

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Marcin Guzik**

po rozpoznaniu w dniu 25.02.2014 r.

we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **G. F.**

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

o uchylenie uchwał

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej **197 zł** kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powód G. F. wniósł o uchylenie uchwał nr (...) i (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) we W..

Powód podał, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...). W dniu 27.12.2012 r. otrzymał od zarządcy nieruchomości informację o podjęciu uchwał nr (...) i (...) podjętych w trybie indywidualnego zbierania głosów. Obie uchwały winny zostać uchylone, gdyż podjęte zostały sprzecznie z ustawą o własności lokali. Ustawa ta przewiduje w art. 22 zakres spraw, których dotyczy zarząd nieruchomością wspólną. Wspólnota Mieszkaniowa nie jest uprawniona do ingerowania w prawo własności przysługujące każdemu z członków wspólnoty do jego lokalu.

Uchwała nr (...) ingeruje w prawo własności powoda, gdyż zobowiązuje do zapłaty na rzecz Wspólnoty wierzytelności przysługującej mu wobec innej osoby. Zobowiązanie w tym zakresie nie mieści się w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną. Wspólnota nie ma prawa rozporządzać wierzytelnościami jej nie przysługującymi. Zobowiązanie właścicieli, którzy nie dokonali cesji wierzytelności do wpłat na konto remontowe Wspólnoty Mieszkaniowej nie ma podstaw prawnych.

Uchwała nr (...) w niczym nieuzasadniony sposób podwyższa do 300 % opłaty z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej dla właścicieli lokali mieszkalnych, w których prowadzona jest działalność usługowa. Uchwała ta sprzeczna jest z art. 12 uwl, gdyż nie istnieją przesłanki do podwyższania opłat za utrzymanie nieruchomości wspólnej dla osób, które w swoich lokalach prowadzą działalność usługową. Okoliczność ta pozostaje bez wpływu na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Nie istnieją podstawy do różnicowania sytuacji właścicieli w tym zakresie, wszystkie opłaty winny być ustalane jednakowo.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) we W. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów procesu.

Zarzuciła, że powództwo jest całkowicie bezpodstawne, ponieważ obie zaskarżone uchwały odpowiadają prawu.

Odnosnie uchwały nr (...) pozwana podniosła, że członkowie Wspólnoty w dniu 27.10.2005 r. podjęli uchwałę nr (...), którą między innymi wyrazili zgodę na dochodzenie roszczeń odszkodowawczych związanych z wadliwością dachu budynku należącego do Wspólnoty od Przedsiębiorstwa Budownictwa (...) sp. z o.o. Uchwałą nr (...) podjętą dnia 25.30.2010 r. członkowie Wspólnoty rozszerzyli zakres działania uchwały nr (...) wyrażając dodatkowo zgodę na dochodzenie roszczeń także od J. C.. Obie uchwały dotyczyły części wspólnych budynku, a nie poszczególnych nieruchomości lokalowych. Nie ma zatem racji powód twierdząc, że uchwała nr (...) narusza przysługujące mu prawo własności do lokalu mieszkalnego. Scedowane roszczenia dotyczyły tylko części wspólnych budynku, a zatem właściciele lokali zachowali pełnię praw z tytułu rękojmi czy gwarancji odnośnie wad fizycznych lokali stanowiących ich odrębną własność. Konieczność scedowania przez właścicieli lokali roszczeń objętych zakresem działania uchwał nr (...) i (...) wynika z faktu, że części wspólne budynku, jak dach, stanowią współwłasność w częściach ułamkowych, która ma przymusowy charakter. Z tego względu w celu zachowania wspólnego prawa i jego dochodzenia w drodze sądowej w pełnym zakresie konieczne było współdziałanie wszystkich członków Wspólnoty. Zgodnie zaś z art. 27 uwl każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. Tym samym powód miał obowiązek działania na rzecz właściwego funkcjonowania Wspólnoty i umożliwienia jej dochodzenia odszkodowania. Zaniechanie przez powoda przeniesienia na Wspólnotę roszczeń dotyczących części wspólnych budynku spowodowało, że zasądzone odszkodowanie było niższe od kwotę odpowiadającą wielkości udziału powoda w elementach wspólnych budynku.

