręgowego.

/ dowód: pozew – k. 4-8 akt sprawy I C 1438/14; wyrok SO z dnia 30.09.2015 r. z uzasadnieniem

– k. 782-808 akt sprawy I C 1438/14; wyrok SA z dnia 05.04.2016 r. – k. 848-864 akt

sprawy I C 1438/14 /

Pismem z dnia 30.09.2014 r. najemca lokalu powoda wypowiedział umowę najmu z zachowaniem 4-miesięcznego okresu wypowiedzenia. W okresie wypowiedzenia umowy w lokalu tym nie była prowadzona żadna działalność.

protokół z dnia 30.09.2016 r. 00:01:02-00:38-39 /

/ dowód: uchwała nr (...) – k. 136 /

W dniu 01.12.2014 r. (...) sp. z o.o. w P. – najemca lokalu użytkowego przy (...), Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) we W. oraz R. C. – właściciel lokalu użytkowego przy (...) zawarli porozumienia, w ramach którego najemca zobowiązał się do pokrycia ponoszonych przez Wspólnotę Mieszkaniową dodatkowych nakładów związanych ze zwiększeniem bezpieczeństwa na terenie zarządzanym przez Wspólnotę Mieszkaniową oraz w kosztach związanych ze zmniejszeniem uciążliwości wynikających z działania sklepu (dodatkowe sprzątnięcie, mycie i konserwacja elewacji, mycie kostki chodnikowej oraz w innych kosztach eksploatacyjnych w razie wystąpienia) poprzez uiszczanie opłaty ryczałtowej płatnej z dołu każdego miesiąca w wysokości 800 zł na rachunek bankowy Wspólnoty Mieszkaniowej, przy czym środki pieniężne wynikające z różnicy powstałej pomiędzy tą ryczałtową opłatą a rzeczywistymi kosztami poniesionymi przez Wspólnotę Mieszkaniową na zmniejszenie uciążliwości wynikających z działania sklepu miały zostać pozostawione do rozliczenia w następnych okresach (§ 3). Strony porozumienia ustaliły, że dokonywana sprzedaż alkoholu w lokalu, w którym prowadzony jest sklep (...) niesie za sobą potencjalne realne zwiększenie zagrożeń naruszania porządku i bezpieczeństwa publicznego, co wymaga zwiększenia nakładów rzeczowych lub osobowych (monitoring, patrole Straży Miejskiej, Policji), a także niesie za sobą konieczność wykonywania z większą częstotliwością usuwania odpadów, opakowań bezpośrednio po opuszczeniu sklepu przez klientów tego sklepu (§ 2). Wspólnota oświadczyła, że mając zagwarantowane minimum bezpieczeństwa i porządku w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej przez najemcę sklepu (...) wyraziła pozytywną opinię (zgode) na prowadzenie w tym miejscu sprzedaży napojów alkoholowych w pełnym zakresie w godzinach pracy sklepu, tj. 6:00-22:00 w lokalu nr (...) przy (...) we W. każdemu agentowi współpracującemu z firmą (...) sp. z o.o. (§ 4). Strony porozumienia postanowiły dodatkowo, że w terminie 30 dni od dnia wydania zgody na sprzedaż alkoholu w pełnym zakresie najemca zobowiązany będzie zainstalować trzy kamery zewnętrzne usytuowane w miejscach wskazanych w załączniku do porozumienia podłączone do swojego systemu monitoringu (§ 5). Najemca oraz każdorazowy agent sklepu (...) mieli być zobowiązani do: bezwzględnego ustawowego zakazu sprzedaży napojów alkoholowych niepełnoletnim i nietrzeźwym, bezwzględnego przestrzegania zasad segregacji odpadów, realizacji dostaw od frontu lokalu, usuwania i nieskładowania palet przed lokalem, przestrzegania zakazu palenia przez personel sklepu w promieniu 10 m od lokalu (§ 6).

/ dowód: porozumienie z dnia 01.12.2014 r. – k. 88-91 /

Od kwietnia lub maja 2015 r. w lokalu powoda nowy najemca prowadzi sklep z używaną odzieżą. Dostawy do tego sklepu odbywają się raz w tygodniu od strony zaplecza.

Dostawy do sklepu (...) oraz do drogerii odbywają się od frontu, tj. od ulicy (...).

00:01:02-00:38:39, G. B. – e-protokół z dnia 30.09.2016 r. 00:39:03-00:58:04,

B. B. (1) – e-protokół z dnia 22.11.2016 r. 00:05:57-00:24:50 /

W maju 2015 r. zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) we W. zaapelował do mieszkańców osiedla o nieparkowanie uszkodzonych, niesprawnych aut na terenie Wspólnoty, tj. na chodnikach, drodze wewnętrznej, miejscach parkingowych, jak również w garażu podziemnym, wskazując, że wycieki różnego rodzaju płynów eksploatacyjnych z w/w aut powodują nieodwracalne szkody. Jednocześnie zarząd poinformował, że mieszkańcy, którzy nie zastosują się do tego apelu, będą obciążani kosztami wymiany/czyszczenia zabrudzonej kostki bądź doczyszczania posadzki w garażu podziemnym.

/ dowód: wydruk wiadomości e-mail z dnia 26.05.2015 r. – k. 155; apel – k. 156 /

W dniu 22.09.2015 r. przedstawiciel administratora W. C. skierował do właścicieli lokali usługowych zaproszenie na spotkanie, tematem którego miało być uporządkowanie parkowania przed lokalami użytkowymi, miejsca parkingowe

wyznaczone dla lokali usługowych oraz porozumienie ze Wspólnotą w sprawie partycypacji w kosztach konserwacji i utrzymania czystości. Do spotkania nie doszło.

/ dowód: wydruk wiadomości e-mail z dnia 22.09.2015 r. – k. 92; zeznania świadka W.

C. – e-protokół z dnia 22.11.2016 r. 00:26:14-01:20:15 /

Utrzymanie czystości i porządku na zewnątrz budynków Wspólnota zleca firmie świadczącej usługi w tym zakresie. W ramach umowy prace porządkowe wykonywane są codziennie od poniedziałku do piątku. W okresie 4-5 miesięcy począwszy od lipca 2015 r. Wspólnota zlecała dodatkowe prace porządkowe w soboty i niedziele. Polegały one na zamiataniu chodnika przed lokalami usługowymi, usuwaniu nieczystości z chodnika i terenów zielonych w pobliżu lokali usługowych, opróżnianiu koszy na śmieci znajdujących się przy kl. (...).

/ dowód: umowa zlecenia – k. 107-108; zeznania świadków: B. B. (1) – e-protokół z dnia

22.11.2016 r. 00:05:57-00:24:50, W. C. – e-protokół z dnia 22.11.2016 r.

