

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 marca 2024 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia del. Agnieszka Onichimowska

Protokolant: Maksymilian Obrębski

po rozpoznaniu w dniu 18 marca 2024 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

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

o uchylenie uchwały

1. uchyla uchwałę nr (...) z dnia 12 października 2022 r. Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy (...) w W. w sprawie zwiększenia obciążeń związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej dla lokalu użytkowego (...) W.;

2. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy (...) w W. na rzecz powoda Miasta (...) W. kwotę 560,00 (pięćset sześćdziesiąt i 00/100) złotych tytułem kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty, w tym kwota 360,00 (trzysta sześćdziesiąt i 00/100) złotych, tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sędzia (del.) Agnieszka Onichimowska

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 listopada 2022 r. (data stempla pocztowego) powód Miasto (...) W. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W., z dnia 12 października 2022 roku, w całości. Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że zaskarżona uchwała dotyczy zwiększenia opłaty dla lokalu (...) W., z uwagi na zakłócanie spokoju w ciągu dnia i późnym wieczorem, dzwonieniem klientów lokalu usługowego do mieszkańców „przez pomyłkę”, głośnymi rozmowami pod oknami, bliskością parkingu, remontami pomieszczeń i wystawianiem pod śmietnik gabarytów, a także brakiem dbałości o czystość okien. Powód podkreślił, że w zaskarżonej uchwale ani w innych dokumentach nie sposób doszukać jakichkolwiek informacji czy to w zakresie sposobu użytkowania powodującego konieczności zwiększenia obciążeń, o proporcjonalności tego zwiększenia nie wspominając. W jego ocenie zwiększenie obciążeń właścicieli lokali z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej musi mieć związek z takim sposobem użytkowania (korzystania) ich lokali, który powoduje zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości, a ponadto musi być proporcjonalne do tych wyższych kosztów. (pozew – k. 3-6)

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwana wskazała że zaskarżona uchwała nr (...) z dnia 12 października 2022 r. spełnia wymogi jakie według przedstawicieli doktryny powinna spełniać uchwała zwiększająca obciążenia lokali użytkowych w zakresie ciężarów i wydatków związanych z nieruchomością wspólną tj.: dotyczy wyłącznie lokali użytkowych oraz zwiększenie obciążeń jest uzasadnione sposobem korzystania z tych lokali. Polemizując ze stanowiskiem powoda wyraził pogląd wedle którego, nie tylko wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej stanowi dostateczne uzasadnienie zwiększenia obciążeń względem lokali użytkowych, lecz także spowodowanie większej uciążliwości korzystania z pozostałych lokali. (odpowiedź na pozew – k. 41-44)

Do zamknięcia rozprawy strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Miasto (...) W. jest właścicielem lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej 472,15 m⁽²⁾ położonego w nieruchomości budynkowej przy ul. (...) w W.. Z tego tytułu jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w W.. Najemca przedmiotowego lokalu - (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W." od 2003 r. prowadzi w lokalu działalność leczniczą – klinikę stomatologiczną.

Dowód: umowa najmu z dnia 14 lipca 2022 r. – k. 12-18, umowa najmu nr (...) z dnia 30 kwietnia 2003 k. 20-23v, aneks NR (...) – k. 19, zeznania przedstawiciela strony pozwanej – I. K. – k. 97v, zeznania świadka M. R. -k. 77v

Klinika przy ul. (...) w W. położona jest na parterze budynku. Wejście do kliniki zlokalizowane jest z innej strony budynku, aniżeli wejście do klatek schodowych prowadzący do mieszkań. Czasem zdarza się, iż klienci kliniki dzwonią do mieszkańców i pytają o wejście do kliniki. Mieszkańcy budynku słyszą czasem płacz dzieci oraz czuć zapach dymu papierosowego. W lokalu użytkowym przeprowadzane są częste remonty.

Z budynkiem położonym przy ul. (...) sąsiaduje niezabudowana nieruchomość gruntowa stanowiąca własność (...) W.. Na nieruchomości tej utworzono parking, z którego korzystają mieszkańcy budynku przy ul. (...) w W. oraz klienci znajdujący się w budynku kliniki stomatologicznej. Z uwagi na częste zajmowanie miejsc parkingowych przypisanych do mieszkańców budynku przez klientów kliniki, obecnie 4 miejsca dzierżawione przez mieszkańców przedmiotowej nieruchomości są oddzielone łańcuchem, zaś pozostałe 7 pozostaje do dyspozycji klientów kliniki. Zdarza się, iż klienci kliniki zastawiają wjazd na miejsca parkingowe przeznaczone dla mieszkańców.

