

Sygn. akt **IC 190/13**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący SSO Agnieszka Hreczańska-Cholewa

Protokolant Dorota Nitkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 27 września 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa **T. W.**

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

o **uchylenie uchwały**

I. uchyła uchwałę nr (...) Wspólnoty (...) we W. przy ul. (...);

II. zasądza od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) we W. przy ul. (...) na rzecz powódki T. W. 397 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 190/13

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 4 lutego 2013 r. wniesionym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) we W. powódka T. W. domagała się uchylenia w całości uchwały nr (...) z dnia 7 grudnia 2012 r., w której ustalono, że właściciele lokali mieszkalnych, w których prowadzona jest działalność usługowa będą wносить opłaty w wysokości 300% miesięcznych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

Uzasadniając swoje żądanie powódka wskazała, że jest właścicielką lokalu, w którym prowadzony jest oddział kancelarii adwokackiej mającej swą siedzibę w L.. Zarzuciła przy tym, że częstotliwość przyjmowania klientów kancelarii jest niewielka - kilku klientów tygodniowo. Nie występują zatem żadne uciążliwości dla mieszkańców, a tym bardziej nie są generowane większe koszty związane z prowadzeniem działalności biurowej. Powódka argumentowała, że prawidłowa wykładnia art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali prowadzi do wniosku, że zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej może mieć miejsce tylko wtedy gdy sposób używania tych lokali powoduje zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew (k. 16 i n.) strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) W. przy ul. (...) wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Wskazała, że zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciele są obowiązani pokrywać koszty zarządu nieruchomością wspólną, na którą składają się wydatki i ciężary wymienione w art. 14 tej ustawy. Zarzucono, że wynikający z art. 13 ust. 1 u.w.l. obowiązek właścicieli lokali do uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, nie wprowadza nakazu określenia wysokości tych obciążeń w jednakowej dla wszystkich wysokości, co wynikało z kolei z art. 12 u.w.l. Możliwość odpowiedniego zróżnicowania w uchwale wysokości zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej stanowiła zaś o tym, że co do zasady zaskarżona

uchwała nie naruszała prawa. Zwiększenie udziału właścicieli lokali, w których prowadzona była działalność usługowa wynikało natomiast z faktu, że użytkowane w taki sposób lokale generowały wyższe koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Nieuzasadnione było zatem obciążanie właścicieli lokali mieszkalnych wydatkami, które powinny obciążać właścicieli lokali, w których prowadzona była działalność usługowa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

T. W. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) we W., która jest tzw. dużą wspólnotą mieszkaniową składającą się z kilkudziesięciu lokali mieszkalnych i użytkowych. Część lokali mieszkalnych położonych przy ul. (...) we W. wykorzystywana jest pod działalność usługową z przeznaczeniem m.in. na kancelarie adwokackie, notarialne, komornicze, gabinety lekarskie, stomatologiczne i kosmetyczne.

Około 1,5 roku temu powódka wynajęła stanowiący jej własność lokal mieszkalny we W. przy ul. (...) z przeznaczeniem na kancelarię adwokacką, której główna siedziba mieści się w L.. Aktualnie częstotliwość przyjmowania klientów kancelarii w powyższym lokalu jest niewielka i w znacznej mierze lokal stoi pusty. Lokal stanowi twz. kawalerkę z aneksem kuchennym. Znajduje się w nim biurko oraz regał na książki.

(Dowód: odpis z KW nr (...), k. 5-7; uchwały (...), (...), (...) i (...), k. 20-23; zeznania świadka L. N., k. 65-68, 78-80; zeznania świadka M. M., k. 65-68; zeznania świadka S. V., k. 66-68; zeznania świadka M. W., k. 66-68; zeznania świadka R. M., k. 66-68; zeznania świadka E. P., k. 78-80; zeznania świadka A. D., k. 78-80; zeznania świadka Ł. N., k. 78-80; zeznania świadka E. P., k. 78-80; przesłuchanie powódki T. W., k. 91-92)

W piśmie z dnia 29 marca 2012 r. trzydziestu trzech właścicieli lokali mieszkalnych wchodzących w skład pozwanej Wspólnoty mieszkaniowej zwróciło się do zarządu o podjęcie uchwały dotyczącej obciążenia właścicieli lokali mieszkalnych, którzy wynajmują je jako lokale użytkowe, opłatami w wysokości 300% miesięcznych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

W związku z powyższym pismem zarządca Wspólnoty mieszkaniowej poddał pod głosowanie, w trybie indywidualnego zbierania głosów, uchwałę nr (...) r. Postanowiono w niej, że właściciele lokali mieszkalnych tworzących Wspólnotę mieszkaniową, w których prowadzona jest działalność usługowa będą wnosić opłaty w wysokości 300% miesięcznych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Uzyskane dodatkowe przychody miały zostać przeznaczone na pokrycie remontów części wspólnych.