00:26:14-01:20:15 /

Do lokali usługowych przynależy 5 miejsc parkingowych z przeznaczeniem dla klientów tych lokali. Miejsca te są notorycznie zajmowane przez samochody mieszkańców osiedla (...). Z tego powodu klienci lokali usługowych parkują swoje samochody w najbliższej okolicy, niejednokrotnie na parkingu znajdującym się przed blokami mieszkalnymi.

00:01:02-00:38:39, G. B. – e-protokół z dnia 30.09.2016 r. 00:39:03-00:58:04,

A. P. – e-protokół z dnia 30.09.2016 r. 00:58:04-01:15:40 /

W chwili obecnej brak jest możliwości parkowania, bądź zatrzymywania samochodów przed lokalami usługowymi, ponieważ przy chodniku został umieszczony znak poziomy – powierzchnia wyłączona z ruchu. Zakaz ten nie dotyczy samochodów dostawczych.

/ dowód: zeznania świadka A. P. – e-protokół z dnia 30.09.2016 r. 00:58:04-

01:15:40; przesłuchanie za pozwaną J. W. – e-protokół z dnia 22.11.2016 r.

01:20:20-01:54:22 /

Elewacja budynków przy ul. (...) ulega zabrudzeniu m.in. od opadów atmosferycznych, ptasich odchodów. W okolicach placu zabaw dzieci mieszkańców malują elewację kredą. Od strony lokali usługowych elewacja stanowi najmniejszą powierzchnię, gdyż w tej części mieszczą się głównie witryny sklepowe. Czasami klienci lokali usługowych opierają swoje rowery o budynek.

protokół z dnia 30.09.2016 r. 00:01:02-00:38-39, G. B. – e-protokół z dnia

30.09.2016 r. 00:39:03-00:58:04, A. P. – e-protokół z dnia

30.09.2016 r. 00:58:04-01:15:40; przesłuchanie za pozwaną J. W. – e-

protokół z dnia 22.11.2016 r. 01:20:20-01:54:22 /

Samochody parkujące i poruszające się po terenie Wspólnoty, niejednokrotnie pozostawiają ślady olejowe na kostce brukowej, zwłaszcza w okolicy miejsc parkingowych.

Teren przed lokalami usługowymi często jest zanieczyszczany przez psy. Na terenie tym klienci lokali pozostawiają też niedopałki papierosów.

Na terenie za lokalami usługowymi od strony zaplecza poruszające się pojazdy uszkadzają chodniki.

protokół z dnia 30.09.2016 r. 00:01:02-00:38-39, G. B. – e-protokół z dnia

30.09.2016 r. 00:39:03-00:58:04, B. B. (1) – e-protokół z dnia 22.11.2016 r.

00:05:57-00:24:50; przesłuchanie za pozwaną J. W. – e-protokół z dnia

22.11.2016 r. 01:20:20-01:54:22 /

Od stycznia 2015 r. do grudnia 2015 r. (...) sp. z o.o. uiściła na rzecz Wspólnoty łącznie 10 400 zł tytułem opłat wynikających z porozumienia z dnia 01.12.2014 r. Wszystkie te środki zostały wydatkowane przez Wspólnotę na utrzymanie czystości i porządku oraz zwiększenie bezpieczeństwa na terenie Wspólnoty.

/ dowód: wydruk wiadomości e-mail – k. 109; historia konta 854 – k. 110; zeznania świadka

W. C. – e-protokół z dnia 22.11.2016 r. 00:26:14-01:20:15 /

Środki pochodzące z tych wpłat Wspólnota przeznaczyła w 2015 r. na:

- dwukrotne czyszczenie elewacji oraz kostki brukowej wokół lokali usługowych (raz po sezonie zimowym, drugi raz po sezonie letnim)

- usuwanie plam olejowych z terenu wokół lokali usługowych,

- zaimpregnowanie elewacji w okolicy lokali usługowych do wysokości 2 m,

- dodatkowe sprzątnięcie terenu wokół lokali usługowych przez firmę porządkową w weekendy,

- obniżenie chodnika przed ciągiem lokali usługowych,

- zrobienie schodków,

- zamontowanie dodatkowych słupów zabezpieczających w okolicy lokali usługowych.

/ dowód: zeznania świadka W. C. – e-protokół z dnia 22.11.2016 r. 00:26:14-

01:20:15; przesłuchanie za pozwaną J. W. – e-protokół z dnia 22.11.2016 r.

01:20:20-01:54:22 /

Dodatkowo w 2015 roku (...) sp. z o.o. zamontowała w okolicach lokali usługowych na swój koszt trzy kamery służące do monitorowania terenu wokół. Zainstalowanie kamer spowodowało, że w okolicy tej mniej osób spożywa alkohol.

/ dowód: zeznania świadka W. C. – e-protokół z dnia 22.11.2016 r. 00:26:14-

01:20:15; przesłuchanie za pozwaną J. W. – e-protokół z dnia 22.11.2016 r.

01:20:20-01:54:22 /

Dnia 03.08.2015 r. (...) sp. z o.o. w R. wystawiła pozwanej fakturę VAT na kwotę 2.890, 50 zł brutto za doczyszczenie murku oporowego, doczyszczenie elewacji, usunięcie plam olejowych, doczyszczenie kostki brukowej przy ul. (...), zaś w dniu 21.09.2015 r. fakturę VAT na kwotę 3 075 zł brutto za impregnację elewacji przy ul. (...).

/ dowód: faktury VAT – k. 102-103 /

Pismem z dnia 29.02.2016 r. administrator Wspólnoty zawiadomił powoda o zebraniu ogółu właścicieli w dniu 09.03.2016 r. Do zawiadomienia zostały dołączone m.in. projekty uchwał, w tym projekt uchwały nr (...) w sprawie ustalenia opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością oraz opłat za dostarczane media.

/ dowód: pismo z dnia 29.02.2016 r. z załącznikami – k. 42-51 /

W dniu 09.03.2016 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) we W..

W trakcie zebrania poddana została pod głosowanie uchwała nr (...) w sprawie podwyższenia wysokości zaliczek dla lokali usługowych o 0,50 zł/m⁽²⁾ – od 01.04.2016 r. o następującej treści:

„W oparciu o art. 30 ustawy o własności lokali z dnia 24.VI.1994 r. (Dz.U. Nr 85, poz. 388) właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) postanawiają co następuje:

§ 1 . Podwyższyć wysokość zaliczek na pokrycie kosztów zarządu dla lokali usługowych położonych przy (...) oraz (...) od 01.04.2016 r. o 0,50 zł/m⁽²⁾ lokalu usługowego miesięcznie z tytułu:

1. Utrzymanie czystości wew., zew. i zieleni 1,10 zł/m² powierzchni lokalu usługowego ,

2. Konserwacja bieżąca 0,71 zł/m² powierzchni lokalu usługowego .”.

W pierwotnej wersji treść tej uchwały została zamieszczona w § 2 uchwały nr (...) w sprawie ustalenia opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością oraz opłat za dostarczane media – od 01.04.2016 r. Następnie na zebraniu w dniu 09.03.2016 r. na wniosek jednego właściciela lokalu usługowego dokonano rozdzielenia § 1 i 2 uchwały nr (...) i zapisy § 2 wprowadzono do uchwały nr (...).

