

. Sygn. akt II C 773/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lipca 2018 roku

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie Wydział II Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Dubinowicz – Motyk

Protokolant: sekr. sąd. Aniela Zając

po rozpoznaniu w dniu 13 lipca 2018 roku na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

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

o uchylenie uchwały nr (...)

oddala powództwo.

Sygn. akt II C 773/17

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 20 czerwca 2017 roku (...) W. wniosło o uchylenie uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. w przedmiocie ustalenia wysokości miesięcznej opłaty na pokrycie kosztów utrzymania i remontów w części wspólnej budynku w 2017 roku. Strona powodowa zarzuciła, iż zaskarżona uchwała jest sprzeczna z art. 12 ust.3 ustawy o własności lokali, gdyż pozwana wspólnota nie wyjaśniła przyczyn obciążenia powoda, jako właściciela lokalu użytkowego, zwiększonymi zaliczkami i nie wykazała zwiększonych kosztów utrzymania części nieruchomości wspólnej budynku związanych z funkcjonowaniem lokalu użytkowego w budynku. (k.2-5)

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w W. domagała się oddalenia powództwa, podnosząc iż zwiększone obciążenie dla strony powodowej, jako właściciela lokalu użytkowego, zaliczkami eksploatacyjnymi jest uzasadnione z uwagi na wykorzystywanie tego lokalu na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej, jego umiejscowienie w piwnicy i odwiedzanie go przez znaczną ilość interesantów. (k.30-32)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Uchwałą (...) właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w W. ustalili zaliczkę na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnej nieruchomości i wprowadzili zasadę, że zaliczkę tę dla lokalu użytkowego określa się w wysokości 2-krotności stawki ustalonej dla lokali mieszkalnych. W treści uchwały jako podstawę powyższej decyzji wskazano art. 12 ust.3 ustawy o własności lokali, wskazując, iż eksploatacja lokalu użytkowego powoduje niewspółmiernie większe niż lokali mieszkalnych zanieczyszczenie posesji, niszczenie drzwi wejściowych i klatek schodowych, utratę ciepła w zimie, a także zagrożenie porządku i bezpieczeństwa mieszkańców. Dowód: uchwała (...) k.11 Uchwała ta nie została zaskarżona. Od chwili jej podjęcia, w każdym kolejnym roku przy ustalaniu wysokości zaliczki eksploatacyjnej stosowano zasadę, iż zaliczka należna od właścicieli lokali użytkowych stanowi dwukrotność zaliczki należnej od właścicieli lokali mieszkalnych. niesporne

(...) W. jest właścicielem m.in. lokalu użytkowego, zlokalizowanego w piwnicy budynku przy ul. (...). Lokal ten jest wykorzystywany dla prowadzenia działalności gospodarczej – biura usług kominiarskich. W/w firma zatrudnia kilku pracowników – kominiarzy, którzy kilka razy dziennie realizują zlecenia na innych posesjach, a potem wracają do biura; sporny lokal jest miejscem pracy 7 osób. Do lokalu przychodzą interesanci. Z uwagi na usytuowanie lokalu w piwnicy budynku, gdzie nie ma dostępu światła dziennego, każdorazowe wejście do korytarza piwnicznego powoduje uruchomienie oświetlenia elektrycznego tego korytarza, a wcześniej – oświetlenie korytarza wejściowego do budynku. Przemieszczanie się pracowników i interesantów firmy powoduje zabrudzenie korytarza wejściowego do budynku i korytarza piwnicznego. Zabrudzenia są szczególnie widoczne w okresie jesienno – zimowym i aby zminimalizować ten skutek pozwana wspólnota wynajmuje maty wejściowe; ponadto przez cały rok dozorca budynku ma zwiększony zakres obowiązków. Osoby pracujące w w/w lokalu i przychodzące do niego jako interesanci zanieczyszczają teren przed budynkiem niedopałkami papierosów i papierkami. Wchodzenie i wychodzenie pracowników i interesantów biura usług kominiarskich powoduje ubytki ciepła z korytarza budynku w sezonie grzewczym, w związku z częstszym otwieraniem drzwi oraz szybsze zużywanie się domofonu, furtki na posesję i drzwi wejściowych do budynku.

