

*Sygn. akt: I C 609/15*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lipca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym: Przewodniczący SSO Rafał Kubicki

Protokolant st. sekr. sąd. Agnieszka Grandys

po rozpoznaniu w dniu 30 czerwca 2016 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa Z. J.

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

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

I. uchyla uchwałę (...) Wspólnoty Mieszkaniowej w O. przy ul. (...) z dnia 5 października 2015 r. w sprawie przyjęcia planu gospodarczego wspólnoty mieszkaniowej w §1 ustęp 1 zdanie 2 – w części ustalającej dla lokali: 124, 125, 126 stawkę zaliczki miesięcznej w wysokości ponad 2,20 zł/m<sup>(2)</sup>,

II. umarza postępowanie w pozostałej części,

III. znosi wzajemnie koszty procesu między stronami.

R. K.

Sygn. akt I C 609/15

## UZASADNIENIE

Powód Z. J. w dniu 12 kwietnia 2016 r. wniósł pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w O. przy ul. (...)

o uchylenie uchwały nr (...) z powodu jej niezgodności z prawem, w tym głównie art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Nadto wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych. Uzasadniając swoje żądanie wyjaśnił, że jest właścicielem lokali nr (...) w budynku przy ul. (...) w O., stanowiących faktycznie jeden lokal handlowo-usługowy, który aktualnie został wynajęty celem prowadzenia w nim sklepu (...). Na zebraniu członków wspólnoty w dniu 19 lutego 2015 r., o którym powód nie został prawidłowo powiadomiony, została podjęta uchwała (...), mocą której podwyższono z 1,40 zł na 5,10 zł za m<sup>(2)</sup> wysokość zaliczek na opłacanie kosztów eksploatacji wyłącznie w odniesieniu do lokali użytkowych powoda. Uchwała ta została poddana pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania podpisów. Powód zagłosował przeciwko jej treści. W ocenie powoda, przedmiotowa podwyżka jest sprzeczna z art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, albowiem nie znajduje uzasadnienia w obiektywnych okolicznościach i jest wynikiem braku akceptacji ze strony pozostałych członków wspólnoty na prowadzoną w jego lokalach działalność gospodarczą.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa, zaprzeczając, by zaskarżona uchwała została podjęta z naruszeniem przepisów prawa. Podniosła, że powód został, podobnie jak pozostali członkowie wspólnoty, poinformowany o terminie zebrania rocznego Wspólnoty z dnia 19 lutego 2015 r., o czym świadczy fakt doręczenia do skrzynki lokatorskiej lokalu mieszkalnego nr (...) zajmowanego przez wymienionego stosownego zawiadomienia.

Ponadto uchwała nr (...) czyni zadość obowiązującym przepisom, bowiem art. 12 ust. 3 u.w.l. przewiduje możliwość określenia udziału właściciela lokalu użytkowego w pokrywaniu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w większym rozmiarze niż to wynika z jego udziału w nieruchomości wspólnej. Taki przypadek ma miejsce w tej sprawie, gdyż funkcjonowanie w lokalach stanowiących własność powoda sklepu (...) rodzi wyższe koszty sprzątania, poboru prądu i utrzymania terenów zielonych.

Na rozprawie w dniu 30 czerwca 2016 r. powód ograniczył powództwo w ten sposób, że wniósł o uchylenie uchwały nr (...) wyłącznie w zakresie zapisu § 1 ustęp 1, zdanie ostatnie, dotyczącego ustalonej dla lokali nr (...) wysokości zaliczek na opłacanie kosztów eksploatacji ponad kwotę 2,20 zł za m<sup>2</sup>, na co pozwana wyraziła zgodę.

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

W nieruchomości przy ul. (...) w O. jest wyodrębnionych 111 lokali mieszkalnych oraz 20 lokali usługowych. Zarząd nieruchomością wspólną sprawuje (...) nieruchomości” A. W. w O. (dalej: Administrator). Powód Z. J. jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w O. przy ul. (...) i współwłaścicielem wraz z żoną lokali użytkowych nr (...) oraz lokalu mieszkalnego nr (...). Łączny udział powoda w częściach wspólnych nieruchomości w odniesieniu do lokali usługowych wynosi (...).