/ dowód: protokół z dnia 09.03.2016 r. – k. 34-36; zawiadomienie o zebraniu wraz z

dołączonymi projektami uchwał – k. 43-44 /

W zakresie dotyczącym uchwały nr (...) przedstawiciel administratora Wspólnoty W. C. omówił szczegółowo propozycje stawek na utrzymanie nieruchomości wspólnej i media.

/ dowód: protokół z dnia 09.03.2016 r. – k. 34-36 /

Po podliczeniu głosów oddanych na zebraniu w dniu 09.03.2016 r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów protokołem z dnia 11.04.2016 r. stwierdzono, że za uchwałą nr (...) w sprawie podwyższenia zaliczek dla lokali usługowych głosowało 53 % ogółu właścicieli lokali, zaś przeciw uchwale – 8, 53 %, stąd uchwała została przyjęta.

/ dowód: wydruk wiadomości e-mail z dnia 11.03.2016 r. – k. 28; protokół z dnia 11.04.2016 r. – k.

40 /

W 2015 r. dla wszystkich lokali wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej wysokość zaliczki z tytułu konserwacji bieżącej wynosiła 0,21 zł/m², zaś w zakresie utrzymania czystości wewnętrznej, zewnętrznej i zieleni – 0,58 zł/m².

/ dowód: propozycje stawek – k. 33; protokół z dnia 09.03.2016 r. – k. 34-36 /

Rzeczywiste koszty w zakresie konserwacji bieżącej w 2015 r. wyniosły 17 300, 43 zł przy przychodach wynoszących 18 397, 79 zł. Rzeczywiste koszty w zakresie utrzymania czystości wewnętrznej, zewnętrznej i zieleni w 2015 r. wyniosły 52 038, 88 zł przy przychodach wynoszących 50 810, 88 zł.

/ dowód: rozliczenie za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. – k. 45 /

W sprawozdaniu z działalności zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej i administratora, tj. firmy (...), za 2015 r. w punkcie V z tytułowanym Konserwacja bieżąca zostały wymienione następujące czynności: przegląd, naprawa i wymian w osprzęcie elektrycznym na klatkach schodowych (m.in. wymiana żarówek, świetlówek, stateczników, modułów awaryjnych, itp.), w garażu podziemnym oraz oświetlenia zewnętrznego, naprawa, wymiana zamków, klamek, regulacja samozamykaczy w drzwiach, naprawa, montaż stopek w drzwiach wejściowych i wewnętrznych, czyszczenie odwodnień liniowych na wjeździe do garażu, studzienek kanalizacyjnych, identyfikacja usterek w wyniku kontroli nieruchomości przez administratora (co najmniej raz w tygodniu), zgłoszenia od mieszkańców oraz od firmy sprzątającej.

/ dowód: sprawozdanie z dnia 29.02.2016 r. – k. 46 /

W wyniku podjęcia uchwały nr (...) zaliczka przypadająca na powoda została zwiększona w zakresie konserwacji bieżącej z kwoty 0, 21 zł/m⁽²⁾, tj. 15, 54 zł miesięcznie, do kwoty 0,71 zł/m⁽²⁾, tj. 52, 54 zł miesięcznie, zaś w zakresie utrzymania czystości wewnętrznej, zewnętrznej i zieleni z kwoty 0, 58 zł/m⁽²⁾, tj. 42, 92 zł miesięcznie, do kwoty 1, 10 zł/m⁽²⁾, tj. 81, 40 zł miesięcznie. Łącznie zaliczka powoda wzrosła o 75, 48 zł miesięcznie.

Do dnia 01.04.2016 r. suma zaliczek z tytułu konserwacji bieżącej oraz utrzymania czystości wewnętrznej, zewnętrznej i zieleni pochodzących od właścicieli lokali usługowych objętych uchwałą nr (...) wynosiła łącznie 218, 28 zł miesięcznie. Od dnia 01.04.2016 r. łączna kwota tych zaliczek wynosi 500, 11 zł miesięcznie.

Aktualna stawka zaliczki dla lokali mieszkalnych w zakresie konserwacji bieżącej wynosi 0, 21 zł/m², zaś w zakresie utrzymania czystości wewnętrznej, zewnętrznej i zieleni wynosi 0, 60 zł/m².

/ dowód: propozycje zaliczek – k. 33; protokół z dnia 09.03.2016 r. – k. 34-36; pismo z dnia

14.04.2016 r. – k. 39; zestawienie stawek – k. 101 /

Pismem z dnia 12.04.2016 r. administrator Wspólnoty poinformował powoda o wynikach głosowania przesyłając mu protokół z dnia 11.04.2016 r. z podliczenia głosów.

/ dowód: pismo z dnia 12.04.2016 r. z załącznikami – k. 38-41 /

Pismo to zostało odebrane przez pełnomocnika powoda B. S.-P. w dniu 18.04.2016 r.

/ okoliczność niesporna /

W 2016 r. Wspólnota Mieszkaniowa dwukrotnie zleciła mycie elewacji oraz mycie kostki brukowej w części, której mieszczą się lokale usługowe. Na usługi te w czerwcu 2016 r. wydatkowała kwotę 3 791, 13 zł brutto.

/ dowód: faktura – k. 104; zeznania świadka W. C. – e-protokół z dnia 22.11.2016

r. 00:26:14-01:20:15; przesłuchanie za pozwaną J. W. – e-protokół z dnia

22.11.2016 r. 01:20:20-01:54:22 /

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Powód domagał się uchylenia w całości uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) we W. nr (...) w sprawie podwyższenia wysokości zaliczek dla lokali usługowych o 0, 50 zł/m⁽²⁾ – od 01.04.2016 r. Żądanie to należało uznać za usprawiedliwione co do zasady.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Powód przedłożył aktualny odpis księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla

lokalu usługowego przy (...) we W. oraz odpis księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości macierzystej, z których wynika, że powodowi przysługuje prawo własności do wskazanego lokalu, a zatem powód jest czynnie legitymowany do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały. Powód przedstawił także skierowane do niego zawiadomienie o podjęciu i treści uchwały.