Odnosnie uchwały nr (...) pozwana podniosła, że stosownie do art. 12 ust. 2 uwl właściciele lokali partycypują w pokrywaniu kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Obowiązek uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej nie wprowadza nakazu określenia wysokości tych obciążeń w jednakowej dla wszystkich wysokości. Zgodnie z art. 12 ust. 3 uwl właściciele lokali są uprawnieni 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. W ustawie o własności lokali nie ma definicji lokalu użytkowego, a zatem można racjonalnie założyć, że lokal użytkowy nie jest lokalem mieszkalnym, a lokalem, w którym prowadzona jest np. jakaś działalność usługowa. Zwiększenie obciążeń właścicieli lokali wynika z faktu zwiększenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w związku z użytkowaniem przez powoda lokalu do celów gospodarczych. Zwiększenie udziału właścicieli lokali, w których prowadzona jest działalność usługowa, wynika z faktu, że użytkowane w taki sposób lokale generują wyższe koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. W budynku należącym do pozwanej w lokalach mieszkalnych prowadzona jest działalność usługowa. Z tytułu tej działalności wzrosły koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, co uzasadniało podjęcie zaskarżonej uchwały. Żaden z właścicieli lokali nie jest zobowiązany pokrywać wydatków obciążających innego właściciela, w lokalu którego prowadzona jest działalność usługowa generująca wyższe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w zakresie dotyczącym konserwacji domofonu, dźwigu, drzwi wejściowych, utrzymania czystości i wywozu odpadów.

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.

G. F. i A. F. są właścicielami lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W. na prawach wspólności ustawowej.

/ dowód: wydruk KW nr (...) – k. 12-14 /

W budynku przy ul. (...) ujawniły się wady dotyczące nieruchomości wspólnej, przede wszystkim dachu budynku, który przecieka, co powoduje zalewanie lokali. Właściciele lokali postanowili uzyskać od dewelopera usunięcie wad lub odszkodowanie.

Uchwałą nr (...) właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową (...) postanowili o wystąpieniu do (...) sp. z o.o. generalnego wykonawcy – developera o naprawę wadliwie wykonanego dachu nieruchomości, a w razie braku skuteczności w tym zakresie o wystąpieniu na drogę postępowania sądowego przeciwko (...) sp. z o.o. o naprawę wadliwie wykonanego dachu lub zapłatę, zgodnie z wyceną rzeczoznawcy.

Zarządca nieruchomości rozesłał do właścicieli lokali zawiadomienia o konieczności dokonania cesji wierzytelności wobec dewelopera na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej. Właściciele lokali podpisywali umowy cesji wierzytelności przygotowane przez administratora. Umowy te nie zostały zawarte przez wszystkich właścicieli lokali.

/ dowód: uchwała nr (...) – k. 24; protokół zbierania głosów – k. 25; zeznania świadków:

B. D. – k. 89, 91, Ł. N. – k. 89, 91, A. D. – k.

90-91, M. W. – k. 118, 120; zeznania członków zarządu pozwanej: K.

Z. – k. 118, 120, P. J. – k. 118, 120 /

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nabyła wierzytelności od 98 właścicieli lokali dysponujących łącznie 53, 68 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

Wyrokiem z dnia 16.08.2010 r., I C 58/10, Sąd Okręgowy we Wrocławiu zasądził od pozwanych solidarnie J. C. i Przedsiębiorstwa Budownictwa (...) sp. z o.o. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) 70 329, 75 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15.06.2007 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

Zasądzona kwota stanowiła należność z tytułu odszkodowania za wady budynku przy ul. (...) we W., tj. wad konstrukcji i poszycia dachu.

Wyrokiem z dnia 04.02.2011 r., I ACa 4/11, Sąd Apelacyjny we Wrocławiu oddalił apelacje pozwanych od wyroku SO.

/ dowód: kopia wyroku SO z dnia 16.08.2010 r. – k. 26; akta sprawy I C 58/10 /

W budynku przy ul. (...) we W. od strony ulicy znajdują się lokale usługowe (bank, sklepy, apteka, itp.).

