

Sygn. akt I C 842/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 stycznia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Andrzej Żelazowski

Protokolant: st. prot. Anna Gacek

po rozpoznaniu w dniu 27 stycznia 2015 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy Miejskiej K.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...)/ (...)** w K.

o uchylenie uchwały

oddala powództwo.

Sygn. akt IC 842/14

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 27 stycznia 2015 r.

W pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. (...)/(...) w K. Gmina Miejska K. domagała się uchylenia Uchwały(...) podjętej przez Wspólnotę w dniu 27 marca 2014 r. Strona powodowa wniosła także o zasądzenie na jej rzecz od strony pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Strona powodowa wskazała, że zaskarżona uchwała, podjęta w trybie głosowania, w którym na każdego właściciela lokalu przypadał jeden głos, dotyczyła zwiększenia obciążenia Gminy z tytułu kosztów zarządu lokalami użytkowymi w związku z ich uciążliwością. Uchwała ta narusza interes Gminy, narażając ją na nieuzasadniony wzrost wydatków. Strona powodowa wskazała, że Wspólnota zaskarżoną uchwałą zwiększyła obciążenie strony powodowej jako właściciela lokali użytkowych o dodatkowo 0,10 zł/m^{((2))} oraz 0,15 zł/m^{((2))} w zależności od położenia lokalu, jednakże nie przedstawiła konkretnej kalkulacji uzasadniającej te dodatkowe obciążenia podczas, gdy od 2002 r. Wspólnota obciąża Gminę z tytułu uciążliwości lokali użytkowych dodatkową stawką 0,70 zł/m^{((2))} miesięcznie. W 2004 r., Uchwałą nr (...) zwiększono stawkę dla kilku lokali użytkowych, wynajmowanych przez S. –. b. p. (. p. a. –. t. B. P. (. h.), Radę D. I, (...)/K., Stowarzyszenie (...) (obecnie (...) Fundacja (...)) do kwoty 1 zł/m^{((2))}. Uchwałą Nr(...) Wspólnota zwiększyła stawkę z tytułu uciążliwości lokali użytkowych wewnątrz budynku o 0,10 zł. Aktualne stawki z tytułu uciążliwości lokali użytkowych znajdujących się wewnątrz budynku to odpowiednio 1,10 zł oraz 0,80 zł. Dla pozostałych lokali użytkowych obowiązuje stawka 0,70 zł.

Strona powodowa podniosła, że zwiększenie opłat nie może być dowolne, ale uzasadnione sposobem korzystania z lokalu, tj. wówczas, gdy faktycznie sposób eksploatacji lokalu użytkowego generuje większe koszty i tylko o tyle, o ile wynika to z dokonanych szacunków.

Strona powodowa wskazała, że lokale których dotyczy zaskarżona Uchwała to:

- 1) P. p.o pow. 27,43 m⁽⁽²⁾⁾ (stawka 0,80 zł/m⁽⁽²⁾⁾),
- 2) (...) – biuro o pow. 76,54 m² (stawka 0,80 zł/m²),
- 3) h. o pow. 225,29 m² (stawka 1,10 zł/m²).
- 4) (...) Organizacja (...) działalność statutowa o pow. 189,31 m² (stawka 0,80 zł/m²),
- 5) (...) Związek (...) o pow. 85,26 m² (stawka 0,80 zł/m²),
- 6) P. a. – t. (1) o pow. 84,26 m⁽⁽²⁾⁾ (stawka 1,10 zł/m⁽⁽²⁾⁾),
- 7) P. A. P.o pow. 70,31 m² (stawka 0,80 zł/m²),
- 8) (...) Fundacja (...) o pow. 147,20 m² (stawka 1,10 zł/m²),
- 9) (...)/K. o pow. 177,90 m² (stawka 1,10 zł/m²),
- 10) (...) D. I o pow. 104,89 m² (stawka 1,10 zł/m²),
- 11) (...) o pow. 57,08 m⁽⁽²⁾⁾ (stawka 0,70 zł/ m⁽⁽²⁾⁾),
- 12) (...) Sp. z o. o. – k. – s. p. o pow. 93,37 m² (stawka 0,70 zł/m²),
- 13) L. – biuro o pow. 228,69 m² (stawka 0,70 zł/m²),
- 14) A. – s. p.o pow. 96,40 m⁽⁽²⁾⁾ (stawka 0,70 zł/m⁽⁽²⁾⁾),
- 15) Bank (...) o pow. 77,31 m² (stawka 0,70 zł/m²),
- 16) (...) Biuro (...) o pow. 129,72 m² (stawka 0,70 zł/m²),
- 17) A. S. – h. a. p. o pow. 87,63 m⁽⁽²⁾⁾ (stawka 0,70 zł/m²).