Powód dochował także terminu zawitego do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały. Zgodnie z art. 25 ust. 1a uwl powództwo wytacza się 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 został powiadomiony o podjęciu i treści uchwały przez zarządcę wspólnoty pismem z dnia 12.04.2016 r., doręczonym jego pełnomocnikowi dnia 18.04.2016 r. Złożył pozew w dniu 23.05.2016 r., a zatem w terminie ustawowym.

Tym samym powód posiada legitymację do zaskarżenia uchwały właścicieli lokali tworzących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową nr (...).

Wobec powyższego należy przystąpić do merytorycznej oceny zgłoszonego żądania.

Powód w pozwie podniósł szereg zarzutów przeciwko uchwale nr (...). Wskazał, że:

- uchwałą tą nie został objęty lokal usługowy, w którym mieści się sklep (...) oraz lokal niemieszkalny – garaż wielostanowiskowy, a pozwana nie wyjaśniła, z jakich powodów lokale te nie zostały obciążone większymi kosztami przewidzianymi w uchwale;
- pozwana nie przedstawiła jakiegokolwiek uzasadnienia podwyższenia zaliczek dla odnośnie określonych w niej lokali usługowych;
- działalność usługowa prowadzona w jego lokalu oraz w innych lokalach objętych tą uchwałą nie generuje dodatkowych uciążliwości i kosztów dla Wspólnoty, a zwiększenie obciążeń nie ma żadnego związku ze sposobem użytkowania tych lokali usługowych;
- podwyższenie zaliczek zostało dokonane bez uzasadnionych podstaw, a zatem z naruszeniem art. 12 ust. 3 w zw. z art. 12 ust. 2, art. 13 ust. 2 i art. 14 ustawy o własności lokali.

Wszystkie te zarzuty okazały się trafne.

Zaskarżoną uchwałą właściciele lokali tworzący pozwaną Wspólnotę postanowili podwyższyć wysokość zaliczek na pokrycie kosztów zarządu dla lokali usługowych położonych przy (...) oraz (...) od dnia 01.04.2016 r. o 0, 50 zł/m⁽²⁾ lokalu usługowego miesięcznie z tytułu:

1. utrzymania czystości wewnętrznej, zewnętrznej i zieleni – do 1, 10 zł/m² powierzchni lokalu usługowego,
2. konserwacji bieżącej – do 0, 71 zł/m² powierzchni lokalu usługowego.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 zd. drugie uwl w stosunku do udziałów właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Z kolei zgodnie z art. 13 ust. 1 uwl właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez

innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Następnie zgodnie z art. 14 uwl na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację, 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publiczno-prawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości, 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Wreszcie zgodnie z art. 15 ust. 1 uwl na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Wysokość tychże zaliczek ustalana jest z góry poprzez podjęcie przez członków wspólnoty stosownej uchwały.

Odstępstwo od zasady pokrywania przez właścicieli poszczególnych lokali wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej przewiduje art. 12 ust. 3 uwl, zgodnie z którym uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

Przepis art. 12 ust. 2 uwl zezwala na zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych, jeżeli jest to uzasadnione sposobem korzystania z tych lokali. Zwiększenie takie musi być uzasadnione większymi kosztami ponoszonymi na nieruchomości wspólnej w związku z funkcjonowaniem tych lokali (zob. A. Turlej, Własność lokali. Komentarz, Warszawa 2007, s. 259 i nast.). Skuteczne podjęcie uchwały o tym przedmiocie wymaga spełnienia trzech przesłanek: - uchwała może dotyczyć wyłącznie właścicieli lokali użytkowych, - lokale te są faktycznie wykorzystywane na prowadzenie działalności gospodarczej, - istnieje związek przyczynowy pomiędzy sposobem korzystania z lokalu użytkowego a przyczynianiem się do zwiększenia uciążliwości lub wyższych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Ustalenie kosztów w rozmiarze większym nie może być dowolne. Decyzja taka powinna mieć na względzie rzeczywiste przyczynianie się poszczególnych lokali do wzrostu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Czynnikiem decydującym jest też zwiększony stopień uciążliwości związany ze sposobem korzystania z lokalu. Sytuacja taka dotyczyć będzie lokali użytkowych o przeznaczeniu gospodarczym (o funkcji usługowej, wytwórczej, magazynowej, garażowej, itp.), których wykorzystywanie powoduje wzmożony ruch klientów i związane z tym zaśmiecanie, intensywne używanie elementów infrastruktury wspólnej, zwiększenie zużycia wody i energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości, zwiększenie ilości i kosztu wywożenia odpadów, a także uciążliwości, emisje hałasów, zanieczyszczeń, zapachów (zob. A. Doliwa, Prawo mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2003, s. 694, R. Dżiczek, Własność lokali. Komentarz, Warszawa 2010, s. 125-126). Musi być zachowane powiązanie w postaci adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy wielkością i intensywnością opisanych immisji a ich wpływem na nieruchomość wspólną oraz korzystaniem z lokalu.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że zaskarżoną uchwałą pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zwiększyła obciążenie właścicieli większości lokali usługowych w zakresie zaliczek z tytułu utrzymania czystości wewnętrznej, zewnętrznej i zieleni oraz z tytułu konserwacji bieżącej o 0, 50 zł/m⁽²⁾ powierzchni lokalu usługowego w porównaniu do obciążenia przypadającego na właścicieli lokali mieszkalnych w tym zakresie. W lokalach objętych tą uchwałą prowadzona jest różnego rodzaju działalność gospodarcza. I tak w lokalu przy (...) znajduje się salon fryzjerski i gabinet kosmetyczny, w lokalu nr (...) agencja (...) S.A, w lokalu nr (...) drogeria, w lokalu nr (...) (należącym do powoda) sklep z używaną odzieżą, w lokalu nr (...) bar (...). Uchwałą tą nie zostały objęte jedynie: lokal usługowy przy (...), w którym prowadzony jest sklep (...), oraz lokal niemieszkalny – garaż wielostanowiskowy.

Nie ulega wątpliwości, że prowadzenie tak różnorodnej działalności usługowej we wskazanych lokalach przy ul. (...) może powodować zwiększenie ruchu w tej okolicy. Każdy z tych lokali jest bowiem odwiedzany codziennie przez wielu klientów, niejednokrotnie zmotoryzowanych, którzy chcą zaparkować jak najbliżej punktu usługowego, do którego zmierzają. Część z nich przyjeżdża rowerami, część pali papierosy, część spożywa alkohol w najbliższej okolicy. Niektórzy przychodzą w towarzystwie psów. Do niektórych lokali odbywają się dostawy towarów. To wszystko potencjalnie może powodować pewnego rodzaju niedogodności dla mieszkańców osiedla i w konsekwencji prowadzić do zwiększenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej – opłat za dodatkowe sprzątnięcie, konserwacje i naprawy.

W takich sytuacjach co do zasady za uzasadnione można uznać zwiększenie obciążenia przypadające na właściciela lokalu, którego wykorzystywanie takie koszty generuje.