Wejścia do klatek schodowych oznaczonych (...) znajdują się po bokach oraz od tyłu budynku. W poszczególnych klatkach schodowych znajdują się lokale mieszkalne, z których duża ilość wykorzystywana jest na prowadzenie działalności gospodarczej, czy to przez samych właścicieli czy to poprzez wynajmowanie lokali.

W lokalach znajdują się lub znajdowały wcześniej:

- szkoły językowe,
- firmy energetyczne,
- firmy budowlane,
- gabinety lekarskie i stomatologiczne,
- inne gabinety terapeutyczne,
- biura tłumaczeń,
- kancelarie prawnicze,
- kancelaria komornicza,

- szkoła tańca,
- zakłady fryzjerskie,
- zakłady kosmetyczne,
- laboratorium.

Lokal nr (...) położony jest na parterze i wykorzystywany jest jako lokal użytkowy na cele usługowe, mieściły się tam biuro – kancelaria oraz najem samochodów.

W związku z prowadzeniem działalności w lokalach mieszkalnych zwiększony jest ruch osób na klatkach schodowych oraz przed wejściami, zwiększone jest zużycie energii, także osoby sprząające mają większą ilość pracy.

Część gabinetów stomatologicznych oferuje usługi całodobowe na zasadzie pogotowia.

Wielokrotnie pojawiała się konieczność naprawy domofonów, zamków, drzwi wejściowych oraz ich regulacji. Klatki schodowe wymagają malowania, odpadają kafle, konieczna jest wymiana drzwi wejściowych, mimo że były już wymieniane.

Przy wejściach do budynku oraz wewnątrz klatek zawieszane są tablice informacyjne, po których pozostają otwory lub inne ślady na ścianach.

Właściciele lokali zwiększyli wpłaty na poczet funduszu remontowego o 200 %.

/ dowód: zeznania świadków: L. N. – k. 71-72, R. M. – k. 71-72,

B. D., Ł. N., S. V. – k. 90-91, A.

D., R. P. – k. 118, 120, M. W., K. W.

– k. 118, 120; zeznania członków zarządu pozwanej: K. Z., P.

J. /

Pismem z dnia 29.03.2012 r. 33 właściciele lokali zwróciło się do Zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej o podjęcie uchwały dotyczącej obciążenia właścicieli lokali mieszkalnych wynajmujących je jako lokale użytkowe w wysokości 300 % kosztów wspólnych i przeznaczenia kwot uzyskanych na remonty, jak wymiana drzwi, malowanie klatek schodowych.

/ dowód: pismo z dnia 29.03.2012 r. – k. 27 /

W wyniku indywidualnego zbierania głosów właściciele lokali tworzących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) podjęli następujące uchwały:

- nr (...) o treści:

„§ 1. Zgodnie z wyrokiem Sądu, który uznał dla Wspólnoty Mieszkaniowej (...) odszkodowanie od spółki (...) za dochodzone roszczenia dotyczące wad fizycznych dachu w wysokości % udziałów dostarczonych do Sądu cesji umowy wierzytelności. Właściciele lokali uchwalają, że właściciele, którzy nie złożyli cesji wierzytelności, dokonają stosownych wpłat na konto remontowe Wspólnoty Mieszkaniowej.

§ 2. Uzyskane przychody zostaną przeznaczone na pokrycie remontów części wspólnych nieruchomości.”,

- nr (...) o treści:

„§ 1. Właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) uchwalają, że lokale mieszkalne, w których prowadzona jest działalność usługowa, będą wносить opłaty w wysokości 300 % miesięcznych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Uzyskane dodatkowe przychody zostaną przeznaczone na pokrycie remontów części wspólnych.

§ 2. Uwzględniając powyższe anuluje się uchwałę nr (...) o treści: Właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) uchwalają, że lokale mieszkalne, w których prowadzona jest działalność usługowa, będą wносить opłaty zaliczki miesięcznej nalicza według stawek dla lokali użytkowych.”.

/ dowód: protokół z przeprowadzonego indywidualnego zbierania głosów – k. 4 /

Wyrokiem z dnia 27.09.2013 r., I C 190/13, wydanym w sprawie z powództwa T.

W. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...), Sąd Okręgowy we Wrocławiu uchylił zaskarżoną uchwałę nr (...) pozwanej Wspólnoty.