Dowód: zeznania przedstawiciela strony pozwanej – I. K. – k. 97v, zeznania świadka M. R. -k. 77v, zeznania świadka K. O. k. 77v-78, zeznania świadka R. Ź. - k. 78, zeznania świadka K. K. - k. 93vt,

Uchwałą właścicieli lokali nieruchomości położonej w W. przy ul (...) nr (...) z dnia 12 października 2022 r, podjętą w drodze indywidualnego zbierania głosów, zwiększono od dnia 01 listopada 2022 r. obciążenia związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej dla lokalu użytkowego (...). W., ustalając zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną (eksploatacja) na poziomie 5 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu oraz zaliczki na fundusz remontowy 5,50 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu. Głosowanie nad uchwałą odbyło się według zasady 1 właściciel – 1 głos. Za podjęciem uchwały oddano 16 głosów, przeciw oddano 1 głos oraz 1 wstrzymujący się.

W § 2 uchwały jako uzasadnienie jej podjęcia podano:

- zakłócanie spokoju w ciągu dnia i późnym wieczorem (palenie papierosów pod klatkami oraz oknami od strony podwórka (przez klientów/pracowników/robotników);
- dzwonienie klientów lokalu usługowego do mieszkańców „przez pomyłkę”, ponieważ nie mogą trafić do wejścia i chcą wchodzić od strony klatek schodowych;
- głośne rozmowy pod oknami, płacz dzieci bojących się wizyt u dentysty;

- bardzo bliski parking do lokalu, co wiąże się z zastawianiem chodnika pod budynkiem oraz od wielu lat zastawianiem samochodów mieszkańców przez klientów lokalu usługowego i związane z tym awantury;

- remonty pomieszczeń trwające nieustannie od ponad dwóch lat i prowadzone również w weekendy oraz dni wolne
- w związku z prowadzonymi remontami w lok.(...) zaczęły pękać ściany, w lok. (...) hałas był tak duży, że nie dało się spać - remonty były prowadzone bez kontroli inspektora budowlanego ze strony Urzędu Miasta

- wystawianie pod śmietnik gabarytów związanych z prowadzonymi remontami/zmianami aranżacji/zużyciem (część z nich nie jest usuwana przez firmy prowadzące remonty, tylko jest pozostawiona przez wykonawców/robotników/pracowników pod altaną śmietnikową);

- brak dbałości o czystość okien, które są naokoło całej kamienicy i tworzą wrażenie zaniedbanego budynku, na co mieszkańcy nie mają żadnego wpływu, a co muszą codziennie obserwować.

Dowód: uchwała nr(...) – k. 8, wniosek o zmianę zasady głosowania – k. 9-9v, zawiadomienie z dnia 25 października 2022 r. o podjęciu uchwały nr 17/22 – k.8v

Wiadomością e-mail z dnia 26 października 2022 r. skierowaną do Miasta (...) W. poinformowano o treści uchwały nr (...) z dnia 12 października 2022 r oraz o wysokości opłat od dnia 01 listopada 2022 r.

Dowód: wiadomość e-mail – k. 10

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dowodów z dokumentów zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy, które nie pozostawały ze sobą w sprzeczności i których autentyczności oraz zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy nie zakwestionowała żadna ze stron postępowania. Wobec niekwestionowania złożonych do akt kserokopii i wydruków dokumentów brak było podstaw do żądania złożenia wyżej wymienionych dokumentów w oryginale. Wskazane dowody wzajemnie się uzupełniają i potwierdzają, w zestawieniu ze sobą tworzą spójny stan faktyczny i brak jest zdaniem Sądu przesłanek do odmówienia im mocy dowodowej w zakresie, w jakim stanowiły one podstawę ustaleń faktycznych w sprawie.

