

Sygn. akt II C 864/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie Wydział II Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSO Katarzyna Jakubowska – Pogorzelska

Protokolant: Kinga Kosicka

po rozpoznaniu w dniu 17 maja 2016 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. B.

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

o uchylenie uchwały ewentualnie o stwierdzenie nieważności uchwały

1. uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. nr (...) z dnia 31 marca 2015 roku w sprawie zatwierdzenia Planu Gospodarczego na rok 2015 w części obejmującej § 2 uchwały dotyczący ustalenia zwiększonych zaliczek należnych od lokalu numer (...)
2. oddała powództwo w pozostałym zakresie
3. znosi wzajemnie koszty procesu między stronami

Sygn. akt II C 864/15

## UZASADNIENIE

Powód M. B. wniósł o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. nr (...) z dnia 31 marca 2015 roku w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2015r. ewentualnie o stwierdzenie nieważności tej uchwały w części w jakiej ustala dla lokalu nr (...) zaliczkę eksploatacyjną ponad kwotę 4 zł za metr kwadratowy powierzchni użytkowej i zaliczkę na fundusz remontowy ponad kwotę 0,5 zł za metr kwadratowy powierzchni użytkowej ewentualnie o ustalenie nieważności uchwały z uwagi na naruszenie art. 12 ust. 2 i 3 Ustawy o własności lokali (pozew k. 2-7).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa , wskazując, że wysokość przyjętych stawek uzasadnia sposób korzystania z lokalu powoda (odpowiedź na pozew k. 35-38).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. na zasadzie wspólności małżeńskiej na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego (...) w W. z dnia 3 lutego dnia 2015 roku o przysądzeniu własności. Lokal nr (...) stanowi odrębną nieruchomość, znajduje się na parterze od strony frontowej budynku, ma powierzchnię 63,64 m<sup>(2)</sup> i składa się z pokoju, pokoju z aneksem kuchennym hallu, łazienki z wc.

/odpis z księgi wieczystej k. 8-21, odpis postanowienia k. 22, zdjęcia k. 51-53, k. 100-102, zeznania świadka T. M. k. 106-107, przesłuchanie powoda M. B. k. 126/.

Od roku 2009 lokal jest zajmowany przez najemcę, który prowadzi w nim działalność gospodarczą, polegającą na prowadzeniu sklepu internetowego zajmującego się sprzedażą zastawy stołowej. Sklep koncentruje się na sprzedaży wysyłkowej, jednak możliwy jest także osobisty odbiór towaru przez klienta

/wydruk ze strony internetowej k. 42-49, k. 99, wydruk z CEIDG k. 50, zeznania świadka T. M. k. 106-107, zeznania świadka P. Ł. k. 117/ .

Działalność ta jest uciążliwa dla pozostałych mieszkańców wspólnoty bowiem wiąże się ze zwiększonym wykorzystaniem infrastruktury wspólnej nieruchomości, co wynika z codziennych dostaw towarów do sklepu (2-3 razy dziennie samochodem dostawczym), częstymi wyjazdami i przyjazdami kurierów, wzmożoną produkcją śmieci (kartony), co powoduje szybsze zapełnianie się kontenerów. Często przyjeżdżające samochody dostawcze powodują też uszkodzenia kostki brukowej na podjeździe, zaś kursowanie kurierów wiąże się z powtarzającymi się uszkodzeniami furtki wejściowej na posesję, co generuje dodatkowe koszty dla wspólnoty

/zeznania świadka T. M. k. 106-107, zeznania świadka K. W. k. 124-125, zeznania świadka P. Ł. k. 117, przesłuchanie członka zarządu pozwanej M. P. k. 126-127 / .

Wspólnota Mieszkaniowa w roku 2012 poniosła koszty związane z naprawami furtki i kostki na kwotę 1767 zł (VIII 2012r. klamka furtki 82 zł, II 2012r. klawiatura 453 zł, X 2012r., kostka 930 zł, XII 2012r. samozamykacz 302 zł). W roku 2013 koszty te wyniosły 1520 zł (XII 2013r. – konserwacja furtki – 90 zł, III 2013 r. 1030 zł , furtka, IV 2014 r. montaż samozamykacza 400 zł. W roku 2014 właściciele ponieśli poniosła koszty wymiany elektrozaczepu w wysokości 237 zł ( IX 2014r.) oraz założenia monitoringu w wysokości 8581zł (XI 2014r. , XI 2014r. oświetlenie z czujnikiem ruchu 1.573 zł).

Z kolei w roku 2015 zamontowano zwoję elektromagnetyczną za kwotę 594 zł (VI 2015r.), naprawiono elektrozaczep za kwotę 248 zł (IV 205), wymieniono tablicę zewnętrzną domofonu przy furtce za kwotę 550 zł. Suma wydatków w roku 2015 wynosiła 1.392zł

/rachunki k. k. 57 , k. 64, 68, 70, 58, 60-61, 66, 74, 72, 75, 54, 55, 56/.

