

Sygn. akt I C 2193/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSR del. Zygmunt Drożdżejko

Protokolant: Karolina Lipka

po rozpoznaniu w dniu 29 kwietnia 2016 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. K.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...)**  
**w K.**

o uchylene uchwały

I. **uchyla uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w K. w części dotyczącej słów: „Powyższa kwota zostanie pokryta z dodatkowych wpłat poprzez rozdzielenie jej na wszystkie mieszkania w jednakowej wysokości (650zł/mieszkanie).”;**

II. **zasądza od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w K. na rzecz powódki A. K. kwotę 478,26 zł (czteryście siedemdziesiąt osiem złotych i dwadzieścia sześć groszy).**

**Sygn. akt I C 2193/15**

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 29 kwietnia 2016 r.

**W pozwie z dnia 17 grudnia 2015 r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w K., powódka A. K. wniosła o uchylene uchwały nr (...) podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów przez Wspólnotę Mieszkaniową ul. (...), w sprawie zakupu i montażu nowego kotła CO i (...) w części, tj. w zakresie postanowienia zawartego w zdaniu drugim uchwały o treści „Powyższa kwota zostanie pokryta z dodatkowych wpłat poprzez rozdzielenie jej na wszystkie mieszkania w jednakowej wysokości (650 zł/miesięcznie). Ponadto powódka wniosła o zasądzenie od strony pozwanej na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm prawem przewidzianych.**

Na uzasadnienie żądania powódka wskazała, iż jest wyłącznym właścicielem stanowiącego odrębny przedmiot własności lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku położonym w K. przy ul. (...). W skład pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej weszli wszyscy właściciele lokali mieszkalnych od (...) w tym powódka. O podjętej uchwale nr (...) powódka powzięła wiadomość w dniu 17.11.2015 r. Dalej podała, iż uchwała dotyczyła zakupu kotła CO i (...), bowiem dotychczasowy – służący potrzebom całej Wspólnoty – zepsuł się. Powódka wносиła jednak o naprawę dotychczasowego kotła. Pomimo tego, sam zakup i montaż kotła nastąpił jeszcze przed podjęciem przedmiotowej

uchwały Wspólnoty, a więc bez zgody Wspólnoty udzielonej zarządowi Wspólnoty na czynność przekraczającą zwykły zarząd nieruchomością wspólną. Pomimo pisma, w którym powódka sprzeciwiła się zaproponowanemu sposobu sfinansowania pieca (rozdzielenia opłaty na wszystkie mieszkania w jednakowej wysokości) i zaproponowała zmianę uchwały w tym zakresie, Zarządca Nieruchomości wezwał ją jednak do zapłaty kwoty 650 zł tytułem naliczenia opłaty na zakup i montaż kotła CO i (...). Powódka obawiając się roszczeń windykacyjnych ze strony Wspólnoty, żadaną kwotę uiściła.

Zdaniem powódki, zaskarżona uchwała stoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa, tj. przepisem art. 12 ust.2 zd. 2 ustawy o własności lokali oraz w sposób ewidentny narusza interes powódki poprzez nałożenie na nią większych obciążeń finansowych, niż wynika to z posiadanego przez nią udziału w nieruchomości wspólnej.

***W odpowiedzi na pozew, strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego.***

Na uzasadnienie wskazała, że element instalacji ciepłej, jako oprzyrządowanie techniczne służące do ogrzewania poszczególnych lokali oraz całego budynku wyposażonego w jednolity system ogrzewania jest urządzeniem niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali i jako takie stanowi przedmiot współwłasności przymusowej. W konsekwencji – zdaniem pozwanej – możliwe jest, stosownie do art. 22 ust. 3 pkt 8 ustawy ustalenie kosztów związanych z zamontowaniem i eksploatacją tego urządzenia uchwałą wspólnoty. Dalej wskazano, iż zasady słuszności przemawiają za tym, aby koszty związane z zakupem i montażem pieca CO podzielić równo między wszystkich właścicieli. Zdaniem pozwanej, dla uchylenia uchwały z uwagi na naruszenie interesu właściciela nie jest wystarczające, że strona skarżąca nie jest zadowolona z podjętej uchwały, ani nawet że podjęta uchwała jest dla niej mniej korzystna w porównaniu z treścią uchwały proponowanej przez stronę skarżącą. Nadto wskazano, iż jeżeli nawet zarząd wspólnoty dokonał zakupu kotła przed powzięciem uchwały udzielającej mu pełnomocnictwa, to ważność tej umowy sprzedaży mogła zostać (i została) potwierdzona powziętą później uchwałą wspólnoty, stosownie do treści art. 103 ust. 1 k.c.