Wyroki ten uprawomocnił się dnia 19.10.2013 r.

/ dowód: kopia wyroku z dnia 27.09.2013 r. – k. 104-109; fakt prawomocności znany jest sądowi z urzędu /

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powód wystąpił z żądaniem uchylenia dwóch uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej: nr (...) i (...), zarzucając im sprzeczność z przepisami prawa i naruszenie interesów powoda jako właściciela odrębnego lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

W odniesieniu do uchwały nr (...) takich zarzutów skutecznie postawić nie można. Właściciele lokali w uchwale nr (...) określili sposób pokrycia kosztów remontu dachu przez tych członków pozwanej wspólnoty, którzy nie zawarli wcześniej ze wspólnotą umów cesji wierzytelności. Okoliczność niesporną między stronami stanowił fakt występowania w budynku przy ul. (...) wad fizycznych wynikających jeszcze z działań dewelopera – J. C. prowadzącego firmę (...). Potwierdzają to także ustalenia dokonane w sprawie I C 58/10 pomiędzy pozwaną Wspólnotą a deweloperem. Wspólnota Mieszkaniowa (...) uzyskała wyrok zasądzający na jej rzecz odszkodowanie z tytułu odpowiedzialności odszkodowawczej za wady budynku (art. 471 kc) w kwocie 70 329, 75 zł. W celu dochodzenia tego odszkodowania Wspólnota musiała uzyskać przeniesienie na jej rzecz przez właścicieli lokali wierzytelności przysługujących im w stosunku do dewelopera proporcjonalnie do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej (uchwała 7 sędziów SN z dnia 29.01.2014 r., III CZP 84/13, wyrok SN z dnia 15.10.2008 r., I CSK 118/08, uchwała SN z dnia 23.09.2004 r., III CZP 48/04, OSNC 2005/9/153). Pozwana Wspólnota dochodziła od dewelopera roszczeń odszkodowawczych dotyczących części nieruchomości wspólnej, tj. dachu budynku. Roszczenia takie przysługiwały każdemu spośród właścicieli lokali w odpowiedniej części w stosunku do całego wymiaru szkody, jaką stanowiłyby koszty przeprowadzenia remontu dachu zmierzającego do usunięcia wad pozostałych po budowie. Jednakże tylko 53, 68 % tychże roszczeń zostało przelane na rzecz Wspólnoty w drodze umów cesji wierzytelności. Środki uzyskane przez wspólnotę od dewelopera mogą zostać przeznaczone na remont nieruchomości wspólnej, jednakże nie można tą drogą uwolnić pozostałych właścicieli lokali od pokrycia części tychże kosztów przypadających na nich zgodnie z udziałami.

Art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali stanowi, iż 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 nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Zgodnie zaś z art. 13 ust. 1 uwl właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytych stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

Utrzymanie nieruchomości wspólnej stanowi zatem jeden z zasadniczych obowiązków właścicieli poszczególnych lokali istotnie powiązany z korzystaniem przez nich z tychże lokali, a przez to korzystaniem z części wspólnych nieruchomości. Przepis art. 12 ust. 2 uwl wyraźnie wskazuje, że wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, czyli koszty tego utrzymania, pokrywane są proporcjonalnie do udziałów przysługujących właścicielom poszczególnych lokali.

Zgodnie z art. 14 pkt 1 uwl na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację.

Remont polega na wykonywaniu w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji. Definicja taka zawarta jest w art. 3 pkt 8 ustawy z dnia 07.04.1994 r. – Prawo budowlane. Oznacza to, iż remont wykracza poza bieżące, standardowe utrzymanie nieruchomości, w szczególności budynku, czyli obiektu budowlanego w rozumieniu art. 3 pkt 1 lit. a prawa budowlanego. To zaś z kolei oznacza dla właścicieli konieczność zgromadzenia poważniejszych środków na potrzeby przeprowadzenia określonych robót remontowych. Zabezpieczeniu takich środków służy właśnie utworzenie przez wspólnotę funduszu remontowego i uiszczanie przez właścicieli wpłat na tenże fundusz proporcjonalnie do posiadanych udziałów. Także odszkodowanie ustalone w procesie pomiędzy wspólnotą mieszkaniową albo właścicielami lokali a deweloperem może służyć zasileniu funduszu remontowego. Jednak również i w takim wypadku należy mieć na uwadze zasadę proporcjonalności obciążeń.