Niemniej jednak przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe nie dało wystarczających podstaw do uznania, aby wszystkie lokale usługowe wymienione w uchwale nr (...) z uwagi na prowadzoną w nich działalność, w szczególności należący do powoda lokal (...), generowały większe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w porównaniu do lokali mieszkalnych. Nadto pozwana, na której spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie, nie wykazała okoliczności uzasadniających zwiększenie zaliczek na poczet kosztów zarządu z tytułu utrzymania czystości wewnętrznej, zewnętrznej i zieleni oraz z tytułu konserwacji bieżącej w stosunku do lokali wskazanych w uchwale nr (...) do kwot odpowiednio 1, 10 zł/m⁽²⁾ oraz 0, 71 zł/m⁽²⁾.

Pozwana podnosiła, że zwiększenie obciążeń wymienionych w uchwale lokali wiąże się z koniecznością mycia i czyszczenia elewacji oraz kostki brukowej w okolicach tych lokali usługowych, usuwania plam olejowych po samochodach, częstszego wykonywania prac porządkowych na tym terenie a nadto naprawą uszkodzeń elewacji, chodników, itp. w tej strefie. Pozwana wyliczyła, że w wyniku zaskarżonej uchwały na zwiększone koszty związane z użytkowaniem lokali użytkowych Wspólnota Mieszkaniowa otrzyma od wskazanych w uchwale właścicieli lokali użytkowych a także od sklepu (...) (na podstawie porozumienia z dnia 01.12.2014 r.) w sumie kwotę 12 136, 47 zł. Podała, że suma ta zgodnie z jej analizami pozwoli w 2016 r. na trzykrotne umycie/czyszczenie elewacji i dwukrotne umycie/czyszczenie kostki brukowej (elewacja 3 x ok. 1 845 zł, kostka brukowa 2 x ok. 1 990 zł = ok. 9 515 zł) oraz na poniesienie wydatków związanych ze sprzątnięciem chodnika i terenów zielonych w pobliżu lokali usługowych w weekendy w wybranych miesiącach 2016 r. (4 x ok. 300 zł = 1 200 zł) co łącznie oznacza w związku z tymi działaniami koszt w kwocie około 10 715 zł. Pozostałą kwotę ok. 1 400 zł pozwana planuje przeznaczyć na konieczną bieżącą konserwację (np. usuwanie uszkodzeń urządzeń i ich konserwacja w okolicach lokali użytkowych – ok. 500 zł, likwidacja ubytków elewacji w obrębie lokali użytkowych – ok. 500 zł, bieżące utrzymanie i montaż dodatkowych kamer w okolicach lokali użytkowych – ok. 600 - 900 zł, poprawa opaski żwirowej na parkingach w pobliżu lokali użytkowych – ok. 200 zł, poprawa kostki w pobliżu lokali użytkowych – ok. 500 – 1 000 zł).

Zeznający w sprawie w charakterze świadka przedstawiciel administratora Wspólnoty W. C. oraz przesłuchany w charakterze strony członek zarządu pozwanej J. W. argumentowali, że podjęcie zaskarżonej uchwały było niezbędne do zapewnienia lepszego komfortu korzystania z przestrzeni przed lokalami usługowymi i zmniejszenia uciążliwości generowanych przez dużą liczbę klientów odwiedzających te lokale. Wskazali, że funkcjonowanie lokali usługowych wiąże się z niszczeniem nawierzchni przez samochody dostawcze i samochody klientów, zabrudzeniami i uszkodzeniami elewacji oraz kostki brukowej, zanieczyszczeniami terenu przez niedopałki papierosów i psie odchody, spożywaniem alkoholu na terenie Wspólnoty przez osoby trzecie. Reprezentanci Wspólnoty wyliczali, że w celu zmniejszenia tych niedogodności w 2015 r. poniesione zostały koszty na montaż kamer wokół lokali usługowych, dwukrotne mycie elewacji i kostki brukowej, czyszczenie plam olejowych po samochodach.

Jednakże analiza pozostałego materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie prowadzi do wniosku, że w rzeczywistości zwiększenie obciążeń powoda oraz właścicieli pozostałych lokali usługowych wskazanych w zaskarżonej uchwale z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej nie odpowiadało rzeczywistym potrzebom w tym zakresie, a jeżeli już dochodziło do zwiększenia kosztów przeznaczonych na utrzymanie czystości i porządku bądź bieżącą konserwację, to były one generowane przez działalność lokal usługowego nie objętego skarżoną uchwałą, to jest lokalu, w którym prowadzony jest sklep (...). Problem uciążliwości związanych z istnieniem lokali usługowych pojawił się w 2014 r., kiedy to do zarządu i administratora Wspólnoty zaczęły docierać skargi mieszkańców na spożywanie alkoholu przez osoby trzecie na terenie Wspólnoty, niejednokrotnie w porach wieczornych oraz związane z tym zaśmiecanie i zanieczyszczanie terenu wokół. W istocie więc problem ten początkowo związany był z funkcjonowaniem dwóch lokali usługowych: należącego do powoda lokalu, w którym najemca prowadził sklep spożywczo-monopolowy, oraz lokalu, w którym był i jest nadal prowadzony sklep (...), albowiem tylko w tych dwóch lokalach sprzedawany był alkohol. Z uwagi na cofnięcie przez Wspólnotę zgody na sprzedaż alkoholu najemcy lokalu powoda począwszy od października 2014 r. sklep monopolowy został zamknięty. Od kwietnia 2015 r. w lokalu tym nowy najemca prowadzi sklep z używaną

odzież, a zatem wyeliminowane zostały przez Wspólnotę artykułowane przez jej członków uciążliwości związane z funkcjonowaniem sklepu monopolowego. Z kolei uciążliwości generowane przez sklep (...) zostały zminimalizowane przez stronę pozwaną na skutek zawarcia z właścicielem oraz najemcą tego lokalu porozumienia przysparzającego Wspólnocie miesięczny dochód w wysokości 800 zł przeznaczony na konserwację oraz utrzymanie czystości i porządku na terenie wokół lokali usługowych.

