

Sygn. akt *IC 1158/16*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 kwietnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	<i>SSO Andrzej Kurylek</i>
Protokolant:	sekr. sądowy Ewa Kocielnik

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2017 r. w Warszawie na rozprawie sprawy

z powództwa (...) *W.*

przeciwko (...) *w W.*

### ***o uchylenie uchwały***

I uchyla uchwałę (...) w *W.* numer (...),

II zasądza od pozwanej (...) w *W.* na rzecz powoda (...) *W.* kwotę 560 (pięćset sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Powód (...) *W.* wniósł o uchylenie uchwały nr 6/2016 z dnia 1 września 2016 r. (...) w *W.* zwiększającej opłaty na koszty zarządu nieruchomością wspólną dla lokali użytkowych stanowiących własność powoda.

W uzasadnieniu podał, iż przedmiotowa uchwała nie zawiera uzasadnienia podwyżki opłat, a obciążenie powoda zwiększonymi opłatami na koszty zarządu nieruchomością nie jest uzasadnione ani co do zasady, ani co do wysokości.

Pozwana wspólnota na rozprawie w dniu 12 kwietnia 2017 r. wniosła o oddalenie powództwa.

### ***Sąd Okręgowy ustalił i zważył co następuje:***

Niesporne było pomiędzy stronami, że powód (...) *W.* posiada 0,7990 udziału w nieruchomości wspólnej położonej w *W.* przy ulicy (...): dwanaście lokali mieszkalnych i dwa użytkowe.

Bezsporne było i to, że dniu 1 września 2016 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr 6/2016 r., w której zwiększono opłaty na koszty zarządu nieruchomością wspólną dla lokali użytkowych stanowiących własność powoda do kwoty 10 zł za 1 m kw. powierzchni lokalu użytkowego. Przedmiotowa uchwała nie zawiera uzasadnienia.

Pozwana wdała się w spór dopiero na rozprawie w dniu 12 kwietnia 2017 r., a zatem po upływie określonego przez Sąd terminu na złożenie odpowiedzi na pozew (zarządzenie z 18 listopada 2017 r. k.26, zwrotne potwierdzenie odbioru k.33). W tym stanie rzeczy, zważywszy na fakt, iż przy w/w doręczeniu powódce odpisu pozwu została ona pouczonej w trybie art. 206 § 2 k.p.c. o treści art. 207 § 6 k.p.c. należało oddalić wniosek pełnomocnika powódki złożony na rozprawie w dniu 12 kwietnia 2017 r. o określenie terminu na złożenie wniosków dowodowych.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. 2002 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.), właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu i jest zobowiązany m.in. do uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, tj. m.in. z utrzymaniem tych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 ustawy).

Stosownie do treści art. 15 ust. 1 w/w ustawy, obowiązek właścicieli lokali uiszczania zaliczek w formie bieżących opłat płatnych miesięcznie jest ustawowo określonym sposobem pokrywania przez właścicieli lokali kosztów zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się w szczególności wydatki i ciężary wymienione w art. 14 teżej ustawy. Ponieważ zaliczka stanowi jedynie sposób pokrywania kosztów zarządu, przeto jej wysokość powinna zostać określona na podstawie dotychczasowych wydatków na ten cel, a zatem musi być ona bezpośrednią funkcją tych kosztów. Należy jednak zważyć, iż wynikający z art. 13 ust. 1 w/w ustawy obowiązek właścicieli lokali ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali, poprzez m.in. uczestniczenie w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, nie oznacza bynajmniej konieczności określenia skali tych obciążeń w jednakowej, dla wszystkich tożsamej kwotowo wysokości za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu. Artykuł 12 ust. 2 cyt. ustawy stanowi jedynie, że właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 czerwca 1997 roku (II CKN 226/97, opubl. w OSNC 1998/1/6) wyraził pogląd, iż „art. 12 ust. 3 „u.w.l.” wyraźnie upoważnił zebranie właścicieli lokali do ustalenia w uchwale, że właściciele lokali użytkowych będą partycypować w pokrywaniu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w większym rozmiarze, aniżeli to wynika z ich udziału w elementach wspólnych budynku. Przepis ten umożliwia więc stosowne zwiększenie udziału właściciela lokalu użytkowego w kosztach związanych z utrzymaniem przedmiotu współwłasności, zważywszy, że koszty utrzymania tej właśnie kategorii lokali (np. koszty wywozu odpadków lub zużycia wody) są z reguły wyraźnie większe.”

Do uczynionych jednak wywodów dodać należy, iż czynienie różnicowania co do wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną z uwagi na charakter prowadzonej w lokalach użytkowych działalności implikującej określone koszty dla całej wspólnoty musi być obiektywnie uzasadnione, tzn. muszą faktycznie istnieć takie okoliczności dające się zweryfikować podług obiektywnych kryteriów oceny, które wskazują, iż korzystanie z określonych lokali użytkowych generuje koszty w wymiarze większym niż korzystanie z pozostałych lokali, w tym lokali mieszkalnych. Ciężar przywołania tych okoliczności i ich wykazania spoczywa na wspólnocie mieszkaniowej już na etapie podejmowania uchwały w tym zakresie. Emanacją powyższego ciężaru jest obowiązek procesowy ciążyący na pozwanej wspólnocie w sprawie sądowej o uchylenie takiej uchwały, którego podstawę normatywną stanowi przepis art. 6 k.c.

Obowiązkowi temu z przyczyn wyżej wskazanych pozwana nie sprostała, w szczególności pozwana nawet nie oznaczyła dokładnie okoliczności, które jej zdaniem uzasadniały dokonanie różnicowania wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, nie mówiąc o ich udowodnieniu.

W tym stanie rzeczy uznać należy, iż zaskarżona uchwała została podjęta przez pozwaną wspólnotę w sposób arbitralny, naruszający normę kompetencyjną określoną w przepisie art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali.

Zważywszy na powyższe należało orzec jak w sentencji.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.