Koszt remontu dachu, który w przypadku budynku przy ul. (...) musi zostać przeprowadzony, obciążać będzie właściciele lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W sytuacji, w której niektórzy spośród członków wspólnoty przenieśli na nią wierzytelności o odszkodowanie, które znalazły ochronę na drodze sądowej, wywiązali się oni w istocie z obowiązku dokonania wpłaty na poczet kosztów remontu. Nadwyżka wartości wierzytelności przelanej nad efektywnie wydatkowanymi środkami stanowić będzie środki do dalszego, późniejszego wykorzystania. Natomiast w przypadku pozostałych członków wspólnoty, o ile już dokonane przez nich wpłaty na fundusz remontowy będą niższe od części kosztów remontu na nich przypadających, zobowiązani będą do dokonania na rzecz wspólnoty stosownej dopłaty.

Zaskarżona uchwała nr (...) dotyczy takiej właśnie sytuacji. Treść uchwały wyraźnie wskazuje na tych właścicieli lokali, którzy nie zawarli z pozwaną umów przelewu wierzytelności, a zatem nadal spoczywa na nich zobowiązanie do pokrycia odpowiedniej części kosztów remontu nieruchomości wspólnej.

Wbrew twierdzeniom powoda uchwała nie godzi w jego prawo odrębnej własności lokalu. Przedmiotem zawieranych wcześniej umów cesji nie były te wierzytelności przysługujące właścicielom lokali, które dotyczyły wad fizycznych poszczególnych lokali, tylko wierzytelności o odszkodowanie za wady fizyczne części wspólnych budynku. W tym zakresie czynności podejmowane przez wspólnotę związane są z zarządem i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a zatem mieszczą się w zakresie działania wspólnoty mieszkaniowej i jej zarządu.

Zaskarżona uchwała nr (...) uwzględnia zatem wynik postępowania w sprawie I C 58/10, umowy zawarte z właścicielami lokali, a także obowiązki właścicieli wynikające z przepisów art. 12-14 uwl w stosunku do utrzymania nieruchomości wspólnej.

Jeżeli zostanie przeprowadzony remont nieruchomości wspólnej zmierzający do usunięcia wad, za które odpowiedzialność ponosi deweloper, powód zobowiązany będzie do pokrycia jego kosztu w części odpowiadającej udziałowi w nieruchomości wspólnej związanemu z prawem własności lokalu nr (...). W takiej samej sytuacji znajdują się wszyscy pozostali właściciele lokali, którzy nie zawarli wcześniej umów przelewu wierzytelności. Zaskarżona uchwała nie zmienia niczego w relacji pomiędzy wspólnotą a właścicielami lokali, potwierdza jedynie reguły ustawowe z uwzględnieniem aktualnego stanu spraw wspólnoty.

Brak jest tym samym usprawiedliwionych podstaw do uchylenia uchwały nr (...). Powoduje to oddalenie wniesionego przez powoda G. F. powództwa o uchylenie tej uchwały.

Oddaleniu podlega również powództwo dotyczące drugiej zaskarżonej uchwały nr (...), aczkolwiek w odniesieniu do tej uchwały stanowisko powoda mogło zostać początkowo uznane za usprawiedliwione.

Uchwałą nr (...) właściciele lokali zwiększyli obciążenie właścicieli lokali mieszkalnych wykorzystywanych na działalność usługową w stosunku do lokali mieszkalnych.

Odstępstwo od zasady pokrywania przez właścicieli poszczególnych lokali wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do ich udziałów przewiduje art. 12 ust. 3 uwl, zgodnie z którym uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

Wprawdzie przywołany przepis dotyczy wprost lokali użytkowych, czyli mających z założenia inne przeznaczenie, niż cele mieszkalne, ale jego analogiczne zastosowanie do lokali o takim właśnie faktycznym przeznaczeniu nie budzi wątpliwości. Powszechną praktyką życia gospodarczego jest wykorzystywanie lokali mieszkalnych na działalność usługową – biurową, medyczną, edukacyjną, itp. Lokale takie stają się w istocie lokalami użytkowymi, a nie mieszkalnymi.