Przesłuchani w sprawie świadkowie B. P. – córka powoda oraz G. B. i A. P. – właściciele lokali usługowych objętych zaskarżoną uchwałą zgodnie zeznali, że nie zachodzi potrzeba mycia i czyszczenia elewacji oraz kostki brukowej wokół lokali usługowych kilka razy do roku. Wskazali, że powierzchnia elewacji wokół ich lokali nie charakteryzuje się większym stopniem zabrudzenia w porównaniu do pozostałej powierzchni elewacji, a ponadto źródłem ewentualnych zabrudzeń są w głównej mierze opady atmosferyczne, które są zjawiskiem nieuchronnym, na które nie ma żadnego wpływu sposób korzystania z lokali usługowych. Świadcowie ci wskazali też zgodnie, że zabrudzenia wywołane działaniem człowieka wiążą się z malowaniem kredą po elewacji i chodniku przez dzieci mieszkańców osiedla. Odnośnie plam olejowych podali, że najwięcej ich znajduje się w okolicy parkingów wewnętrznych, na których swoje samochody pozostawiają mieszkańcy osiedla, a nie na chodnikach przed lokalami usługowymi. Wydaje się to logiczne i wiarygodne, chociażby z tego względu, że w strefie przed lokalami usługowymi panuje obecnie zakaz parkowania i zatrzymywania pojazdów, zaś dostawy do lokali objętych skarżoną uchwałą odbywają się od strony zaplecza. Z uwagi na istniejący zakaz, a także notoryczne zajmowanie miejsc parkingowych przeznaczonych na potrzeby lokali usługowych przez mieszkańców osiedla (...), nie można też uznać, że to wyłącznie samochody klientów lokali usługowych bądź samochody dostawcze powodują dewastację chodników i zanieczyszczanie kostki brukowej. Owszem klienci tych lokali mają potencjalną możliwość wjechania na teren Wspólnoty i zaparkowania tam swoich pojazdów, jednakże brak jest podstaw do przypisywania im większego stopnia przyczynienia się do niszczenia (zabrudzenia) nawierzchni niż mieszkańcom osiedla. Odnośnie uszkodzeń elewacji pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów świadczących o tym, że w istocie mają one miejsce. Sam fakt opierania rowerów nie usprawiedliwia takiego twierdzenia. Pozwana nie wykazała też, aby istniała konieczność zamontowania w okolicy lokali usługowych dodatkowych kamer, obok już istniejących.

Niewątpliwie zamontowanie dodatkowego sprzętu monitorującego czy też umycie kostki brukowej bądź elewacji wpłynę na zwiększenie komfortu i bezpieczeństwa mieszkańców oraz poprawi wygląd budynków, a także terenu wokół. Jednakże dla oceny trafności zaskarżonej uchwały niezbędne byłoby wykazanie przez pozwaną, że to działalność lokali usługowych wymusza podjęcie takich kroków. Temu pozwana jednak nie podolała.

Zeznania wymienionych właścicieli lokali usługowych sąd uznał za w pełni wiarygodne, ponieważ były one spójne, logiczne i wzajemnie się uzupełniały. Jakkolwiek można by przyjąć, że posiadali oni interes w zakwestionowaniu uchwały (...), to jednak istnienia takiego interesu nie sposób doszukać się w przypadku świadka B. B. (1) świadczącego na rzecz Wspólnoty usługi porządkowe i z racji wykonywanej pracy mającego największą wiedzę w zakresie wszelkich zanieczyszczeń i uszkodzeń występujących na zarządzanym przez nią terenie. Jego zeznania co do zasady potwierdzają, że najwięcej zanieczyszczeń generują klienci sklepu (...), a zwłaszcza ci nabywający alkohol. Świadek B. tłumaczył, że osoby takie spożywają alkohol na terenie Wspólnoty, często w pobliżu lokalu powoda, gdyż tam znajduje się zadaszanie. Świadek ten zeznał ponadto, że w 2015 r. przez okres pięciu miesięcy pozwana zlecała mu dodatkowe sprzątanie terenu wokół lokali usługowych w weekendy ze względu właśnie na zaśmiecanie go butelkami po alkoholu, niedopałkami papierosów przez klientów (...). Wskazał, że w tym roku taka potrzeba dodatkowego sprzątania nie istniała. Świadek B. potwierdził też, że plamy olejowe występują na parkingach na terenie Wspólnoty, a nie na chodniku przed lokalami usługowymi. Zeznał, że elewacja ulega zabrudzeniu od opadów atmosferycznych, a także na skutek remontów prowadzonych przez pozwaną, a więc okoliczności zupełnie nie związanych ze sposobem korzystania z lokali usługowych. Świadek wskazywał co prawda, że źródłem wielu zabrudzeń terenu przed lokalami usługowymi są psy klientów, jednakże zanieczyszczenia te, podobnie jak niedopałki papierosów, są usuwane w ramach zwykłych czynności porządkowych przez firmę sprząającą zatrudnioną przez Wspólnotę i nie generują dodatkowych kosztów, w których musieliby partycypować właściciele lokali usługowych.

Zeznania ww. świadków potwierdza także obszerna dokumentacja fotograficzna dołączona do akt sprawy, która przedstawia okolicę lokali usługowych, jak również pozostały teren osiedla (...). Analiza tych zdjęć wykonanych w różnych okresach czasu na przestrzeni lat 2014-2016 prowadzi do wniosku, że teren wokół lokali usługowych nie różni się w sposób zasadniczy od pozostałego terenu należącego do Wspólnoty Mieszkaniowej. Stan elewacji oraz kostki brukowej nie wskazuje na większy stopień ich zniszczenia czy zabrudzenia. Brak jest także widocznych śladów większych zniszczeń czy uszkodzeń chodników, opasek żwirowych, czy fragmentów elewacji w porównaniu do stanu tych elementów występujących po stronie lokali mieszkalnych. Ponadto, co istotne, elewacja w okolicy lokali usługowych od frontu zajmuje niewielką powierzchnię, gdyż większość zajęta jest przez witryny, o których czystość dbają właściciele bądź najemcy tych lokali.

Wystosowany przez zarząd w maju 2015 r. apel do mieszkańców Wspólnoty o nieparkowanie uszkodzonych i niesprawnych aut na terenie Wspólnoty wskazuje z kolei, że to głównie te pojazdy przyczyniają się zanieczyszczenia nawierzchni na skutek wycieku z nich różnego rodzaju płynów eksploatacyjnych.

Niezależnie od powyższego należy też zwrócić uwagę, że zaskarżona uchwała zwiększa obciążenie każdego właściciela lokalu usługowego z tytułu wymienionych w niej zaliczek w różnym stopniu, gdyż ostateczna wysokość stawki, jaką obowiązani są płacić właściciele wymienionych w uchwale lokali usługowych, uzależniona jest od powierzchni tych lokali. Tymczasem gdyby nawet przyjąć, że lokale te w istocie generują zwiększone koszty konserwacji bieżącej oraz utrzymania porządku na przylegających do nich terenie, zwiększenie zaliczek powinno zostać dokonane proporcjonalnie do stopnia, w jakim każdy z tych lokali miałby się przyczyniać do zwiększenia kosztów utrzymania. Wysokość obciążenia nie może być ustalona arbitralnie, ale musi zostać poprzedzona rzetelną analizą kosztochłonności danego lokalu usługowego.