***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Powódka A. K. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku położonym w K. przy ul. (...). W nieruchomości została utworzona Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...), w skład której wchodzi wszyscy właściciele lokali mieszkalnych od nr (...) do (...). Powódka posiada jeden z najmniejszych lokali o powierzchni 23, 42 m<sup>2</sup>. Udział w nieruchomości wspólnej związany z lokalem, którego właścicielem jest powódka wynosi (...). Udziały związane z pozostałymi lokalami wynoszą odpowiednio: dla lokalu nr (...), dla lokalu nr (...), dla lokalu nr (...), dla lokalu nr (...), dla lokalu nr (...), dla lokalu nr (...), dla lokalu nr (...), dla lokalu nr (...), dla lokalu nr (...) oraz dla lokalu nr (...).

W dniu 17 listopada 2015 r. powódka powzięła wiadomość, iż Wspólnota – w trybie indywidualnego zbierania głosów - podjęła uchwałę nr (...) o następującej treści: „Właściciele postanawiają zakupić i zamontować nowy kocioł CO i (...). Koszt pracy wynosi 7800 złotych brutto. Powyższa kwota zostanie pokryta z dodatkowych wpłat poprzez rozdzielenie jej na wszystkie mieszkania w jednakowej wysokości (650zł/mieszkanie).”.

W dniu uzyskania przez powódkę informacji o podjęciu uchwały, A. K. wyraziła swój sprzeciw związany ze sposobem finansowania pieca. Równocześnie zaproponowała zmianę uchwały poprzez ustalenie, że finansowanie odbywać się będzie zgodnie z udziałem w nieruchomości. Poinformowała także, iż w przeciwnym razie zmuszona będzie wystąpić na drogę sądową.

Wobec braku reakcji ze strony Wspólnoty, powódka wpłaciła jednak uchwaloną kwotę w wysokości 650 zł i złożyła pozew.

W związku z powyższym, strona pozwana wyraziła chęć zawarcia z powódką ugody. Zaproponowane przez K. K. warunki nie zostały jednak przyjęte przez Wspólnotę.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie był bezsporny. Spór dotyczył natomiast interpretacji przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w odniesieniu do podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową ul. (...) w K. uchwały nr (...).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Jak stanowi art. 25. 1. ustawy „o własności lokali” 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.

Pod pojęciem naruszenia interesów należy rozumieć nie każdy interes tylko uzasadniony interes właściciela lokalu, który z obiektywnego punktu widzenia zasługuje na ochronę.

Podjęta uchwała narusza uzasadniony interes powódki, albowiem nakłada na nią zwiększone obciążenie finansowe. Stosownie bowiem do treści art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2015.1892 j.t.) „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”. Zgodnie z ust. 3 „Uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali”. Stosownie do art. 13 ust. 1. w/w ustawy „Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra”. Przepis art. 12 ust.1 nakłada zatem na właścicieli lokali obowiązek ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części, jaka nie znajduje pokrycia w pożytkach i innych przychodach ze wspólnej nieruchomości. Każdy właściciel lokalu zostaje zobowiązany do ponoszenia części tych wydatków - proporcjonalnej do swojego udziału we współwłasności (w nieruchomości wspólnej). Z kolei obowiązki w zakresie ponoszenia wydatków i uczestniczenia w kosztach, o których mowa w art. 13 ust. 1 u.w.l., przynoszą takie konsekwencje, że żaden z właścicieli lokali nie jest zobowiązany pokrywać wydatków obciążających innego właściciela. A jeśli je pokrył, to może żądać ich zwrotu (por. wyrok SN z dnia 29 listopada 2002 r., IV CKN 1549/00, LEX nr 78325).