W ocenie strony powodowej, niektóre lokale takie jak pracownia plastyczna, nie stanowią lokali użytkowych. Zgodnie bowiem z art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przez lokal należy rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki. Poza tym brak podstaw do stwierdzenia aby profil działalności prowadzonej w poszczególnych lokalach oraz rodzaj świadczonych w nich usług sprawiał, że uzasadnione jest dalsze zwiększenie obciążenia strony powodowej z tytułu kosztów ich zarządu.

Strona powodowa wskazała, że wysokość zaliczek z tytułu kosztów zarządu lokalami użytkowymi winna zostać ustalona i zróżnicowana przy uwzględnieniu rzeczywistych wydatków związanych ze zwiększonymi kosztami zarządu przypadającymi na poszczególne lokale. Wskazała nadto, że ustalone stawki z tego tytułu, tj. 1,10 zł, 0,80 zł i 0,70 zł, nie spełniają tych warunków, czego wyrazem jest obciążenie tą samą stawką np. p. p. i h. (stawka 1,10 zł) w sytuacji,

gdy stopień uciążliwości tych lokali w sposób oczywisty jest nieporównywalny. Wspólnota traktuje lokale użytkowe w budynku jako dodatkowe źródło dochodu, bez względu na to czy faktycznie generują one dodatkowe koszty. Wystarcza sam fakt, że lokal nie ma charakteru lokalu mieszkalnego. Na zebraniu w dniu 27 marca 2014 r. Zarząd Wspólnoty, poza ogólnym stwierdzeniem, że istnienie w budynku lokali użytkowych jest źródłem uciążliwości, nie przedstawił analizy stopnia uciążliwości każdego z lokali z osobna, ani kalkulacji dodatkowych związanych z tym kosztów.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa, podnosząc, że sporna uchwała podjęta została wobec faktu, iż na skutek wzrostu cen towarów i usług doszło do wzrostu kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Wskazała, że wysokość zaliczek z tytułu kosztów zarządu lokalami użytkowymi ustalona została przy uwzględnieniu tej okoliczności, na poziomie wynikającym ze wzrostu cen towarów i usług, który nastąpił od 2010 r., a które to koszty znajdują odzwierciedlenie w sprawozdaniach finansowych Wspólnoty za poszczególne lata, począwszy od 2010 r.

Strona pozwana wskazała nadto, że oprócz lokali będących własności Gminy zwiększone koszty zarządu wiążą się także z funkcjonowaniem lokali prywatnych, w których znajdują się hostele. Jeden z tych hosteli zwiększył swoją powierzchnię, a przez to ilość miejsc noclegowych, co powoduje znaczne zwiększenie ilości osób korzystających z urządzeń i powierzchni wspólnych budynku.

Bezsporne w sprawie było, że:

W dniu 27 marca 2014 r. na zebraniu właścicieli pozwanej Wspólnoty podjęta została, w trybie głosowania, w którym na każdego właściciela lokalu przypadał jeden głos, uchwała dotycząca zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną. W treści uchwały wskazano, że stawka ustalona z tego tytułu w 2002 r. roku wynosiła 70 gr/m² miesięcznie. Przy uwzględnieniu inflacji w 2014 r. powinna być ustalona na poziomie 93 gr – zaproponowano więc 90 gr/m²; w 2004 r. ustalono stawkę 1,0 zł/m² dla lokali wewnątrz budynku, przy uwzględnieniu inflacji w 2014 r. powinna ona wynosić 1,32 zł/m², a zaproponowano 1,25 zł/m².