Powyzsza uchwała została podjęta w dniu 7 grudnia 2012 r. Za jej przyjęciem głosowało 50,4702 % właścicieli lokali, natomiast przeciwko uchwale głosowało 16,75 % właścicieli lokali.

Na skutek podjęcia w/w uchwały miesięczna zaliczka na poczet utrzymania części wspólnych budynku wzrosła trzykrotnie, tj. o kwotę 115,71 zł.

W skład opłat dotyczących utrzymania nieruchomości wspólnej wchodzi w szczególności wydatki z tytułu: 1) wody do celów gospodarczych, 2) obsługi rachunku bankowego, 3) windykcji i wynajęcia sali, 4) kosztów ekspertyz, 5) utrzymania czystości, 6) administrowania, 7) kosztów zarządu, 8) ubezpieczenia nieruchomości wspólnej, 9) energii elektrycznej, 10) usług kominiarskich, 11) legalizacji liczników, 12) konserwacji NW, 13) konserwacji instalacji TV, 14) konserwacji dźwigów, 15) konserwacji instalacji p.poż., 16) przeglądów technicznych, 17) konserwacji domofonów, 18) opłat za dozór techniczny i 19) kosztów sądowych.

(Dowód: pismo członków wspólnoty z 29 marca 2012 r., k. 24; protokół z 7 grudnia 2012 r., k. 14; uchwała nr (...) r., k. 14; uchwała nr (...), k. 30; plany gospodarcze, k. 31, 82-83; pisma z 29 kwietnia 2013 r. „zaliczka miesięczna”, k. 44-45; zeznania świadka L. N., k. 65-68, 78-80; zeznania świadka M. M., k. 65-68; zeznania świadka S. V., k. 66-68; zeznania świadka M. W., k. 66-68; zeznania świadka R. M., k. 66-68; zeznania świadka E. P., k. 78-80; zeznania świadka A. D., k. 78-80; zeznania świadka Ł. N., k. 78-80; zeznania świadka E. P., k. 78-80; przesłuchanie powódki T. W., k. 91-92 oraz uchwała nr (...), k. 30; plany gospodarcze, k. 31, 82-83)

Bezspornym w sprawie jest, że klatki schodowe w budynkach stanowiących pozwana wspólnotę, gdzie prowadzona jest działalność gospodarcza, usługowa są użytkowane przez znacznie większą liczbę ludzi. Prowadzi to do konieczności częstszych remontów oraz napraw drzwi wejściowych, zamków, domofonów oraz dźwigów osobowych..

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zmianami) 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. Powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W rozpoznawanej sprawie powódka zaskarżonej uchwałę przedstawił zarzut niezgodności z przepisami prawa, w tym w szczególności z art. 12 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali. Stosownie do art. 12 ust. 2 u.w.l. 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. W art. 12 ust. 3 u.w.l. wskazano, że uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Jest to jedyny przypadek, w którym możliwe jest wprowadzenie wyjątku od reguły wyrażonej w ust. 2, a więc zasady równości obciążeń. Jak wynika z treści tych przepisów zróżnicowanie wielkości wysokości obciążeń może dotyczyć jedynie tych obciążeń, które są związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i może mieć miejsce jedynie wobec właścicieli lokali użytkowych, czyli lokali służących do innych celów niż mieszkalne. Czynnikiem podjęcia takiej uchwały winno być istnienie określonych uciążliwości lub zwiększonej kosztowności takiego lokalu w zakresie mającym wpływ na utrzymanie wspólnej nieruchomości. W rozpoznawanej sprawie strona pozwana nie wykazała, że takie uciążliwości wpływające na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w następstwie wynajęcia przez powódkę lokalu do potrzeb funkcjonowania filii kancelarii adwokackiej z siedzibą w L. miały miejsce. Z analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że około 1,5 roku temu powódka wynajęła należący do niej lokal mieszkalny we W. przy ul. (...) z przeznaczeniem na kancelarię adwokacką, której główna siedziba mieści się w L.. Aktualnie częstotliwość przyjmowania klientów kancelarii w powyższym lokalu jest niewielka i w znacznej mierze lokal stoi pusty. Jest to tzw. kawalerka z aneksem kuchennym. Lokal jest wyposażony w biurko oraz regał na książki. Jak wynika z przesłuchania powódki miał on służyć pomocniczo na wypadek konieczności spotkania się z klientami kancelarii we W.. Żaden ze słuchanych w sprawie świadków nie był w stanie wskazać, czy kiedykolwiek widział osoby pracujące w tym lokalu czy też klientów tej kancelarii. W związku z powyższym za nieuzasadnione należało uznać stanowisko strony pozwanej, że powyższy lokal powódki generował wyższe koszty w zakresie utrzymania nieruchomości wspólnej aniżeli lokal mieszkalny. Unormowanie zawarte w art. 12 ust. 2 i 3 u.w.l. nie zezwala zaś na zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych, jeżeli sposób korzystania z tych lokali nie wpływa na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