(okoliczność bezsporna; odpisy ksiąg wieczystych k. 12-26; protokół zebrania z 28.08.2014 r. k. 27-28; umowa o administrowanie nieruchomością wspólną k. 169-172)

W dniu 19 lutego 2015 r. odbyło się roczne zebranie właścicieli lokali budynku przy ul. (...) w O. w sprawie przyjęcia planu gospodarczego wspólnoty mieszkaniowej. O terminie i porządku zebrania członkowie wspólnoty, w tym powód, zostali powiadomieni przez Administratora zgodnie z zapisami uchwały (...) z dnia 24 czerwca 2014 r. poprzez złożenie zawiadomień w skrzynkach pocztowych i wywieszenie ogłoszeń na tablicy umiejscowionej na klatce schodowej. Treść proponowanych uchwał została dodatkowo zamieszczona na stronie internetowej. Powód nie był obecny na zebraniu. W toku zebrania członek zarządu – S. W. zgłosił dodatkowo, nieobjęty porządkiem obrad, wnioski o podwyższenie wysokości zaliczki z 1,40 zł na 5,10 zł za m<sup>(2)</sup> na opłacanie kosztów eksploatacji lokali użytkowych nr (...) stanowiących własność powoda. Przedmiotowy wniosek nie zawierał uzasadnienia, ani nie przedstawiono na jego poparcie wyliczeń matematycznych. Propozycja S. W. została przyjęta jednogłośnie i znalazła odzwierciedlenie w uchwale nr (...). Zgodnie z jej §1 ust. 1 na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2015 r. ustalono jednostkową stawkę zaliczki miesięcznej w wysokości 1,40 zł/m<sup>(2)</sup> dla lokali mieszkalnych, usługowych i garaży. Dla lokali (...) ustalono zaś stawkę zaliczki miesięcznej 5,10 zł/m<sup>(2)</sup>. Uchwała została poddana pod głosowanie na zebraniu właścicieli lokali 19 lutego 2015 r. i w trybie indywidualnego zbierania głosów od 19 lutego 2015 r. do 30 grudnia 2015 r. Za przyjęciem uchwały głosowało (...),94 udziałów (67,35%), przeciwko (...),54 udziałów (6,17%). Powód został poinformowany o treści uchwały pismem z dnia 5 października 2015 r.

/dowód: protokół z dnia 19.02.2015 r. k. 195-199; zawiadomienie o podjętych uchwałach k. 41-42; uchwała nr (...) k. 200- 216; uchwała nr 11/2014 w sprawie dostarczenia opłat miesięcznych, zawiadomień oraz zaproszeń do skrzynek lokatorskich k. 122-131; zaproszenie z dnia 09.02.2015 r. k. 136; lista obecności na zebraniu w dniu 19.02.2015 r. k. 189-194/

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na akceptację przy uwzględnieniu stanowiska powoda wyrażonego na rozprawie w dniu 30 czerwca 2016 r., podczas której wniósł o uchylenie uchwały nr (...) wyłącznie w zakresie zapisu §1 ustęp 1, zdanie ostatnie, dotyczącego ustalonej dla lokali nr (...) wysokości zaliczek na opłacanie kosztów eksploatacji ponad kwotę 2,20 zł za m<sup>2</sup>.

Sąd ustalił stan faktyczny w sprawie na podstawie załączonych do akt dokumentów, które nie były kwestionowane przez strony. Istota sporu sprowadzała się do oceny prawnej podjęcia zaskarżonej uchwały i wiążących się z nią skutków.