(Wniosek nr 4 i uchwała nr 4 z dnia 27 marca 2014 r. k. 8 – 9 i 10 – 11).

W 2010 r. przychody pozwanej Wspólnoty kształtowały się odpowiednio na poziomie:

- 1) zaliczka na eksploatację, z wodą, śmieciami i (...) 379867,37 zł (wpłaty współwłaścicieli – 305287,55 zł/niedopłata – 74579,82 zł,
- 2) przychody z reklam, piwnic, odsetki bank – 69958,69 ZŁ (WPŁATY – 41803,96 zł/niedopłata – 28154,73 zł,
- 3) przychody finansowe – 12341,75 zł;

koszty kształtowały się na poziomie:

- 1) śmieci (według faktur) – 26530,88 zł (zapłacono – 24128,50 zł/do zapłaty – 2402,38 zł),
- 2) woda (według faktur) – 47348,21 zł (zapłacono – 43314,04 zł/do zapłaty – 4034,17 zł),
- 3) gaz (według faktur) – 94112,55 zł (zapłacono – 81230,12 zł/do zapłaty – 12882,43 zł),
- 4) energia elektryczna (według faktur) – 14651,17 zł (zapłacono – 14662,63 zł/do zapłaty – 11,46 zł);

koszty eksploatacyjne kształtowały się na poziomie:

- 1) administracja (według faktur) – 59424 zł (zapłacono – 58344 zł/do zapłaty – 1080 zł),
- 2) ubezpieczenie (według faktur) – 3787 zł (zapłacono – 5618 zł/nadpłata – 1831 zł),
- 3) sprzątanie (według faktur) – 30377,13 zł (zapłacono – 28127,94 zł/do zapłaty – 2249,19 zł),

4) obsługa techniczna: dźwig, pogotowie techniczne (według faktur) – 17733,20 zł.

W 2012 r. przychody pozwanej Wspólnoty kształtowały się odpowiednio na poziomie:

1) zaliczka na eksploatację, z wodą, śmieciami i (...) 456986,90 zł (wpłaty współwłaścicieli – 287796,84 zł/niedopłata – 169190,06 zł,

2) przychody z reklam, piwnic, odsetki bank – 78645,39 ZŁ (WPLĄTY – 60806,90 zł/niedopłata – 17838,49 zł,

3) przychody finansowe – 14293,73 zł;

koszty kształtowały się na poziomie:

1) śmieci (według faktur) – 32872,21 zł (zapłacono – 30155,81 zł/do zapłaty – 2716,40 zł),

2) woda (według faktur) – 74140,81 zł (zapłacono – 66291,37 zł/do zapłaty – 7849,44 zł),

3) gaz (według faktur) – 126071,72 zł (zapłacono – 99215,24 zł/do zapłaty – 26856,48 zł),

4) energia elektryczna (według faktur) – 15261,38 zł

koszty eksploatacyjne kształtowały się na poziomie:

1) administracja (według faktur) – 61964,41 zł (zapłacono – 59602,71 zł/do zapłaty – 2361,70 zł),

2) ubezpieczenie (według faktur) – 3675 zł (zapłacono – 5509 zł/nadpłata – 1834 zł),

3) sprzątanie (według faktur) – 30831,31 zł (zapłacono – 33229,51 zł/nadpłata – 2398,20 zł),

4) obsługa techniczna: dźwig, pogotowie techniczne (według faktur) – 25025,67 zł (zapłacono – 23956,69 zł/do zapłaty – 1068,98 zł).

