

Sygn. akt XXIV C 462/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 marca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział XXIV Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Jacek Tyszka

Protokolant: stażysta Marek Dobrogojski

po rozpoznaniu w dniu 16 marca 2016 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

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

o uchylenie uchwały

1. uchyla uchwałę nr (...) z 9 kwietnia 2015 roku podjętą przez właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w W. w sprawie wysokości zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej obowiązującej od 1 kwietnia 2015 roku dla lokali użytkowych;
2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. na rzecz (...)W. kwotę 380 zł (trzysta osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt XXIV C 462/15

UZASADNIENIE

Pozwem z 13 maja 2015 roku, skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W., (...) W. wniosło o uchylenie uchwały właścicieli lokali tworzących pozwaną wspólnotę nr (...) z 9 kwietnia 2015 roku, w sprawie wysokości zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej obowiązującej od 1 kwietnia 2015 roku dla lokali użytkowych, oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest członkiem pozwanej wspólnoty, oraz właścicielem lokali niewyodrębnionych, z których dwa mają charakter lokali użytkowych. W dniu 9 kwietnia 2015 roku na zebraniu właścicieli lokali przyjęto uchwałę nr (...). Na jej podstawie podwyższono o 20% wysokość zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej. Uzasadnieniem było zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, zwłaszcza z uwagi na wyższą stawkę VAT, co dotyczy wszystkich prac realizowanych na rzecz lokali użytkowych. W ocenie powoda zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i jego interesy oraz nie posiadała uzasadnienia prawnego. Pozwana nie wykazała, by nastąpiła podwyżka kosztów związanych z utrzymaniem lokali użytkowych, z uwagi na sposób ich wykorzystywania. Kwestie podatkowe nie mogły w ocenie powoda różnicować stawek opłat, nadto miały one wyłącznie hipotetyczny charakter, gdyż żadne prace w lokalach nie były zlecane (k. 2-5 - pozw).

W odpowiedzi na pozw pozwana wniosła o jego oddalenie oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że zarzuty powoda są bezpodstawne. Ustalenie wyższej zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej dla lokali użytkowych wynikało przede wszystkim z wyższych kosztów związanych

z funkcjonowaniem lokali użytkowych. Prace wykonywane w lokalach użytkowych dotyczące części wspólnej nieruchomości objęte są 23% stawką VAT, podczas gdy prace wykonywane w lokalach mieszkalnych objęte są 8% stawką VAT. Nadto pozwana podniosła, że lokale użytkowe nie wchodzą w skład zasobu mieszkaniowego, w związku z czym nie korzysta on ze zwolnień podatkowych. Przychód z tytułu zaliczek podlega zaś opodatkowaniu na zasadach ogólnych. Pozwana zaznaczyła również, że najemca jednego z lokali użytkowych urządził w korytarzu przed swoim lokalem palarnię, co zwiększa koszty sprzątnięcia części wspólnej (k. 59-62 - odpowiedź na pozew).

W toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

Na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego na wniosek stron Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

M.st. W. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. i właścicielem m.in. 2 niewyodrębnionych lokali użytkowych. Ponadto we wspólnocie znajduje się 5 wyodrębnionych lokali (bezsporne, k. 9-38 - wydruki ksiąg wieczystych).

Na zebraniu właścicieli lokali należących do wspólnoty, które odbyło się 9 kwietnia 2015 roku, podjęto uchwałę nr (...) w przedmiocie wysokości zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej. Zgodnie z jej treścią z uwagi na zwiększone koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, związane ze sposobem korzystania przez lokale użytkowe z części wspólnych, przede wszystkim z tytułu zwiększonej stawki VAT za prace realizowane na rzecz tych lokali oraz płaconym podatkiem dochodowym, zwiększają się obciążenia właścicieli tych lokali o 20% stawki ustalonej dla lokali mieszkalnych (k. 7 - uchwała, k. 8 - lista do głosowania).

Do lokali użytkowych prowadzi korytarz wykończony w standardzie podobnym do klatki schodowej, w związku z czym sprzątnięte są z taką samą częstotliwością, tj. raz na tydzień. Nie występują problemy z zanieczyszczaniem korytarza przez osoby palące. Jeden z lokali użytkowych wykorzystywany jest jako pracownia filmowa, zaś w drugim znajduje się kwaciarnia (e-protokół rozprawy z 8 stycznia 2016 roku - zeznania świadka A. K., J. B., e-protokół z 16 marca 2016 roku - zeznania świadka S. S.).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie złożonych do akt sprawy dokumentów, które uznał za wiarygodne, albowiem ich treść i autentyczność nie budziła wątpliwości i nie była kwestionowana przez strony.