Dokonując ustaleń faktycznych Sąd oparł się również na zeznaniach przedstawiciela strony pozwanej - I. K. (k. 97v) oraz świadków: M. R. (k. 77v), K. O. (k. 77v-78), R. Ż. (k. 78) oraz K. K. (k. 93v), jednakże jedynie w zakresie w jakim dotyczyły okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy oraz wzajemnie ze sobą korespondowały. Zaznaczyć trzeba, że zeznania świadków w odniesieniu do kwestii wyrzucania śmieci gromadzonych wokół śmietnika, świadkowie nie byli zgodni co do ich pochodzenia (np. świadek K. O. - k. 77v-78). Również w kwestii remontów prowadzonych przez najemcę lokalu usługowego świadkowie nie byli zgodni co do okresu w jakim był on prowadzony oraz jego negatywnych skutków dla budynku wielolokalowego. Pozostałe (a nie ujęte wyżej) zaprezentowane przez strony dowody, nie stanowiły w ocenie Sądu wartościowego materiału dowodowego pozwalającego na poczynienie istotnych w sprawie ustaleń faktycznych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Na wstępie należy zaznaczyć, iż przedmiotem niniejszej sprawy było roszczenie o uchylenie uchwały nr(...) właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. z dnia 12 października 2022 roku. Materialno-prawną podstawą powództwa był art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2021.1048 t.j.).

Ocena zgłoszonego roszczenia wymagała ustalenia czy zaistniała którakolwiek z przesłanek warunkujących uchylenie uchwały na podstawie art. 25 wspomnianej ustawy. Zgodnie z treścią powołanego przepisu 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. (ust. 1). Zaznaczyć przy tym należy, że w świetle ustępu 1a) wspomnianego przepisu 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.

W przedmiotowej sprawie powód został poinformowany o treści podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwały, wiadomością e-mail dnia 26 października 2022 r. (k.10), do której załączono pismo informujące o treści podjętej uchwały, natomiast pozew został wniesiony w dniu 21 listopada 2022 r. (koperta – k. 24), co oznacza, że ustawowy termin na zaskarżenie uchwały został dochowany. Warto przy tym nadmienić, iż przedmiotowa uchwała została podjęta zgodnie z regulacją art. 23 ust. 1, 2, 2a oraz 3 ustawy o własności lokalu (dalej: „uwl”) tj. w drodze indywidualnego zbierania głosów, według zasady 1 właściciel – 1 głos, gdzie za jej przyjęciem oddało 16 głosów, przy 1 głosie przeciwnym oraz 1 wstrzymującym (uchwała - k. 8).

W dalszej kolejności należy ocenić czy przedmiotowa uchwała nie narusza ustawowych przesłanek uchylenia uchwały z art. 25 uwl tj. niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenia interesów właściciela lokalu. Obowiązek dowodu w tym zakresie, z godnie z art. 6 k.c., obciążał stronę powodową. Powód konsekwentnie w toku postępowania zwracał uwagę na fakt naruszenia przez zaskarżoną uchwałę regulacji art. 12 ust. 3 uwl.

W ocenie Sądu stanowisko strony powodowej zasługuje na pełną akceptację. Zgodnie z powołaną wyżej regulacją właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. (ust. 1). 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 (ust. 2). Przy czym podkreślić należy, że od powyższej zasady ponoszenia wydatków w stosunku do udziałów, ustawodawca w ustępie 3 omawianej regulacji przewidział wyjątek. Otóż w świetle art. 12 ust. 3 uwl uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Jako okoliczność warunkującą dopuszczalność podwyższenia opłat na utrzymanie nieruchomości wspólnej wskazano sposób korzystania z lokalu. Chodzi o sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, a nie z samego lokalu (np. konieczność stosowania monitoringu lub ochrony fizycznej obiektu ze względu na dużą liczbę klientów odwiedzających lokal użytkowy). Jest to przesłanka sprawstwa kosztów, czyli przyczynienie się właściciela lokalu do zwiększenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Zaznaczyć przy tym należy, że uchwała w tym zakresie nie może mieć cechy uznaniowości, lecz powinna odzwierciedlać rzeczywisty wzrost kosztów ponad miarę wynikającą z przypadającego udziału oraz powinna dotyczyć indywidualnie oznaczonego lokalu (vide: I. Szymczak [w:] Własność lokali. Komentarz, wyd. II, LEX/el. 2023, art. 12).