W budynku przy ul. (...) znajduje się 15 lokali mieszkalnych i 2 lokale użytkowe; budynek ma łącznie 20 mieszkańców. W 2017 roku drugi z lokali użytkowych nie był wykorzystywany. Dowody: zeznania świadka M. K. e-protokół rozprawy z dnia 13 lipca 2018 roku, zeznania reprezentanta pozwanej wspólnoty H. D. e-protokół rozprawy z dnia 13 lipca 2018 roku

Uchwałą nr (...), podjętą na zebraniu w dniu 10 maja 2017 roku, właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w W. postanowili o ustaleniu z dniem 1 czerwca 2017 roku zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnej budynku w wysokości 4,40zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i 8,80zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych, o ustaleniu stawki zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 0,93zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, a jednocześnie zatwierdzili do wykonania i sfinansowania z funduszu remontowego przedsięwzięcia określone w planie finansowo – remontowym na rok 2017, stanowiącym załącznik do uchwały. Dowód: uchwała z załącznikiem k.7-9 Po otrzymaniu zawiadomienia o zebraniu i projektów uchwał z załącznikami, (...) W. domagało się od zarządu pozwanej wspólnoty przygotowania i dostarczenia na zebranie kalkulacji kosztów poniesionych przez wspólnotę powodujących zwiększenie obciążenia właściciela lokalu użytkowego. Dowód: pismo z 28.04.2017r. k.19

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione.

Zgodnie z przepisem art. 25 ustawy o własności lokali 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.

Strona powodowa zarzucała, iż zaskarżona uchwała narusza przepisy prawa, tj. art. 12 ust.3 ustawy o własności lokali. Zarzut ten okazał się nietrafny.

Właściciel każdego lokalu we wspólnocie jest zobowiązany do ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem swojego lokalu, a także do uczestniczenia – według zasad ustalonych w art. 12 ustawy – w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, przy czym na pokrycie kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej właściciele uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatnych z góry do dnia 10 każdego miesiąca (art. 13 i 15 ustawy o własności lokali). Art. 12 ust. 2 ustawy ustanawia zaś regułę, iż właściciele lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową mają obowiązek ponosić wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach, stosownie do przysługujących im udziałów w nieruchomości wspólnej. W ust.3 tegoż przepisu przewidziano możliwość odstąpienia od tej zasady, wskazując iż

uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych w wydatkach i ciężarach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

Zaskarżoną uchwałą nr (...) pozwana wspólnota m.in. określiła wysokość miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, przy czym jako kryterium rozliczenia kosztów i ustalania wysokości zaliczek przyjęto powierzchnię należących do danego właściciela lokali. Przyjmując, iż przysługujący każdemu właścicielowi lokalu udział w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (art. 3 ust.1 i 3 ustawy), zastosowanie powyższej, powszechnej, metody ustalania wysokości zaliczek, nie doprowadza jednak do naruszenia zasady, iż koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej każdy właściciel lokalu ponosi stosownie do przysługującego mu udziału w nieruchomości.

Strona powodowa twierdziła, że ustalenie wysokości zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną należnej od niej, jako właściciela lokalu użytkowego wykorzystywanego na biuro usług kominiarskich, jest sprzeczne z art. 12 ust.3 ustawy, gdyż pozwana wspólnota nie wykazała zwiększonych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej związanych z funkcjonowaniem tegoż lokalu. Sąd zauważa, iż w treści zaskarżonej uchwały nr (...) nie zamieszczono uzasadnienia decyzji o zwiększeniu obciążeń właściciela lokalu użytkowego w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej ponad poziom wynikający z art. 12 ust.2 ustawy o własności lokali, jednakże było ono znane stronom właścicielom lokali tworzących pozwaną wspólnotę. Jak wskazano w części wstępnej uzasadnienia, zasadę ustalania wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną przesądzono już w uchwale (...) i tam podano argumenty mające przemawiać za takim rozwiązaniem, a uchwały podejmowane w kolejnych latach, w tym zaskarżona uchwała, jedynie realizowały tę zasadę określając kwotowo wysokość zaliczek należnych od właścicieli lokali mieszkalnych i właściciela lokalu użytkowego.