W 2013 r. przychody pozwanej Wspólnoty kształtowały się odpowiednio na poziomie:

1) zaliczka na eksploatację, z wodą, śmieciami i (...) 488809,89 zł (wpłaty współwłaścicieli – 282806,75 zł/niedopłata – 206003,14 zł,

2) przychody z reklam, piwnic, odsetki bank – 72251,46 ZŁ (WPLĄTY – 48585,18 zł/niedopłata – 23666,28 zł,

3) przychody finansowe – 12570,81 zł;

koszty kształtowały się na poziomie:

1) śmieci (według faktur) – 43291,80 zł (zapłacono – 23683 zł/do zapłaty – 19608,80 zł),

2) woda (według faktur) – 78626,81 zł (zapłacono – 71653,71 zł/do zapłaty – 6973,10 zł),

3) gaz (według faktur) – 95290,26 zł (zapłacono – 94668,79 zł/do zapłaty – 621,47 zł),

4) energia elektryczna (według faktur) – 18965,43(zapłacono – 18873,98/do zapłaty – 91,45 zł

koszty eksploatacyjne kształtowały się na poziomie:

1) administracja (według faktur) – 63705,78 zł

2) ubezpieczenie (według faktur) – 3670 zł

3) sprzątanie (według faktur) – 30896,06 zł (zapłacono – 33287,30 zł/nadpłata – 2391,24 zł),

4) obsługa techniczna: dźwig, pogotowie techniczne (według faktur) – 21369,67 zł (zapłacono – 14719,67 zł/do zapłaty – 6650 zł).

Kwestia zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych w budynku pozwanej Wspólnoty z tytułu zaliczek na koszty zarządu oraz zasad, na jakich ma ono nastąpić (przy uwzględnieniu zróżnicowania stawek w zależności od sposobu korzystania i położenia lokalu), ustalonych min. uchwałą nr 3/10 pozwanej Wspólnoty, stanowiła przedmiot rozstrzygnięcia w postępowaniu toczącym się przed Sądem Okręgowym w Krakowie, w sprawie sygn. akt IC 748/10, zakończony prawomocnym wyrokiem z dnia 07.02.2011 r., w którym to postępowaniu Sąd stwierdził zasadność obciążenia właścicieli lokali użytkowych dodatkowymi kosztami z tego tytułu oraz przyjął, że zachodzą podstawy do zróżnicowania wysokości stawek w zależności od sposobu korzystania i położenia lokalu na zasadach ustalonych przez Wspólnotę; dotyczyło to także lokali stanowiących pracownie twórcze (odpis wyroku z uzasadnieniem k. 19-21).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Funkcjonowanie lokali użytkowych znajdujących się w budynku, w tym lokali będących własnością strony powodowej, powoduje zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Na zwiększone koszty utrzymania nieruchomości wspólnej należącej do pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej składają się przede wszystkim koszty sprzątania, napraw i koszty energii elektrycznej. Zwiększony przepływ ludzi związany z funkcjonowaniem lokali użytkowych sprawia, że min. zwiększeniu ulegają koszty energii elektrycznej, gdyż światło na korytarzu zapala się w wyniku reakcji na ruch, częściej wprawiana jest w ruch winda, zwiększeniu ulegają koszty bieżącej konserwacji urządzeń. W szczególności sposób do zwiększenia kosztów z tego tytułu przyczynia się funkcjonowanie w budynku (...) (...), do których wejście prowadzi z jednej klatek schodowych od ul. (...) w K.. Dotyczy to także lokalu zajmowanego przez Małopolską Organizację (...), która zatrudnia kilkanaście osób, czy też lokalu, w którym znajduje się (...) Zwiększone koszty wynikają także z innych przyczyn, min. dojazd samochodów dowożących towar do lokali użytkowych na parterze budynku odbywa się przez bramę wjazdową na podwórko. W celu ułatwienia dowozu towarów Wspólnota pokryła koszt zamontowania urządzenia zamykającego bramę na pilota. Koszt ten wyniósł 3000 zł, przy czym już po około pół roku urządzenie to musiało zostać wymienione.