Uchwała zwiększająca obciążenie właścicieli lokali użytkowych musi zostać podjęta w odniesieniu do indywidualnie oznaczonych lokali. Powinna wskazywać konkretny lokal oraz konkretne okoliczności faktyczne uzasadniające zwiększone obciążenie finansowe (A. Turlej, Komentarz, s. 260) do uiszczania opłat wyższych mogą zostać zobowiązani tylko ci właściciele lokali użytkowych, w przypadku których uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali wpływający na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej (A. Doliwa, Komentarz, s. 694). Zwiększenie jest zatem dopuszczalne, jeżeli koszty eksploatacji lokalu są rzeczywiście większe (J. Ignatowicz, Komentarz do ustawy o własności lokali, Warszawa 1995, s. 62). Podstawą podjęcia uchwały jest istnienie określonych (a nie hipotetycznych) uciążliwości lub zwiększonej kosztochłonności takiego lokalu w zakresie mających wpływ na utrzymanie wspólnej nieruchomości (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 25.11.2010 r., I ACa 789/10).

Ciężar wykazania okoliczności uzasadniających podwyższenie opłat spoczywa na wspólnocie mieszkaniowej (A. Turlej, Komentarz, s. 259 i 263). Zatem to pozwana powinna przedstawić stosowne dowody wskazujące, że przeznaczenie lokalu powoda oraz pozostałych lokali wymienionych w zaskarżonej uchwale, czyli ich faktyczne wykorzystywanie i związane z tym uciążliwości, prowadzi do zwiększenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, a przez to powoduje potrzebę nałożenia na właścicieli tych lokali zwiększonego obciążenia zaliczkami na poczet tychże kosztów. To Wspólnota Mieszkaniowa powinna przedstawić sposób wyliczenia proponowanej stawki z uwzględnieniem rzeczywistych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i ich zwyczajki w stosunku do lokali użytkowych (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 25.11.2010 r., I ACa 789/10).

Ustalenie zwiększonych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej nie może być dowolne; zawsze musi uwzględniać konkretne okoliczności i konkretny sposób korzystania z lokalu, a także konkretne oddziaływania takiego korzystania na nieruchomość wspólną; przedmiotem postępowania w sprawie o uchylenie uchwały jest ustalenie, czy przyjęta przez wspólnotę wysokość jest prawidłowa (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30.10.2013 r., I ACa 801/13). Podwyższenie stawki opłaty eksploatacyjnej musi zostać poparte rzetelną kalkulacją, pozwalającą akceptować dokonany poziom podwyżki opłaty jako merytorycznie uzasadniony. Zakres zwiększenia musi być proporcjonalny do wyższych kosztów, a nie ustalony arbitralnie. Nie można zwiększać obciążeń właścicieli lokali użytkowych nadmiernie, bez żadnego związku z wpływem używania lokali na zwiększone koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, jeżeli nie zostanie wykazane, że w porównaniu z lokalami mieszkalnymi wpływają ona na

zwrot kosztów utrzymania wspólnej nieruchomości (wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 27.09.2012 r., I ACa 422/12).

Dla oceny stopnia zwiększenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej konieczne jest przeprowadzenie stosownej kalkulacji w celu ustalenia, czy i w jakim zakresie sposób korzystania z lokali użytkowych powoduje zwiększenie utrzymania nieruchomości wspólnej, a co się z tym wiąże, ustalenia, w jakim zakresie właściciele lokali użytkowych powinni być obciążeni obowiązkiem ponoszenia wyższych opłat z tego tytułu (zob. wyroki: Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 19.10.2011 r., I ACa 568/11, OSA 2012/7; Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 07.11.2013 r., I ACa 513/13).

Pozwana obowiązkom tym nie sprostała. W lokalach wymienionych w zaskarżonej uchwale świadczone są różnego rodzaju usługi. Prowadzenie banku, drogerii, czy też salonu fryzjersko-kosmetycznego nie wymaga dostaw towaru, które potencjalnie mogłyby przyczyniać się do uszkodzeń czy też zabrudzeń terenu wokół lokali. Nie sposób też uznać, aby klienci tych lokali, czy też lokalu, w którym prowadzony jest sklep z używaną odzieżą, powodowali swoim zachowaniem zakłócenie porządku czy też zaśmiecali teren wokół w taki sposób, aby niezbędne było zlecenie dodatkowych usług porządkowych firmie odpowiedzialnej za utrzymanie czystości zewnętrznej na terenie Wspólnoty albo zamontowanie dodatkowych kamer. Tak więc sposób zwiększenia przez pozwaną zaliczek uzależniający ich finalną wysokość od wielkości lokalu, a nie od rzeczywistego wpływu prowadzonej w nim działalności na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, uznać należy za nieprawidłowy. W obecnym bowiem kształcie uchwała ta powoduje, że obciążenie poszczególnych lokali nie ma żadnego odniesienia do generowanych przez nie kosztów utrzymania porządku i bezpieczeństwa na przyległym terenie. Pozwana nie przedstawiła racjonalnego i dającego się zweryfikować wyliczenia obrazującego, w jakim stopniu każdy z lokali przyczynia się do wyliczanych przez pozwaną uciążliwości. Także zeznający w sprawie przedstawiciel administratora oraz członek zarządu Wspólnoty nie potrafili podać argumentów przemawiających za takim, a nie innym, sposobem ustalenia wyższych zaliczek dla wskazanych w uchwale lokali usługowych.

Na brak podstaw do podjęcia zaskarżonej uchwały w jej obecnej treści wskazuje także analiza rozliczenia zarządcy nieruchomości wspólnej z dnia 29.02.2016 r. za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. oraz sprawozdania z działalności zarządu i administratora Wspólnoty z dnia 29.02.2016 r. Mianowicie z dokumentów tych wynika, że w 2015 r. koszty konserwacji bieżącej wyniosły 17 300, 43 zł przy przychodach wynoszących 18 397, 79 zł (zaliczka przypadająca na każdy lokal wynosiła 0, 21 zł/m²). W zakresie tym powstała więc nadpłata w wysokości 1 097, 36 zł. Jeżeli chodzi natomiast o koszty utrzymania czystości wewnętrznej, zewnętrznej i zieleni, to w 2015 r. wyniosły one 52 038, 88 zł przy przychodach wynoszących 50 810, 88 zł (zaliczka przypadająca na każdy lokal wynosiła 0, 58 zł/m²). Powstała z tego tytułu niedopłata wyniosła jedynie 1 228 zł. Ponadto wymienione w sprawozdaniu czynności konserwacyjne przeprowadzone na terenie Wspólnoty w 2015 r. miały związek z funkcjonowaniem lokali mieszkalnych oraz lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego, a zatem lokali, do których nie ma zastosowania zaskarżona uchwała.