Sąd oparł się także na zeznaniach świadków A. K. i J. B., gdyż były one spójne i logiczne oraz znajdowały potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym. Z tych samych względów w przeważającej mierze Sąd uwzględnił również zeznania S. S.. Zaznaczyć bowiem trzeba, że faktem była okoliczność rozliczania faktur w różnych stawkach podatku VAT, w tym wyższych dla lokali użytkowych. Opis wpływu tej praktyki na zasadność różnicowania zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej miał zaś charakter opinii, do której świadek był uprawniony. Ewentualne dokonanie przez Sąd odmiennej interpretacji w tym zakresie nie mogło zatem rzutować na kwestię oceny zeznań świadka. Sąd nie dał natomiast wiary zeznaniom S. S. w zakresie omawianego przez niego problemu „palarni” na korytarzu. Brak było dowodów, że dochodziło do tego typu zdarzeń. W szczególności nie zostało wykazane, by administracja lub zarząd wspólnoty informowały w jakikolwiek sposób powoda o zaistniałej sytuacji i domagały się interwencji w tej sprawie.

Sąd zważył, co następuje.

Podstawę roszczenia powoda stanowił art. 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2015 r., poz. 1892, j.t.) („u.w.l.”), zgodnie z którym 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.

Z okoliczności sprawy wynikało, że 9 kwietnia 2015 roku na zebraniu właścicieli lokali pozwanej wspólnoty została podjęta uchwała, na podstawie której podwyższona została zaliczka dla właścicieli lokali użytkowych. W uzasadnieniu uchwały jak i w argumentacji strony pozwanej wskazywano na dwie zasadnicze przyczyny podwyższenia zaliczek.

Pierwszą z nich były kwestie podatkowe. Pozwana wskazywała, że w związku z pracami wykonywanymi na rzecz lokali użytkowych obowiązuje wyższa niż w przypadku lokali mieszkalnych stawka podatku VAT. Nadto w przypadku uiszczenia podatku dochodowego, lokale użytkowe nie są składową zasobów mieszkaniowych, zatem wspólnota nie korzysta w tym zakresie ze zwolnień podatkowych. W tym miejscu należało odwołać się do brzmienia art. 12 ust. 3 u.w.l. Zgodnie z jego treścią uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej dla właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Z zacytowanego przepisu wyraźnie wynika, że uzasadnieniem większego obciążenia (np. w formie wyższej zaliczki) jest sposób wykorzystywania lokalu użytkowego. Konsekwentnie przyjęć zatem należy, że przyczyną nie może być li tylko użytkowy charakter lokalu. Oprócz tego konieczne jest bowiem by lokal ten był wykorzystywany do działalności gospodarczej, oraz by sposób jej prowadzenia (a więc korzystania z lokalu) powodował wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Innymi słowy pomiędzy prowadzeniem działalności gospodarczej w lokalu użytkowym a wzrostem kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej musi zachodzić związek przyczynowy. Tylko taka sytuacja realizuje hipotezę normy art. 12 ust. 3 u.w.l. i może stanowić podstawę przyjęcia uchwały nakładającej na właścicieli lokali użytkowych zwiększone obciążenia.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należało, że wskazane przez pozwaną kwestie podatkowe nie mogły stanowić podstawy podwyższenia zaliczki uiszczanej na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej przez właściciela lokali użytkowych.

W odniesieniu do podatku dochodowego od osób prawnych pozwana powoływała się na fakt zwolnienia podatkowego w odniesieniu do dochodów związanych z gospodarowaniem zasobami mieszkaniowymi. Zgodnie z art. 17 ust 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2014 r., poz. 851 j.t. ze zm.) wolne od podatku są dochody spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, товариств будownictва społecznego oraz samorządowych jednostek organizacyjnych prowadzących działalność w zakresie gospodarki mieszkaniowej uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi - w części przeznaczonych na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi. Faktycznie zatem przedmiotowe zwolnienie nie obejmuje lokali użytkowych i w przypadku uiszczenia przez właścicieli takich lokali zaliczek podlegają one opodatkowaniu (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z 11 marca 2009 roku, I SA/Sz 631/08, Legalis nr 212381). Należy zatem stwierdzić, że obowiązek podatkowy jest związany wyłącznie z użytkowym charakterem lokalu, co jak już wskazano, nie stanowi podstawy wydania uchwały o treści określonej w art. 12 ust. 3 u.w.l. Na marginesie warto zauważyć, że podatek dochodowy stanowi ułamek osiągniętego przez dany podmiot dochodu. Konieczność jego uiszczenia skutkuje zatem zmniejszeniem dochodu netto, jaki wspólnota osiąga z uiszczanych przez właścicieli lokali użytkowych zaliczek, nie zaś zwiększeniem kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

