

Sygn. akt II C 1800/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 maja 2022 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Katarzyna Sałaj – Alechno

Protokolant: Agnieszka Bugalska

po rozpoznaniu w dniu 26 maja 2022 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

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

o uchylenie uchwały

I. uchyła uchwałę Nr (...) z dnia 27 maja 2020 r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W.;

II. zasądza od pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W. na rzecz powoda (...) W. kwotę 560 (pięćset sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 1800/20

UZASADNIENIE

W dniu 23 grudnia 2020 r. (...) W. złożyło pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W. o uchylenie w całości uchwały wspólnoty nr (...) z dnia 27 maja 2020 r. w sprawie zmiany stawki opłat funduszu remontowego dla lokali użytkowych (k. 4 i 5).

W uzasadnieniu powód wskazał, że ww. uchwała narusza zarówno prawo, jak i zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz interes powoda, ponieważ pozwana nie przedstawiła żadnego uzasadnienia, w tym kalkulacji ani rzetelnego rachunku ekonomicznego uzasadniającego zwiększenie opłat funduszu remontowego dla lokali użytkowych do 5,00 zł/m². Powód zwrócił uwagę na brak wykazania w sprawozdaniach finansowych pozwanej przeprowadzenia remontów dotyczących wyłącznie lokali użytkowych, a także brak informacji by lokale użytkowe generowały podwyższone koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.

Postanowieniem z dnia 27 stycznia 2021 r. sąd oddalił wniosek powoda o udzielenie zabezpieczenia poprzez wstrzymanie wykonania uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W..

W dniu 20 maja 2021 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w W. złożyła pismo z wnioskami dowodowymi, w którym wniosła o oddalenie powództwa w całości. Uzasadniając swoje stanowisko wskazała, że lokale użytkowe stanowią „dobudówkę” do bloku przy ulicy (...) w W. i pokrywa je dodatkowy dach przylegający do powierzchni bloku, który zarówno w 2013, 2016 oraz 2020 r. był remontowany. W dalszej kolejności pozwana nadmieniła, że właściciele lokali mieszkalnych w żaden sposób nie korzystają z dachu nad lokalami użytkowymi, który służy jedynie najemcom lokali użytkowych oraz ich klientom. Ponadto zwróciła uwagę, na fakt, iż bieżące koszty utrzymania lokali

użytkowych wzrosły między innymi ze względu na konieczność czyszczenia elewacji, sprzątanie chodników oraz wywóz nieczystości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód (...) W. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w W., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr (...). Na działce ew. nr (...) z obrębem (...), o pow. 650 m², usytuowany jest budynek wielomieszkaniowy, w którym zostało wyodrębnionych 85 lokali mieszkalnych, zaś pozostałe 20 lokali mieszkalnych oraz 3 lokale użytkowe są niewyodrębnione i stanowią własność (...) W., z którymi związany jest udział w nieruchomości wspólnej, stanowiący grunt oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (bezsporne).

Trzy lokale użytkowe, których właścicielem jest (...) W. mieszczą się na parterze, w „dobudówce” bloku przy ul. (...) w W.. W tejże „dobudówce” znajdują się jedynie lokale usługowe, które są wynajmowane na działalność gospodarczą typu : restauracja, bank, kancelaria komornika sądowego. Lokal użytkowy nr (...) o powierzchni użytkowej 159,96 m⁽²⁾, w którym prowadzona jest restauracja, usytuowany jest na parterze i wynajmowany przez A. G.. Lokal użytkowy (...) o powierzchni 646,59 m⁽²⁾, usytuowany na parterze, jest wynajmowany od 2001 roku na rzecz Banku (...) S.A na prowadzenie działalności bankowej, zaś lokal (...) a o powierzchni użytkowej 126,73 m⁽²⁾, usytuowany na parterze, jest wynajmowany przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy Pragi – Północ w Warszawie – A. P., a w lokalu prowadzona jest kancelaria komornicza (bezsporne).

W dniu 27 maja 2020 r. podczas zebrania rocznego sprawozdawczego jeden z właścicieli lokali mieszkalnych K. J. zaproponował podwyższenie stawki opłat remontowych dla lokali użytkowych. Zgodnie z treścią protokołu, zebrani poparli jego stanowisko oraz sformułowano uchwałę nr (...) w sprawie zmiany stawki opłat funduszu remontowego dla lokali użytkowych z kwoty 2, 50 zł/ m² do 5,00 zł/m². Przedmiotowa uchwała została poddana na zebraniu pod głosowanie. Za jej przyjęciem było 22,82 % udziałów, przeciw było 38,03% udziałów, nikt nie wstrzymał się od głosu. Z racji nieosiągnięcia większości w głosowaniu, uchwała została skierowana do dalszego głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów. Podobnie było z uchwałą nr 3/2020 w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego, zaliczek na media i na fundusz na pokrycie kosztów remontu, w tym zwiększenia wszystkim właścicielom lokali stawki na poczet remontów z kwoty 2,50 zł/ m² do kwoty 3,50 zł/ m², ale ostatecznie na nadzwyczajnym zebraniu w dniu 30 lipca 2020r., stwierdzono iż uchwała nie została podjęta i nie kierowano ją do dalszego głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów (bezsporne).