Nie ma racji strona powodowa podnosząc, iż uzasadnieniem podjęcia zaskarżonej uchwały mogą być jedynie zwiększone koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, których generowanie przez sposób korzystania z lokalu użytkowego powinna udowodnić strona pozwana. W art. 12 ust.3 ustawy o własności lokali wskazano bowiem, że uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej dla właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Tak więc, uzasadnieniem podjęcia omawianej decyzji może być i zwiększona kosztowność lokalu użytkowego w zakresie utrzymania nieruchomości wspólnej, ale i istnienie innych uciążliwości związanych z funkcjonowaniem danego lokalu. W rozpoznawanej sprawie przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że wykorzystywanie lokalu użytkowego stanowiącego własność (...) W. na zakład usług kominiarskich generuje rozliczne uciążliwości dla właścicieli pozostałych lokali oraz wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Z uwagi na usytuowanie lokalu użytkowego w korytarzu piwnicznym, brak do niego osobnego wejścia z zewnątrz budynku, a także specyfikę prowadzonej w nim działalności (zatrudnianie pracowników, wizyty osób korzystających z usług kominiarzy) oczywiste jest, że pozwana wspólnota ponosi zwiększone koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Wyrażają się one we wzroście opłat za energię elektryczną (częstsze oświetlenie korytarza piwnicznego i korytarza wejściowego do budynku) i za ogrzewanie (ubytki ciepła na klatce schodowej powodowane częstszym otwieraniem drzwi wejściowych do budynku), zwiększonych wydatkach na utrzymanie czystości posesji (wynajem mat wejściowych) oraz zwiększonych wydatkach na konserwację furtki, drzwi wejściowych czy domofonu i ich szybszym zużyciu. Oczywiste jest przy tym, że ściśle określenie o ile rocznie wzrastają koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w następstwie przemieszczania się po niej pracowników i klientów lokalu użytkowego nie jest możliwe. Wzrost ten jednak musi być znaczący, jeśli wziąć pod uwagę, że w lokalu użytkowym pracuje aż 7 osób, które to osoby i klienci firmy przemieszczają się po korytarzu piwnicznym np. powodując konieczność jego częstego oświetlenia, która nie istniałaby przy sporadycznym korzystaniu przez 20 mieszkańców budynku z piwnic. Zdaniem Sądu nie ma podstaw do żądania od strony pozwanej przedstawienia dokładnego wyliczenia wysokości zwiększonej zaliczki, gdyż ustawa pozostawia wspólnocie mieszkaniowej pewien zakres swobody w określaniu stopnia wzrostu obciążeń dla właścicieli lokali użytkowych. Dodatkowo również istotne są relacjonowane przez świadka i reprezentanta strony pozwanej uciążliwości odczuwane przez mieszkańców budynku, wyrażające się w konieczności tolerowania hałasu, zwiększonego ruchu osób obcych na posesji, zaśmiecenia posesji,

mniejszej ilości miejsc postojowych itp., które same z siebie mogą uzasadniać odstępianie od zasady wyrażonej w art. 12 ust.2 ustawy. Dolegliwości te są tym bardziej dotkliwe, iż budynek przy ul. (...) ma jedynie 20 mieszkańców, stąd stałe korzystanie z lokalu użytkowego przez 7 pracowników i pojawianie się w nim interesantów jest znaczną odmiennością w porównaniu ze „zwykłym” funkcjonowaniem budynku mieszkalnego.

Reasumując, Sąd uznał, że zaskarżona uchwała nie naruszyła przepisu art. 12 ust.3 ustawy o własności lokali, gdyż funkcjonowanie lokalu użytkowego stanowiącego własność (...) W. rodzi i większe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i nie mające charakteru finansowego dolegliwości odczuwane przez właścicieli pozostałych lokali tworzących wspólnotę. W konsekwencji, powództwo zostało oddalone jako nieuzasadnione.