Powódka w nieruchomości wspólnej posiada udział wynoszący (...), będący jednym z najniższych w nieruchomości. A. K. decydując się na zakup małego mieszkania miała na uwadze, iż w związku z powyższym koszty jego utrzymania (w tym opłaty za korzystanie z nieruchomości wspólnej) będą niskie. Tymczasem, podejmując zaskarżoną uchwałę, Wspólnota pominęła wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej przyjmując, że zakupiony piec w jednakowej formie służy wszystkim mieszkańcom, niezależnie od udziału w nieruchomości. Podkreślić należy, iż rzeczywiście niniejsza sprawa nie jest typowa, bowiem należy mieć na względzie, że zamontowany kocioł nie służy jedynie do ogrzewania części wspólnych nieruchomości, ale także wszystkich odrębnych lokali. W związku z powyższym piec służy do ogrzewania lokali, w których każdy właściciel ponosi koszty ogrzewania we własnym zakresie. W związku z faktem, iż w niniejszej sprawie mamy do czynienia zarówno ze współwłasnością (piec służy ogrzewaniu nieruchomości wspólnej), jak i z poszczególnymi odrębnymi lokalami, można przyjąć inne rozliczenie kosztów. Jednakże, powyższe nie oznacza, że może to być dowolne rozliczenie. Zasadniczo art. 22.3. 8) ustawy „o własności lokali” przewidujący możliwość innego rozliczania kosztów niż zasada proporcjonalności został przewidziany do sytuacji, kiedy dane urządzenie służy nieruchomości wspólnej jak i niektórym właścicielom, ale nie wszystkim.

W niniejszej sprawie należało wziąć pod uwagę, że skoro lokal powódki jest jednym z najmniejszych we Wspólnocie, także korzystanie przez nią z pieca będzie proporcjonalnie mniejsze (praca kotła dla ogrzania jej mieszkania będzie mniejsza niż dla innych mieszkań). Ogólną zasadą jest, że we wspólnocie koszty pokrywane są proporcjonalnie do posiadanych udziałów, a zatem nasuwa się myśl, iż koszty zakupu i montażu pieca – w przedmiotowej sprawie - powinny zostać rozdzielone zgodnie z ogólną zasadą, albowiem piec ma służyć do ogrzewania części wspólnej jak i do ogrzewania wszystkich lokali wchodzących w skład wspólnoty. W praktyce ma więc służyć wszystkim. Skoro Wspólnota podjęła uchwałę przewidującą inne rozwiązanie, musi taki wybór uzasadnić. W niniejszej sprawie ten warunek nie został spełniony. Jedyнным argumentem powoływany przez pozwaną jest twierdzenie, że uchwała została podjęta, bo Wspólnota miała takie prawo. Powódka natomiast wykazała istnienie swojego uzasadnionego interesu wskazując, że kupiła mniejsze mieszkanie, bowiem chciała płacić jak najniższe koszty.

Podkreślić należy, że ustawodawca umożliwił sądową kontrolę uchwał z punktu widzenia interesów właściciela, aby pewne granice nie były przekraczane, aby większość nie krzywdziła mniejszości. Nie może bowiem dochodzić do takiej sytuacji, że kilku współwłaścicieli posiadających ponad 50% udziałów będzie narzucać swoją wolę pozostałym, nie licząc się w ogóle z ich interesami. Wskazać jednak należy, iż chodzi tu o interes obiektywny, to znaczy, gdy uznamy, że z obiektywnego punktu widzenia taki interes zasługuje na ochronę. I właśnie ten interes obiektywny, Sąd znalazł w przypadku powódki. Posiada ona najmniejsze mieszkanie, a decyzja o jego zakupie była wynikiem sytuacji finansowej i osobistej. Ponadto praca kotła dla ogrzania jej mieszkania będzie mniejsza niż dla innych mieszkań. Z drugiej strony, każdy z członków Wspólnoty ma interes w tym, aby płacić jak najniższe kwoty. Nie ma jednak uzasadnienia do tego, aby osoby posiadające większe lokale płaciły tyle samo za zakup i montaż kotła, co osoby posiadające mniejsze lokale, albowiem praca kotła dla ogrzania ich mieszkań będzie większa niż dla innych mieszkań. Należy również zauważyć, że piec został zakupiony przez Wspólnotę, a zatem to wspólnota jest jego właścicielem, a to oznacza, że osoby posiadające większy udział we wspólnocie automatycznie posiadają większy udział w piecu. Nie ma więc żadnego uzasadnienia, aby wszyscy płacili tyle samo, chociaż nie będą współwłaścicielami w równych częściach.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

O kosztach Sąd orzekł w punkcie II na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 11 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013. 461 j.t.) oraz art. 86 ustawy „o kosztach sądowych w sprawach cywilnych”. W skład zasądzonych kosztów wchodzi opłata od pozwu (200 zł), wynagrodzenie pełnomocnika powoda (180 zł), opłata od pełnomocnictwa (17 zł), utrata wynagrodzenia powódki w dniu rozprawy w związku z wezwaniem do osobistego stawiennictwa (81,26 zł). Wprawdzie powódka utraciła wyższe wynagrodzenie, ale zwrotowi podlega tylko 4,6 % z kwoty bazowej tj. z kwoty 1766 zł.

Mając powyższe na uwadze orzec należało jak w sentencji wyroku.