Stosownie do art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892), 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, przy czym zgodnie z ust. 1a tego artykułu powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Powód zgłosił roszczenie o uchylenie uchwały w terminie wskazanym w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali. Jak wynika z dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych - pozostających poza sporem - powód otrzymał powiadomienie o treści uchwały nr (...) podejmowanej w części w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniu 5 października 2015 r., zaś powództwo w sprawie niniejszej wytoczone zostało w dniu 12 listopada 2015 r. (dowód nadania u publicznego operatora pocztowego – k. 44), które to nadanie zgodnie z art. 165 § 2 Kodeksu postępowania cywilnego jest równoznaczne z wniesieniem pisma do sądu). Prawodawca przewidział możliwość skutecznego wystąpienia z roszczeniem, o którym mowa w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali w istocie w czterech przypadkach – gdy zaskarżona uchwała: 1) jest niezgodna z przepisami prawa; 2) jest niezgodna z umową właścicieli lokali; 3) narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną; 4) w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu.

W realiach tej sprawy brakuje podstaw do przyjęcia, by strona pozwana naruszyła formalne wymogi związane z podjęciem kwestionowanej uchwały nr (...). Powód – jako właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) – został, zgodnie z zapisami uchwały (...) z dnia 24 czerwca 2014 r., zawiadomiony o zebraniu z dnia 19 lutego 2015 r. poprzez umieszczenie stosownego zaproszenia w skrzynce pocztowej oraz na ogólnodostępnej tablicy ogłoszeń. Jednocześnie powód został poinformowany o wynikach głosowania, w tym o treści skarżonej uchwały. Powyższe przemawia za przyjęciem, że nie ma podstaw do stawiania stronie pozwanej zarzutów natury formalnej, związanych z samą procedurą głosowania nad uchwałą. Zarówno sam tryb głosowania, jak i sposób powiadomienia o jego wynikach został prawidłowo przeprowadzony. Ponadto kwestionowana uchwała przyjęta została większością 67,35% głosów, czego powód nie podważał przyznając, że jego obecność na zebraniu nie rzutowałaby na wynik głosowania, lecz mogłaby umożliwić mu prezentację stanowiska. Nie ma żadnych okoliczności skłaniających do wniosku, że powód zdołałby przekonać głosujących „za” o bezzasadności uchwały.

Sposób ponoszenia ciężarów i wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej określony został w art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym 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. Ustęp 3. cytowanego przepisu stanowi zaś, że uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Jak wynika z treści powołanego przepisu zróżnicowanie wielkości wysokości obciążeń może dotyczyć jedynie tych obciążeń, które są związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i może mieć miejsce jedynie wobec właścicieli lokali użytkowych, czyli lokali służących do innych celów niż mieszkalne. Czynnikiem podjęcia takiej uchwały winno być jednak istnienie określonych uciążliwości lub zwiększonej kosztowności takiego lokalu w zakresie mającym wpływ na utrzymanie wspólnej nieruchomości.

Bezsporne było, że na mocy § 1 ust. 1 uchwały nr (...) doszło do określenia wysokości zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną dla lokali mieszkalnych, usługowych i garaży na kwotę 1,40 zł/m<sup>2</sup>, zaś dla lokali usługowych stanowiących własność powoda nr 124, 125 i 126 na kwotę 5,10 zł/m<sup>2</sup>.

W ocenie Sądu, strona pozwana nie wykazała, aby wskazana dysproporcja była uzasadniona obiektywnymi przesłankami. Zwrócić przede wszystkim wypada uwagę, że

z treści protokołu zebrania z dnia 19 lutego 2015 r. nie wynika, aby wniosek w przedmiocie ustalenia wysokości zaliczki na poziomie 5,10 zł/m<sup>2</sup> tylko względem lokali usługowych nr (...) został poparty wyliczeniami rachunkowymi, bądź poddającym się analizie argumentami. W świetle wyjaśnień strony pozwanej złożonych na rozprawie stało się jasne, że propozycja podwyższenia stawki w określonym wymiarze - trzykrotnie przewyższającym stawkę podstawową ustaloną dla pozostałych lokali - była wynikiem subiektywnego zapatrywania członków wspólnoty niezadowolonych z prowadzenia w lokalach usługowych powoda działalności w postaci sklepu spożywczego i że nie była poprzedzona absolutnie żadną kalkulacją uzasadniającą podwyższenie stawki wobec powoda do konkretnej kwoty. Ocena ta jest tym bardziej zasadna, jeśli zważy się, że przeprowadzone w sprawie dowody nie pozwalają na uznanie, aby funkcjonowanie przedmiotowych lokali doprowadziło do zwiększenia ilości obciążeń związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej właśnie