O wyniku głosowania nad uchwałą nr (...) powód został powiadomiony pismem doręczonym mu w dniu 2 grudnia 2020r. W wyniku głosowania wspólnota podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zmiany stawki opłat funduszu remontowego dla lokali użytkowych z 2,50 zł/ m² do 5,00 zł/ m². Za uchwałą głosowało 51,07 % udziałów, przeciwko uchwale było 38,03% udziałów, od głosu wstrzymało się 1,42 % udziałów. Zgodnie z treścią uchwały wspólnota postanowiła podwyższyć stawkę na fundusz remontowy za lokale usługowe do wysokości 5,00 zł/m² (bezsporne).

Dowody: informacja z elektronicznej księgi wieczystej nr (...), kopia uchwały nr 3/2020, kopia uchwały nr (...), protokół zebrania z dnia 27 maja 2020r., protokół z nadzwyczajnego zebrania z dnia 30 lipca 2020r., pismo z dnia 2 grudnia 2020r., sprawozdanie finansowe za 2017r., sprawozdanie finansowe za 2018r., sprawozdanie finansowe za 2019r., zeznania B. B..

Sąd zważył, co następuje:

Kwestię funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych reguluje ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. Nr 80 z 2000 r., poz. 903 z późn. zm.). Określa ona zasady ustanawiania odrębnej własności lokali, prawa i obowiązki właścicieli lokali, zarządu nieruchomością wspólną oraz zasady działania wspólnoty mieszkaniowej, jej kompetencje, a także tryb i sposób podejmowania uchwał, jak również ich zaskarżania. W myśl przepisu art. 25 ust. 1 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. Powołany przepis wyróżnia zatem cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Każdą z wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia. W przypadku zaskarżenia uchwały wykazanie tej przesłanki ciąży na twierdzącym, czyli w tym przypadku na powodach, zgodnie z art. 6 k.c. Powództwo o uchylenie uchwały 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, która została podjęta z udziałem głosów zbieranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

W niniejszej sprawie uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W. z dnia 27 maja 2020 r. w sprawie zmiany stawki opłat funduszu remontowego dla lokali użytkowych została zaskarżona przez (...) W. ze względu na naruszenie prawa, jak i zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz interes powoda.

Art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali wskazuje, że uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Jest to zatem jedyny przypadek, w którym możliwe jest wprowadzenie wyjątku od reguły wyrażonej w art. 12 ust. 2 u.w.l., a więc zasady równości obciążeń. Przyjmuje się, że uchwała wspólnoty mieszkaniowej narusza interesy właściciela lokalu lub narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jeżeli jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Innymi słowy, uchwała narusza interesy właściciela lokalu, jeżeli jest dla niego niekorzystna, krzywdząca lub narusza jego prawa. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu. Sądowa kontrola naruszenia uchwałą wspólnoty zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością powinna być przede wszystkim oceniana ze względu na kryterium celowości. Zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej musi mieć, zatem związek z takim sposobem używania ich lokali, który powoduje zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, a także musi być proporcjonalne do tych wyższych kosztów.

W orzecznictwie zgodnie przyjmuje się, że pojęcie nieruchomości budynkowej (budynku) należy traktować jednolicie w systemie prawnym jako "obiekt budowlany", który odpowiada określeniu budynku w prawie budowlanym, jest trwale związane z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2011 r. sygn. akt I CSK 484/10). Powszechnie przyjmuje się także, że współwłasnością są objęte fundamenty, ściany zewnętrzne, dachy, wejścia (w tym drzwi) do klatek schodowych, wiatrołapy, klatki schodowe (w tym schody, poręcze, okna na klatkach), korytarze, bramy wjazdowe do boksów garażowych itp. Ponadto częściami budynku, wchodzącymi w skład nieruchomości wspólnej i objętymi współwłasnością udziałową właścicieli lokali, mogą być (o ile nie stanowią pomieszczeń przynależnych lub odrębnych nieruchomości lokalowych) piwnice, garaże .

Dodatkowo, Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z 18.11.2016 r. (II OSK 310/15, Legalis) wskazał, że "(...) Nieruchomością wspólną są oprócz gruntu te części budynku, które stanowią współwłasność wszystkich osób będących właścicielami lokali w tej nieruchomości. Niewątpliwie ściany (fasada) oraz dach nieruchomości są częścią wspólną nieruchomości i wszelkie kwestie związane z jej przebudową wymagają zgody wspólnoty mieszkaniowej. Nie są natomiast nieruchomością wspólną lokale, stanowiące wyłączną indywidualną własność poszczególnych właścicieli."

W ocenie tut. sądu dach jest częścią wspólną nieruchomości, jako element trwale związany z bryłą nieruchomości, zatem wydatki i ciężary związane z jego utrzymaniem w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych

przychodach, obciążają właścicieli lokali w stosunku do ich udziałów, zaś uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, a tylko jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Bez znaczenia jest zatem fakt, że lokale mieszkalne nie są wybudowane pod tym samym dachem co lokale użytkowe oraz że lokale użytkowe mają inny dach niż lokale mieszkalne. Tak samo chybione jest stwierdzenie, że należy obciążyć powoda wyższymi opłatami na fundusz remontowy, ponieważ ptaki czynią na tym dachu szkody i z tego względu pozwana musi ponosić wyższe koszty remontu dachu nad lokalami użytkowymi.