Na mocy uchwały nr (...) z 31 marca 2015r. podjętej częściowo na zebraniu a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów Wspólnota Mieszkaniowa większością 58,37% udziałów w § 1 zatwierdziła Plan Gospodarczy na rok 2015 zaś w § 2 ustaliła, że zaliczka dla lokali mieszkalnych wynosi 4 zł /m<sup>2</sup> natomiast dla lokalu (...) wynosi 10 zł/ m<sup>2</sup>. Z kolei zaliczka na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych została określona dla lokali mieszkalnych na 0,50 zł/m<sup>2</sup> a dla lokali nr (...) na 1,50 zł /m<sup>2</sup>. Jednocześnie w planie kosztów na rok 2015 przewidziano m.in. kwotę 3 500 zł na koszty napraw, awarii i inne (0,41 zł na m<sup>2</sup>), a w ramach funduszu remontowego na rok 2015 zaplanowano wydatki na montaż elektrozaczepu w drzwiach wejściowych i do garażu w wysokości 1.200 zł, przy łącznych wydatkach zaplanowanych na kwotę 34.800 zł. Z kolei w planie dochodów na fundusz remontowy przewidziano dochód w wysokości 2.346,64zł od ośmiu lokali mieszkalnych oraz w wysokości 1.847,24 zł od dwóch lokali usługowych.

/uchwała z zał. k. 23 -24/

W budynku jest w sumie 10 lokali, przy czym w dwóch z nich jest prowadzona działalność gospodarcza. W lokalu numer (...) znajduje się sklep internetowy, a w lokalu numer (...) gabinet stomatologiczny.

/okoliczność bezsporna/.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie spójnych zeznań świadków T. M., K. W., P. Ł. k. 117, dokumentów w postaci wydruków, faktur i rachunków oraz przesłuchania powoda i członka zarządu pozwanej M. P.. Bez związku ze

sposobem korzystania z lokalu nr (...) były natomiast dokumenty w postaci rachunków obejmujących koszt naprawy napędu do bramy garażowej z września 2013r. , marca 2013 r. i kwietnia 2012r. / k. 63, k. 65/.

Za niewiarygodny Sąd uznał dokument w postaci zestawienia zwiększonych kosztów eksploatacji nieruchomości związanych z działalnością gospodarczą w lokalu nr (...) (k. 77), ponieważ został on sporządzony przez członków zarządu pozwanej w dniu 28 września 2015r. a więc po podjęciu zaskarżonej uchwały i stanowi jedynie oświadczenie strony procesu, ponadto nie znajduje on odzwierciedlenia w rachunkach złożonych do akt sprawy, które opiewają na znacznie niższe kwoty aniżeli zawarte w zestawieniu.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo było oparte na treści art. 25 ust. 1. Ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994r. (t.j. Dz.U. 2015.1892), zgodnie z którym właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Zgodnie z ust. 1a 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 lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Ponieważ zaskarżona przez powoda uchwała dotyczy m.in. wysokości obciążeń z tytułu zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i zaliczki na fundusz remontowy należy odwołać się do treści art. 12 ust. 2 Ustawy, który stanowi, że 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 nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Stosownie jednak do ust. 3 uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

W przypadku zastosowania ust.3 ze względu na sposób korzystania z lokalu, ciężar wykazania w procesie istnienia przesłanek do obciążenia właściciela lokalu użytkowego większymi aniżeli właścicieli lokali mieszkalnych kosztami, spoczywa na Wspólnocie Mieszkaniowej. Odnośnie zaś pozostałych postanowień uchwały (planu gospodarczego na rok 2015), ciężar dowodu spoczywa na powodzie.

W pierwszym rzędzie należy zauważyć, że lokal należący do powoda jest lokalem mieszkalnym, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza, nie ma zaś charakteru lokalu użytkowego o którym mowa w ust. 3 art. 12 Ustawy o własności lokali.