w takim stopniu, jaki odpowiada podwyżce stawki. Dla podwyżki stawki niewystarczające jest wykazanie dodatkowych kosztów związanych z danym lokalem użytkowym; potrzebne jest przekonanie, że te dodatkowe koszty sięgają dokładnie podwyższonej stawki zaliczki. Owszem, zwiększenie kosztów ponoszonych przez wspólnotę w związku charakterem wykorzystywania lokali usługowych powoda było bezsporne. Z faktur na k. 145-148 wynika, że wspólnota wydatkowała w 2015 r.: 400 zł na dodatkowe sprzątanie terenu w dni wolne, 1.063,80 zł na wykonanie dodatkowych nasadzeń, 1.230 zł na instalację stojaka na rowery oraz 430,50 zł na stojak dla psów. Powód nie kwestionował związku tych wydatków z celem jego lokali użytkowych i próbował (bezzasadnie) przerzucić ciężar uwagi na ponoszone przez siebie wydatki. Jednak należy powtórzyć, że samo podanie przez wspólnotę kwot wydatków nie może być uznane za wystarczające, gdy brakuje przełożenia matematycznego tych wydatków na podwyższenie stawki. Jak wynika z wyjaśnień pozwanego, nowa stawka narzucona w głosowaniu na powoda została zaproponowana przez jednego z lokatorów – S. W. bez jakiegokolwiek uzasadnienia rachunkowego.

Zdaniem Sądu, należało zatem stwierdzić, że sposób korzystania z lokali użytkowych nr (...) mieszczących się przy ul. (...) w O. nie uzasadnia obciążenia ich właściciela - powoda wyższymi kosztami aż w takim zakresie, w jakim to zostało przyjęte w spornej uchwale. Podwyżkę tę można uznać za uzasadnioną tylko w takim zakresie, jaki ostatecznie przyznał na rozprawie powód przy ograniczeniu powództwa. Uregulowanie zawarte w art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali ma niewątpliwie charakter dyspozytywny – właściciele lokali mogą w sposób odmienny ustalić zasady uczestnictwa w kosztach zarządu nieruchomością wspólną. Powód na rozprawie w dniu 30 czerwca 2015 r. wyraził wolę podwyższenia – w stosunku do stawki zaliczki ustalonej uchwałą nr (...) na opłacanie kosztów eksploatacji pozostałych lokali – stawki dla lokali nr (...) do wysokości 2,20 zł/m<sup>2</sup>, na co pozwana wyraziła zgodę.

Z tego też względu uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej w O. przy ul. (...) z dnia 5 października 2015 r. w sprawie przyjęcia planu gospodarczego wspólnoty mieszkaniowej w § 1 ustęp 1 zdanie 2 – w części ustalającej dla lokali (...) stawkę zaliczki miesięcznej w wysokości ponad 2,20 zł/m<sup>2</sup> uchylono (punkt I wyroku) na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Jednocześnie, z uwagi na ograniczenie powództwa w omawianym zakresie za zgodą strony pozwanej i przy braku wystąpienia przesłanek z art. 203 § 4 k.p.c., w pozostałej części postępowanie umorzono na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 203 § 1 k.p.c. (punkt II wyroku).

O kosztach procesu orzeczono w oparciu o art. 100 k.p.c. uznając, że winny one zostać między stronami wzajemnie zniesione. Za takim rozstrzygnięciem przemawiało stanowisko stron prezentowane w toku procesu i mniej więcej równy stopień wygrania sprawy.