Przepis art. 12 ust. 2 uwl zezwala na zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych, jeżeli jest to uzasadnione sposobem korzystania z tych lokali. Zwiększenie takie musi być uzasadnione większymi kosztami ponoszonymi na nieruchomości wspólnej w związku z funkcjonowaniem tych lokali (zob. A. Turlej, Własność lokali. Komentarz, Warszawa 2007, s. 259 i nast.). Uchwała może dotyczyć właścicieli lokali użytkowych, jeżeli lokale te są faktycznie wykorzystywane na prowadzenie działalności gospodarczej oraz istnieje związek przyczynowy pomiędzy sposobem korzystania z lokalu użytkowego a przyczynianiem się do zwiększenia uciążliwości lub wyższych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Czynnikiem decydującym jest zwiększony stopień uciążliwości związany ze sposobem korzystania z lokalu. Sytuacja taka dotyczyć będzie lokali użytkowych o przeznaczeniu gospodarczym (o funkcji usługowej, wytwórczej, magazynowej, garażowej, itp.), których wykorzystywanie powoduje wzmożony ruch klientów i związane z tym zaśmiecanie, intensywne używanie elementów infrastruktury wspólnej, zwiększenie zużycia wody i energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości, zwiększenie ilości i kosztu wywożenia odpadów, a także uciążliwości, emisje hałasów, zanieczyszczeń, zapachów (zob. A. Doliwa, Prawo mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2003, s. 694, R. Dzięczek, Własność lokali. Komentarz, Warszawa 2010, s. 125-126). Musi być zachowane powiązanie w postaci adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy wielkością i intensywnością opisanych imisji a ich wpływem na nieruchomość wspólną oraz korzystaniem z lokalu.

Jak wynika ze zgodnych zeznań złożonych przez osoby przesłuchane w sprawie w charakterze świadków oraz reprezentantów pozwanej Wspólnoty, prowadzenie działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych położonych w klatkach(...) powoduje uciążliwości, a także wpływa istotnie na stan nieruchomości wspólnej. Świadkowie wskazali na zwiększony ruch osobowy, zwiększone zużycie drzwi wejściowych, domofonów, konieczność ciągłego wykonywania napraw drzwi i domofonów, a nawet konieczność wymiany drzwi. Większa ilość osób wchodzących do budynku (klientów, pacjentów) oznacza większe zużycie energii elektrycznej na klatkach schodowych, a także wzrost kosztów sprzątnięcia. Także umieszczanie tablic informacyjnych powoduje np. uszkodzenie ścian, itp. Prowadzenie działalności

usługowej w lokalach mieszkalnych może zatem wpływać na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.

Jednakże ustalenie kosztów utrzymania nieruchomości przypadających w rozmiarze większym na część właścicieli lokali nie może być dowolne. Decyzja taka powinna mieć na względzie rzeczywiste przyczynianie się poszczególnych lokali do wzrostu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Uchwała zwiększająca obciążenie właścicieli lokali użytkowych musi zostać podjęta w odniesieniu do indywidualnie oznaczonych lokali. Powinna wskazywać konkretny lokal oraz konkretne okoliczności faktyczne uzasadniające zwiększone obciążenie finansowe (A. Turlej, Komentarz, s. 260). Do uiszczania opłat wyższych mogą zostać zobowiązani tylko ci właściciele lokali użytkowych, w przypadku których uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali wpływający na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej (A. Doliwa, Komentarz, s. 694). Zwiększenie jest zatem dopuszczalne, jeżeli koszty eksploatacji lokalu są rzeczywiście większe (J. Ignatowicz, Komentarz do ustawy o własności lokali, Warszawa 1995, s. 62). Podstawą podjęcia uchwały jest istnienie określonych (a nie hipotetycznych) uciążliwości lub zwiększonej kosztowności takiego lokalu w zakresie mających wpływ na utrzymanie wspólnej nieruchomości. Na te okoliczności wskazał również SA w Warszawie w wyroku wydanym w sprawie I ACa 789/10.

