

KOSZTY WIND WEDŁUG UDZIAŁÓW

Właściciele lokali ponoszą wydatki w stosunku do wielkości swoich **udziałów w nieruchomości wspólnej**. To samo dotyczy ponoszenia kosztów utrzymania windy, a uchwała obciążająca właścicieli tymi kosztami w proporcji do ilości osób zamieszkałych w poszczególnych mieszkaniach jest sprzeczna z prawem – wynika z wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu.

Gmina jako właściciel lokali w budynku wspólnoty mieszkaniowej wystąpiła do sądu o uchylenie **uchwały wspólnoty mieszkaniowej** w sprawie sposobu rozliczania kosztów części wspólnej, zgodnie z którą koszty eksploatacji dźwigu postanowiono rozliczać proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w lokalach.

Zasady rozliczania **wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości** są regulowane przez art. 12-14 ustawy o własności lokali. Zgodnie z jej art. 12 ust. 2 zd 1, wydatki te pokrywane są przede wszystkim z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej. Właściciele poszczególnych lokali zobowiązani są jednak ponosić wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (art. 13 ust. 1 ustawy).

Do kosztów tych zalicza się między innymi **opłaty za windę** (art. 14 pkt 2 ustawy). Rozkład wydatków i ciężarów na poszczególnych właścicieli jest z kolei regulowany przez art. 12 ust. 2 zd. 2 ustawy, zgodnie z którym właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach – proporcjonalnie do swoich udziałów. Od zasady tej ustawa wprowadza tylko jeden wyjątek: a mianowicie, uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z nich (art. 12 ust. 3 ustawy). Nie jest możliwa modyfikacja zasady rozliczania kosztów według wielkości udziałów w budynkach, w których znajdują się jedynie lokale o charakterze mieszkalnym (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 października 2012 r., I ACa 331/12).

Wobec zasadności najdalej idącego zarzutu niezgodności zaskarżonych ustaw z prawem jedynie na marginesie zauważyć należy, że zasadny był również dalej idący zarzut strony powodowej dotyczący naruszenia jej interesów. Strona powodowa słusznie bowiem wskazała, że uchwała – jako kryterium przyjmując faktyczne użytkowanie windy przez każdego lokatora – nie bierze pod uwagę możliwości **zmiany liczby lokatorów w mieszkaniach komunalnych** w ciągu roku czy chociażby faktu używania dźwigu osobowego przez osoby niemające statusu lokatorów.

Dodać należy także, że częstotliwość użytkowania windy co do zasady zależy także od tego, na którym **piętrze** dany lokal jest położony, czego już skarżona uchwała pod uwagę nie bierze. Nie można też stawiać interesów właścicieli lokali prywatnych w budynku wspólnoty nad interesem ekonomicznym gminy oraz lokatorów z mieszkań komunalnych, odwołując się do zasady sprawiedliwości społecznych, tak jak czyni to strona pozwana.

Sąd uznał podniesione przez stronę powodową zarzuty i w konsekwencji uchylił uchwałę w części dotyczącej ustalenia sposobu rozliczania **kosztów eksploatacji dźwigu** proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w lokalach.
wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 24 kwietnia 2015 roku, sygn. akt I C 537/14