Sąd uznał, że Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w W. bezpodstawnie podniosła pozwanemu wysokość opłat na fundusz remontowy, bowiem wbrew art. 12 ust. 3 u.w.l., nie udowodniła, że sposób korzystania z lokali użytkowych wpływa na pogarszanie się stanu dachu, który kolejno wymagał remontów. Z przedłożonych sprawozdań finansowych, poza jedną adnotacją, w sprawozdaniu finansowym wspólnoty za okres 1 stycznia 2020 – 31 grudnia 2020 (k. 100 i następne), koszty remontów poszczególnych części wspólnych nie zostały w żaden sposób wyszczególnione. Brak jest także wykazania w sprawozdaniach finansowych pozwanej przeprowadzania remontów dotyczących wyłącznie lokali użytkowych. Ze sprawozdania finansowego za rok 2017, 2018 i 2019 wynika, że wspólnota zakończyła kolejne lata nadwyżką na funduszu remontowym. Z planu gospodarczego na 2020 nie wynika aby pozwana planowała remonty związane wyłącznie z lokalami użytkowymi. Nadto wspólnota nie udowodniła, iż lokale użytkowe generują podwyższone koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Działalność prowadzona w lokalach użytkowych (...) i (...) (...) od kilku lat nie uległa zmianie, zaś w lokalu (...) kontynuowana jest działalność restauracyjna, z tym że od 2019 roku przez nowego najemcę. Na dzień 31 grudnia 2019r. pozwana dysponowała środkami finansowymi na funduszu remontowym w kwocie 177 544,68 zł, co tym bardziej nie uzasadnia aby od dnia 1 grudnia 2020 zaliczki na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych wynosiły 2, 50 zł/ m⁽²⁾, zaś od lokali użytkowych 5,00 zł/ m⁽²⁾ (k. 62 – 64). Zarówno w protokołach z zebrań, jak i z przedstawionej dokumentacji nie wynika, że sposób użytkowania lokali użytkowych warunkuje konieczność podniesienia tych opłat. Pozwana nie przedstawiła rzetelnej kalkulacji, która uzasadniłaby podwyżkę co do niektórych lub wszystkich lokali użytkowych. Remonty są nieodzownym elementem zarządu nieruchomością i a ich przeprowadzanie należy do podstawowych obowiązków właścicielskich. Niezależnym od sposobu użytkowania przez powoda lokali użytkowych jest to, że na elewacji pojawiają się graffiti, dlatego też nie może być on jednostkowo obciążany za akty wandalizmu, tylko dlatego, że akurat są one poczynione na ścianach zewnętrznych lokali użytkowych, które są i tak częścią wspólną nieruchomości. Słusznie powód wskazuje, że jeżeli ma zostać zwiększona wyłącznie zaliczka dla lokali użytkowych, to należy wykazać, w jakim stopniu sposób użytkowania lokali użytkowych wpływa na zwiększone koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, co pozwana nie uczyniła. W związku z różnym sposobem korzystania z lokali użytkowych i w konsekwencji różną wysokością dodatkowych kosztów generowanych przez lokale użytkowe, wspólnota może zróżnicować wysokość zaliczek i opłat, musi jednak wskazać, jakie konkretnie koszty generowane są przez poszczególne lokale użytkowe i o ile są one wyższe od standardowych.

W dalszej kolejności sąd uznał za irrelevantne dla sprawy uzasadnianie konieczności podniesienia właścicielowi lokali użytkowych opłat na fundusz remontowy ze względu na generowanie przez lokale użytkowe wyższych kosztów związanych ze zużyciem mediów. Koszty związane z mediami są uregulowane w czynszu. Każdy właściciel, czy to lokalu mieszkalnego czy lokalu użytkowego za zużycie mediów wnosi zaliczkę na poczet kosztów eksploatacyjnych, a nie na fundusz remontowy. Zatem właściciele lokali samodzielnie ponoszą koszty związane ze zużyciem mediów. Należy rozróżnić w niniejszej rodzaju kosztów tj. koszty związane z czynszem (opłaty za media, opłaty za sprzątnięcie) od kosztów remontów tj. remontu dachu, malowania elewacji, naprawy wind itd. Co więcej, pozwany nie udowodnił, jakoby ponosił koszty sprzątnięcia „ogródka” restauracyjnego, który na marginesie znajduje się na działce nienależącej do wspólnoty mieszkaniowej.

Mając na względzie powyższe, Sąd orzekł jak w pkt I wyroku.

O kosztach procesu należnych powodowi (pkt II wyroku) Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. § 20 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców

prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804 z późn. zm.) - zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Na koszty powyższe składa się opłata sądowa w kwocie 200 zł i koszty zastępstwa procesowego w kwocie 360 zł.

(...)