Ciężar wykazania okoliczności uzasadniających podwyższenie opłat spoczywa na wspólnocie mieszkaniowej (A. Turlej, Komentarz, s. 259 i 263). Zatem to pozwana powinna przedstawić stosowne dowody wskazujące, że przeznaczenie lokalu powoda, czyli jego faktyczne wykorzystywanie i związane z tym uciążliwości, prowadzi do zwiększenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, a przez to powoduje potrzebę nałożenia na powoda zwiększonego obciążenia zaliczkami na poczet tychże kosztów. To Wspólnota Mieszkaniowa powinna przedstawić sposób wyliczenia proponowanej stawki z uwzględnieniem rzeczywistych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i ich zwyczajki w stosunku do lokali użytkowych (wyrok SA w Warszawie w sprawie I ACa 789/10).

Pozwana Wspólnota przedstawiła dowody w postaci zeznań świadków wskazujące na prowadzenie działalności usługowej w lokalach mieszczących się w klatkach schodowych, a także na uciążliwości i uszkodzenia elementów budynku powiązane z prowadzeniem takiej działalności. Jednakże okoliczności te zostały zaprezentowane w sposób ogólny dla całej nieruchomości, bez sprecyzowania, których konkretnie lokali dotyczą, w szczególności, czy odnoszą się do lokalu nr (...) należącego do powoda. W lokalu tym prowadzona była lub jest nadal działalność w postaci biura – kancelarii oraz firmy wynajmu samochodów. Nie wiadomo jednakże konkretnie, w jaki sposób wpływa to na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Nie wiadomo, jakie są godziny otwarcia lokalu, jaki jest rozmiar działalności w nim wykonywanej. Nie sposób zatem dostatecznie ocenić, czy w stosunku do lokalu powoda – w zestawieniu z innymi lokalami usługowymi zwiększenie udziału w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej winno wynosić 300 %. Możliwość takiego zwiększenia wynikająca z art. 12 ust. 3 uwl nie oznacza nałożenia na właścicieli wszystkich lokali użytkowych takiego samego obciążenia. Decyzja taka powinna mieć charakter zindywidualizowany i skonkretyzowany. Uchwała właścicieli lokali powinna wymieniać konkretne lokale i zawierać uzasadnienie zwiększenia kosztów utrzymania w powiązaniu z charakterem konkretnej działalności wykonywanej w tych lokalach. Zaskarżona uchwała nr (...) wskazanych wymogów nie spełnia.

Uchwała nr (...) mogłaby zatem zostać uchylona z powodów wyżej przedstawionych jako naruszająca dyspozycję art. 12 ust. 3 oraz interesy powoda.

Trzeba jednakże zwrócić uwagę, iż sąd bierze pod uwagę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy.

W tym momencie zaskarżona przez powoda uchwała nr (...) została już prawomocnie uchylona wyrokiem Sąd Okręgowy z dnia 21.09.2013 r. w sprawie I C 190/13 z powództwa innego członka Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przeciwko tejże Wspólnocie. Uchwała została zaskarżona i uchylona w całości, nie tylko w odniesieniu do występującej w tamtej sprawie jako powódka T. W.. Uchwała nr (...) została zatem stanowczo i całkowicie wyeliminowana z obrotu prawnego, nie stanowi podstawy do jakichkolwiek dodatkowych czy zwiększonych obciążeń właścicieli lokali kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej.

Wobec uchylenia uchwały nr (...) wcześniejszym wyrokiem Sądu Okręgowego we Wrocławiu nie istnieje przedmiot zaskarżenia powództwem o uchylenie uchwały. Powód nie może już skutecznie domagać się uchylenia uchwały nr (...). To zaś oznacza oddalenie powództwa.

Zatem ostatecznie powództwo o uchylenie uchwał nr (...) i (...) nie znajduje usprawiedliwionych podstaw, co oznacza jego oddalenie w całości.

Pozwanej jako wygrywającej sprawę przysługuje na podstawie art. 98 kpc zwrot kosztów procesu obejmujących wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w kwocie 180 zł ustalone zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia MS z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (rozporządzenie to nie określa odrębnie stawki za zastępstwo w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, zatem należy przyjąć stawkę dla sprawy o zbliżonym przedmiocie, tj. sprawy o uchylenie uchwały spółdzielni) oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł.

Mając powyższe na uwadze sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.