Dla oceny stopnia zwiększenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej konieczne jest przeprowadzenie stosownej kalkulacji, czy i w jakim zakresie sposób korzystania z lokalu użytkowego powoduje wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i w jakim zakresie właściciel tego lokalu powinien być obciążony obowiązkiem ponoszenia wyższych opłat. (vide: Wyrok SA w Katowicach z 29.10.2015 r., I ACa 581/15, LEX nr 1927459)

Mając na względzie poczynione wyżej uwagi, należy odnotować, że zaskarżona uchwała w żaden sposób nie realizuje powyższych wymogów. W treści samej uchwały (§ 2) jako uzasadnienie jej podjęcia wskazano szereg rzekomych uciążliwości związanych z funkcjonowaniem w lokalu usługowym należącym do Miasta (...) W., kliniki dentystycznej, przy czym (pomijając już kwestię dowiedzenia prawdziwości tych zarzutów) żadna z nich nie przekłada się na zwiększenie wydatków związanych z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości (a przynajmniej strona pozwana tego nie wykazała). Argumentów w tym względzie nie dostarczyła również strona pozwana, w toku postępowania konsekwentnie stojąc na stanowisku, że sama uciążliwość powodowana przez najemcę lokalu użytkowego dla pozostałych mieszkańców nieruchomości, stanowi wystarczającą podstawę do podjęcia przedmiotowej uchwały. Sąd nie podziela tego zapatrywania. Podkreślenia wymaga, że przesłanką zwiększenia obciążeń nie mogą być okoliczności związane z użytkowym wykorzystaniem lokalu, które nie znajdują odzwierciedlenia we wzroście kosztów utrzymania

tej nieruchomości. Sama zaś uciążliwość związana z użytkowym wykorzystaniem lokalu, w przypadku wykazania naruszenia norm wynikających z 13 ust. 1 uwl (obowiązek korzystania z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli) tudzież art. 16 ust. 1 uwl (zakaz właścicielowi czynienia swoim niewłaściwym zachowaniem korzystania z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym) może skutkować nawet żądaniem sprzedaży licytacyjnej lokalu, jednak jeśli nie skutkuje to zwiększeniem kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, brak jest podstaw dla powzięcia uchwały w przedmiocie zwyczajki obciążeń. (vide: T. Barański [w:] Własność lokali. Komentarz, red. H. Izdebski, Warszawa 2023, art. 12).

Uzupełniając powyższe rozważania warto również wskazać na fakt, iż w zeznaniach wszystkich świadków, jak też przedstawiciela strony pozwanej, na pierwszym miejscu przewijał się motyw utrudnień w korzystaniu z miejsc parkingowych dzierżawionych od Miasta(...) W., a powodowanych przez klientów kliniki dentystycznej (analiza zeznań wskazuje, również, że w zasadzie jedynie w tej kwestii wszystkie zeznania ze sobą korespondowały). W istocie więc, uciążliwość powodowana przez lokal użytkowy powoda, w świetle materiału dowodowego sprowadzała się głównie do tego zagadnienia. Spostrzeżenie to zaś jest o tyle istotne, że przedmiotowy parking nie stanowi części wspólnej nieruchomości przy ul. (...) w W., a jest własnością Miasta (...) W.. Oznacza to, że nawet gdyby przychylić się do stanowiska strony pozwanej o tym, że dyspozycją art. 12 ust. 3 uwl objęte jest również takie korzystanie z lokalu, które nie powoduje zwiększenia kosztów użytkowania nieruchomości wspólnej, a tylko uciążliwość w korzystaniu z części wspólnych nieruchomości, to w realiach niniejszej sprawy (z uwagi na to, że parking nie jest częścią wspólną nieruchomości) na gruncie powołanej wyżej regulacji ustawowej, nie byłoby podstaw do podjęcia uchwały o zwiększeniu obciążeń związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej dla lokalu użytkowego Miasta(...) W..

Mając powyższe okoliczności na uwadze, Sąd uznał, że zaskarżona uchwała nr (...) z 12 października 2022 r. podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów, naruszała dyspozycję art. 12 ust. 3 uwl. W konsekwencji, wobec spełnienia przesłanki z art. 25 uwl Sąd uchylił przedmiotową uchwałę, o czym rozstrzygnięto w pkt 1. sentencji wyroku.

Orzeczenie w zakresie kosztów procesu Sąd oparł na podstawie art. 98 k.p.c. Na przedmiotowe koszty złożyły się opłata od pozwu w kwocie 200 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 360 zł (§ 20 w zw. z § 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za radców prawnych), o czym orzeczono pkt 2. sentencji wyroku.

Sędzia del. Agnieszka Onichimowska