(Dowód: zeznania świadka M. T. k. 59 – 60, zeznania świadka M. W. k. 60 – 61, przesłuchanie reprezentantów strony pozwanej: J. S. i M. J. k. 64 i 64 – 64).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. jednol. Dz. U. z 2008, nr 80, poz. 903 z późn. m.) uchwała właścicieli może ustalić zwiększone obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

Powyższy przepis stanowi odstępstwo od zasady równości obciążeń właścicieli lokali (art. 12 ust. 2) i jego zastosowanie winno mieć miejsce w sytuacji, w której sposób korzystania z lokali użytkowych generuje proporcjonalnie większe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej (por. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 15 maja 2014 r., I ACa 83/14, Lex nr 1477085). Warunkiem podjęcia uchwały o zwiększeniu obciążeń właścicieli lokali użytkowych winno być istnienie określonej uciążliwości lub zwiększonej kosztocłonności lokalu użytkowego w zakresie mającym wpływ na utrzymanie nieruchomości wspólnej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 28 marca 2013 r., I ACa 28/13, Lex nr 1305927).

Na tle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie budzi wątpliwości, że funkcjonowanie znacznej ilości lokali użytkowych znajdujących się w budynku pozwanej Wspólnoty przyczynia się do zwiększenia kosztów zarządu (...).

Kwestia zasadności zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych w budynku pozwanej Wspólnoty z tytułu zaliczek na koszty zarządu oraz zasad, na jakich ma ono nastąpić (przy uwzględnieniu zróżnicowania stawek w zależności od sposobu korzystania i położenia lokalu), ustalonych min. uchwałą nr (...) pozwanej Wspólnoty, stanowiła już przedmiot rozstrzygnięcia w postępowaniu toczącym się przed Sądem Okręgowym w Krakowie, w sprawie sygn. akt IC 748/10, zakończonej prawomocnym wyrokiem z dnia 07.02.2011 r., w którym to postępowaniu Sąd stwierdził zasadność obciążenia właścicieli lokali użytkowych dodatkowymi kosztami z tego tytułu oraz przyjął, że zachodzą podstawy do zróżnicowania wysokości stawek w zależności od sposobu korzystania i położenia lokalu na zasadach ustalonych przez Wspólnotę; dotyczyło to także lokali stanowiących pracownie twórcze. Powołanym wyrokiem Sąd rozpoznający niniejszą sprawę jest, stosownie do art. 365 k.c. związany, co sprawia, że brak podstaw do uwzględnienia podnoszonych w tym zakresie przez stronę powodową zarzutów. Na tle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie budzi zresztą wątpliwości, że funkcjonowanie znacznej ilości lokali użytkowych znajdujących się w budynku pozwanej Wspólnoty przyczynia się do zwiększenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną (do ich zwiększenia szczególnie przyczynia się funkcjonowanie trzech hosteli, z których jeden znajduje się w lokalu strony powodowej).

Zaskarżoną uchwałą dokonano jedynie waloryzacji tak ustalonych stawek zaliczek na koszty zarządu nieruchomością przypadających z tytułu lokali użytkowych - jak wynika z uzasadnienia uchwały ze względu na inflację. Zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tego tytułu uznać przy tym należy za nieznaczne, a nadto, w ocenie Sądu, znajduje ono, jak wynika ze sprawozdań finansowych Wspólnoty (vide: k. 22-24), odzwierciedlenie w zwiększających się kosztach zarządu nieruchomością wspólną. Dlatego, wbrew podnoszonym przez stronę pozwaną zarzutom, szczegółowe wyliczenie, a w szczególności odnoszące się do poszczególnych lokali, nie jest w tym zakresie konieczne (zapewne również nie jest w ogóle możliwe do przeprowadzenia w tak szczegółowy sposób, jak domaga się tego strona powodowa). Jest bowiem faktem powszechnie znanym wzrost cen towarów i usług w latach 2004-2014, także zasady doświadczenia życiowego wskazują na stały w tym okresie wzrost kosztów utrzymania nieruchomości i zakupu towarów i usług, wynikający ze wzrostu ich cen.

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

W okoliczności niniejszej sprawy, z wyżej wywiedzionych przyczyn, brak podstaw do stwierdzenia, aby zachodzić miały okoliczności skutkujące uchynieniem spornej uchwały na podstawie powołanego przepisu.

Z tych przyczyn orzeczono jak w sentencji.