W zakresie podatku VAT pozwana powoływała się na fakt, że zgodnie z art. 41 ust. 12 w zw. z 41 ust. 2 i art. 146a pkt 2 ustawy o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2011 r., nr 177, poz. 1054 j.t. ze zm.) 8% stawkę podatku stosuje się do dostawy, budowy, remontu, modernizacji, termomodernizacji lub przebudowy obiektów budowlanych lub ich części zaliczonych do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym. Jak zaś wynika z art. 41 ust. 12a ustawy przez budownictwo objęte społecznym programem mieszkaniowym rozumie się obiekty budownictwa mieszkaniowego lub ich części, z wyłączeniem lokali użytkowych. Kryterium, pozwalające na zastosowanie preferencyjnej stawki podatkowej uzależnione jest zatem od charakteru budynku / lokalu, a nie sposobu korzystania z niego. W okolicznościach sprawy oznacza to, że zróżnicowanie stawek podatku VAT nie może stanowić podstawy nałożenia na właścicieli lokali użytkowych większych obowiązków z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej. Należy jedynie zasygnalizować, że w ocenie Sądu przedstawiona przez pozwaną argumentacja była chybiona również z tego względu, że nieruchomość wspólna (ani żaden jej element) nigdy nie będzie przynależał do konkretnego lokalu. Nie sposób zatem uznać, że remont części wspólnej stanowił będzie usługę na rzecz konkretnego lokalu. Dlatego też, skoro budynek przy ul. (...) ma przede wszystkim charakter mieszkalny, to brak jest podstaw do stosowania podstawowej stawki podatku VAT w zakresie świadczenia usług związanych z nieruchomością wspólną.

Drugim, podnoszonym przez pozwaną argumentem, który miał uzasadniać podjęcie spornej uchwały, była kwestia zwiększonych kosztów sprzątanania nieruchomości wspólnej. Przede wszystkim stwierdzić trzeba, że w sytuacji gdy, jak twierdziła pozwana, to działania najemcy jednego z lokali spowodowały wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, w postaci wydatków na sprzątananie, to oznacza to, że uchwała powinna zostać zaadresowana do właściciela konkretnego lokalu użytkowego. Jeśli zaś, tak jak w przedmiotowej sprawie, jeden podmiot jest właścicielem wszystkich lokali użytkowych w budynku, to podwyższenie stawki zaliczki mogło odnosić się wyłącznie do lokalu, który miał owe wyższe koszty generować. Już z tego tylko względu sporna uchwała jest w tym zakresie nieprawidłowa. Tym niemniej wskazać trzeba, że w toku postępowania nie została wykazana okoliczność istnienia „palarni” i zanieczyszczania korytarzy, a zatem nie mogła ona stanowić podstawy podwyższenia zaliczek. W żadnym zaś razie uzasadnieniem podwyższenia zaliczek nie może być wskazywany przez administratora budynku fakt, że z uwagi na standard wykończenia korytarza prowadzącego do lokali użytkowych musiały być one sprzątane tak samo często jak klatki schodowe, a nie jak korytarze piwniczne. Skoro korytarz jest częścią nieruchomości wspólnej, to i koszty jego sprzątanania powinny obciążać wszystkich właścicieli. Wynika to z samej istoty i charakteru nieruchomości wspólnej. Jeśli zatem owe koszty wzrosły, to zaliczka powinna być podwyższona dla wszystkich właścicieli lokali, a nie wyłącznie powoda jako właściciela lokali użytkowych.

Ostatecznie stwierdzić należało, że argumentacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie. Tym samym podwyższenie zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w odniesieniu do właściciela lokali użytkowych było nieuzasadnione. Zaskarżona uchwała naruszała zatem interesy powoda, w związku z czym podlegała ona uchyleniu. Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w punkcie 1. wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c. i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik obciążył pozwaną w całości poniesionymi przez powoda kosztami procesu. Złożyły się na nie koszty zastępstwa procesowego w kwocie 180 zł (§ 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu) oraz opłata od pozwu w kwocie 200 zł. Łącznie daje to kwotę 380 zł (180 zł + 200 zł) i taką też sumę Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda, orzekając jak w punkcie 2. wyroku.