Ponadto Sąd miał na uwadze, że z analizy dowodów w postaci planów gospodarczych oraz zestawień w postaci miesięcznych zaliczek wynikało, że w skład kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej wchodziły w szczególności wydatki z tytułu: 1) wody do celów gospodarczych, 2) obsługi rachunku bankowego, 3) windykcji i wynajęcia sali, 4) kosztów ekspertyz, 5) utrzymania czystości, 6) administrowania, 7) kosztów zarządu, 8) ubezpieczenia nieruchomości wspólnej, 9) energii elektrycznej, 10) usług kominiarskich, 11) legalizacji liczników, 12) konserwacji NW, 13) konserwacji instalacji TV, 14) konserwacji dźwigów, 15) konserwacji instalacji p.poż., 16) przeglądów technicznych, 17) konserwacji domofonów, 18) opłat za dozór techniczny i 19) kosztów sądowych. W toku postępowania strona pozwana nie wykazała jakie konkretnie z w/w wymienionych koszty, na skutek działalności kancelarii adwokackiej, uległy zwiększeniu i w jakiej kwocie. Podkreślić jednocześnie należało, że większość z tych

kosztów, jak np. konserwacji instalacji TV, wynajęcia sali czy obsługi rachunku bankowego, nie była w ogóle związana z działalnością kancelarii adwokackiej we wspólnym budynku. W konsekwencji należało uznać, że brak było w rozpoznawanej sprawie podstaw do zróżnicowania zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną w stosunku do lokali mieszkalnych i lokali wykorzystywanych pod działalność usługową. Oczywistym dla Sądu pozostaje globalna uciążliwość dla mieszkańców pozwanej wspólnoty mieszkaniowej funkcjonowania na jej terenie lokali usługowych. Zasady doświadczenia życiowego uzasadniają także fakt, iż ich działalność pociąga za sobą większe zużycie elementów części wspólnych takich jak klatki schodowe, drzwi wejściowe czy windy a co za tym idzie konieczność częstszych remontów. Nie oznacza to jednak, iż bez jakiegokolwiek próby ustalenia zakresu wpływu na ową uciążliwość funkcjonowania poszczególnych lokali usługowych, wspólnota mieszkaniowa ma prawo w równych częściach obciążyć właścicieli każdego z nich wyższymi zaliczkami na koszty zarządu nieruchomością wspólną.

Z uwagi na powyższe Sąd stwierdził, że uchwała nr (...) naruszała interes powódki jako właściciela lokalu, a także była niezgodna z przepisami prawa. W związku z tym Sąd uchylił w/w uchwałę, o czym orzeczono jak w punkcie I wyroku.

Orzeczenie o kosztach postępowania zawarte w punkcie II wyroku Sąd wydał w oparciu o treść art. 98 k.p.c. Na zasądzone od strony pozwanej nas rzecz powódki koszty procesu złożyły się: opłata sądowa od pozwu w kwocie 200 zł, koszty zastępstwa procesowe w kwocie 180 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Z.

1. Odnotować.
2. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć peł. strony pozwanej.
3. Kal. 14 dni.