Po drugie, zwiększenie obciążeń musi być uzasadnione większymi kosztami ponoszonymi na nieruchomość wspólną w związku z funkcjonowaniem ich lokali użytkowych i musi pozostawać w proporcji do tych większych kosztów zarządu nieruchomością wspólną, co potwierdza jednolite orzecznictwo sądowe (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 1997 r., II CKN 226/97 OSNC 1998, Nr 1, poz. 6, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 sierpnia 2015 r. I ACa 2019/14, Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 9 grudnia 2014 r. VI ACa 346/14, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 15.05.2014r. I ACa 83/14 LEX nr 1477085). W tym kontekście należy zauważyć, że w planie gospodarczym zatwierdzonym zaskarżoną uchwałą pozycją, która może odnosić się do sposobu korzystania z lokalu nr (...) jest pozycja w planie kosztów na rok 2015, dotycząca napraw i awarii, gdzie przewidziano kwotę 3.500 zł, natomiast w części odnoszącej się do funduszu remontowego brak jest takiej pozycji, gdyż kwota 1.200 zł dotyczy kosztu montażu elektrozaczepru przy drzwiach wejściowych i do garażu, a więc nie obejmuje lokalu nr (...), który ma osobne wejście. Powyższa pozycja nie dotyczy natomiast furtki na posesję, co do której pozwana twierdziła w toku procesu, że ulega częstszym awariom z uwagi na korzystanie z niej przez dostawców najemcy lokalu nr (...). Także monitoring, o ile nawet przyjąć, że został on założony w związku ze sposobem korzystania z lokalu nr (...), to miało to miejsce jednorazowo w roku 2014, nie dotyczy zaś planu gospodarczego na rok 2015. Jak wynika z powyższego, wydatki planowane na rok 2015 nie potwierdzają zasadności obciążenia właściciela lokalu nr

(...) zaliczkami dwukrotnie i trzykrotnie wyższymi od tych, jakie obowiązani są płacić właściciele pozostałych lokali mieszkalnych.

Podobnie w przypadku kosztów wywozu śmieci z posesji, pozwana nie wykazała czy i o ile wyższe koszty ponosi w związku z koniecznością częstszego opróżniania kontenera na śmieci z uwagi na wrzucanie do niego opakowań tekturowych przez lokatora lokalu nr (...).

Reasumując należy stwierdzić, że pozwana wspólnota co prawda udowodniła, że fakt prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu nr (...) powoduje zwiększone korzystanie z infrastruktury wspólnej, a co za tym idzie jej częstsze uszkodzenia (kostka na wjeździe i furka na posesję), jak również większą produkcję śmieci, to jednak nie wykazała, że lokal powoda jest lokalem o charakterze usługowym oraz że obciążenie go stawką ponad dwukrotnie wyższej zaliczki na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej i trzykrotnie wyższej z tytułu zaliczki na fundusz remontowy, pozostaje w proporcjonalnym związku ze sposobem korzystania z lokalu nr (...). Zwiększenie zaliczki zostało więc ustalone w sposób dowolny, nieoparty analizą kosztów zarządu i remontów nieruchomości wspólnej, brakowało zestawienia zwiększonych kosztów i stosownego wyliczenia, które poddawałoby się weryfikacji.

Co prawda wyższe stawki obowiązują we wspólnocie od roku 2011, jednak wobec braku konkretnej kalkulacji należy przyjąć, że zaskarżona uchwała powtarza jedynie rozwiązania z lat poprzednich w oderwaniu od rzeczywistych kosztów utrzymania i remontów nieruchomości wspólnej związanych ze sposobem korzystania z lokalu nr (...). Stawki należne od lokalu nr (...) są zawyżone bowiem jak wynika z zamieszczonej w planie gospodarczym pozycji dotyczącej dochodów wspólnoty, w roku 2015 przewidziano dochody od 8 lokali mieszkalnych na poziomie 2.346,64zł zaś od dwóch pozostałych lokali ( 1 i 4) na poziomie aż 1.847,24 zł.

Przy ocenie zasadności wyższego obciążenia właściciela lokalu nr (...) bez znaczenia pozostaje też poczucie dyskomfortu u pozostałych członków wspólnoty powstałe z tej racji, że w jednym z lokali prowadzona jest działalność gospodarcza. Jak stwierdził Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 20.03.2014r. I ACa 1237/13 LEX nr 1454476, nie może mieć to żadnego wpływu na wzrost kosztów zaliczki jaką obciążony jest właściciel danego lokalu użytkowego.

W świetle powyższego powództwo o uchylenie uchwały nr (...) było uzasadnione w zakresie w jakim odnosi się do obciążenia właściciela lokalu nr (...) wyższymi stawkami opłat miesięcznych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej (10 zł zamiast 4 zł za m<sup>2</sup>) i na fundusz remontowy (1,50 zł zamiast 0,50 zł za m<sup>2</sup>), o czym stanowi § 2 uchwały. W pozostałym zakresie tj. co do przyjętego planu gospodarczego na rok 2015 powództwo podlegało oddaleniu jako nieudowodnione. W tym zakresie powód nie sformułował zarzutów, które mogłyby wskazywać na niezgodność z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszenie interesów powoda przy ustalaniu planu gospodarczego wspólnoty na rok 2015.

W konsekwencji o kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 100 k.p.c. znosząc je wzajemnie między stronami.