Tym samym uznać należy, że przyjęcie dla lokalu powoda oraz pozostałych lokali usługowych wymienionych w uchwale nr (...) stawki zaliczki w zakresie kosztów utrzymania czystości wewnętrznej, zewnętrznej i zieleni w wysokości prawie dwukrotnie wyższej niż dla lokali mieszkalnych, zaś w zakresie kosztów konserwacji bieżącej w wysokości ponad dwukrotnie wyższej niż dla lokali mieszkalnych, nie znajduje żadnego uzasadnienia.

Pozwana, na której spoczywał ciężar dowodu, nie wykazała zatem, aby istniały podstawy do zwiększenia miesięcznej zaliczki przypadającej na właścicieli lokali usługowych wymienionych w jej treści, w tym na powoda. Podjęcie uchwały powodującej zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych zostało oparte jedynie na hipotetycznych oraz określonych w sposób ogólny wydatkach, które nie miały związku z rzeczywistymi potrzebami Wspólnoty. Innymi słowy podjęcie zaskarżonej uchwały nie zostało poprzedzone rzetelną oceną istniejącej sytuacji faktycznej ani rachunkiem ekonomicznym, poddającym się weryfikacji. To zaś w konsekwencji oznacza, że zaskarżona uchwała

narusza art. 12 ust. 3 uwl, a także godzi w zasady prawidłowego administrowania oraz narusza interesy powoda, co stanowi wadliwość przewidzianą w art. 25 ust. 1 uwl i w konsekwencji prowadzi do uchylenia zaskarżonej uchwały.

Trzeba zwrócić uwagę, że sąd bada jedynie zasadność obciążenia przewidzianego zaskarżoną uchwałą, nie ustala natomiast, jaki powinien być rzeczywisty, prawidłowy zakres takiego obciążenia, jaka powinna być wysokość stawki kosztów przypadających na konkretny lokal. Uchylenie uchwały nie przekreśla możliwości dochodzenia od powoda wyrównania faktycznego zwiększenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w ramach rozliczenia rocznego wspólnoty mieszkaniowej, jednakże po wykazaniu realnej wysokości tego zwiększenia. Czym innym jest bowiem ocena wysokości kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, czym innym zaś sama prawidłowość uchwały w tym przedmiocie.

Sąd nie podzielił natomiast zarzutu powoda dotyczącego podjęcia uchwały ze skutkiem wstecznym, od dnia 01.04.2016 r. Zakaz wstecznego ustalania wymiaru zaliczek miesięcznych nie wynika z przepisów ustawy o własności lokali, przeciwnie taka możliwość istnieje, gdyż zwyczajne doroczne zebranie właścicieli lokali służące rozliczeniu roku obrotowego odbywa się do końca marca roku kolejnego i wówczas podejmowane są zazwyczaj uchwały w sprawie planu gospodarczego wspólnoty i ustalenia zaliczek na kolejny rok, które mogą zostać określone od 1 stycznia, czyli właśnie ze skutkiem wstecznym. Ponadto zaskarżona uchwała została zapowiedziana w porządku obrad zebrania właścicieli wyznaczonego na dzień 09.03.2016 r. i tego dnia była omawiana na zebraniu właścicieli, czyli właścicielom lokali umożliwiono podjęcie decyzji z wyprzedzeniem, skoro zmiany wysokości stawek zaplanowano od dnia 01.04.2016 r. Nie może być uznawany za wadę dyskwalifikującą uchwałę brak quorum umożliwiającego jej podjęcie od razu na zebraniu i konieczność uzupełnienia głosów w trybie ich indywidualnego zbierania.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał powództwo co do zasady za usprawiedliwione.

Sąd doszedł jednakże do wniosku, iż powód posiada legitymację do zaskarżenia uchwały jedynie w zakresie dotyczącym jego osoby jako właściciela lokalu użytkowego nr (...). Powód nie jest pełnomocnikiem pozostałych właścicieli lokali użytkowych, nie jest też w żaden sposób zobowiązany, a nawet uprawniony, do działania w ich imieniu oraz w ich interesie. Zaskarżona uchwała dotyczy powoda jako właściciela lokalu użytkowego nr (...) w zakresie odnoszącym się do zwiększenia zaliczki przypadającej na ten lokal. Pobieranie wyższych zaliczek od pozostałych właścicieli lokali użytkowych nie narusza interesów powoda ani nie wpływa na jego sytuację prawną jako właściciela lokalu nr (...). Nie ma żadnej racjonalnej przyczyny, dla których powód miałby wyręczać pozostałych właścicieli lokali użytkowych w zaskarżeniu uchwały naruszającej ich interesy. Nawet wadliwość w postaci sprzeczności z prawem tej uchwały nie uzasadnia wyjścia poza sytuację i interes właściciela zaskarżającego uchwałę. Właściciele pozostałych lokali użytkowych mieli możliwość zaskarżenia uchwały, ale z niej nie skorzystali.

Z tych przyczyn sąd uwzględnił powództwo w części w ten sposób, że uchylił uchwałę właścicieli lokali tworzących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową nr (...) podjętą częściowo na zebraniu dnia 09.03.2016 r., częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów, w sprawie podwyższenia wysokości zaliczek dla lokali usługowych o 0,50 zł/m⁽²⁾ od 01.04.2016 r. – w części dotyczącej powoda jako właściciela lokalu użytkowego przy (...) oraz oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

Wobec częściowego uwzględnienia żądania pozwu o kosztach procesu należało orzec zgodnie z wyrażoną w art. 100 kpc zasadą ich stosunkowego rozdzielenia. Ponieważ jednak niezasadność powództwa w zakresie dotyczącym pozostałych lokali użytkowych nie była podnoszona w ramach obrony pozwanej Wspólnoty, sąd doszedł do wniosku, iż niesprawiedliwe byłoby takie orzeczenie o kosztach procesu na wskazanej zasadzie, które prowadziłoby do przyznania nadwyżki kosztów pozwanej. Powództwo wraz z argumentacją na jego poparcie co do istoty było usprawiedliwione i sąd stanowisko powoda w zakresie wskazującym na brak podstaw do podjęcia tej uchwały podzielił, wobec czego to powód powinien zostać uznany za wygrywającego sprawę w stopniu uzasadniającym przyznanie mu zwrotu kosztów procesu choćby w części. Z tych względów sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda część poniesionych przez niego kosztów w wymiarze 1/5 – uchwała dotyczyła pięciu lokali użytkowych. Koszty procesu po stronie powoda objęły opłatę od pozwu – 200 zł, wynagrodzenie pełnomocnika ustalone zgodnie z § ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 rozporządzenia

Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych – 360 zł oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł, tj. łącznie 577 zł, z czego 1/5 wynosi 115, 40 zł.

Mając powyższe okoliczności na uwadze sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.