

Sygn. I C 217/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Banaś
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2016 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z o.o w G.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Al. (...) w S.

o uchylenie uchwał

oddala powództwo.

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. akt I C 217/15

## UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Al. (...) w S., pierwotnie wniesionym do Sądu Rejonowego w Słupsku domagała się uchylenia uchwał pozwanej wspólnoty nr (...) z dnia 9 lutego 2015r., których przedmiotem było;

- 1) przyjęcie sprawozdania zarządu i udzielenie absolutorium,
- 2) zatwierdzenie planu finansowego Wspólnoty na rok 2015,
- 3) ustalenie zakresu do wykonania prac remontowych ze środków funduszu remontowego,
- 4) przyjęcie zasad rozliczenia c.o.
- 5) uzupełnienie składu zarządu Wspólnoty.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podniosła, że zaskarżone uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej są sprzeczne z przepisami prawa, a nadto w sposób znaczący naruszają interes powódki i zasady prawidłowego zarządzania nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 22 maja 2015r. Sąd Rejonowy w Słupsku uznał się niewłaściwym i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu według właściwości rzeczowej.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Al. (...) w S. wniosła o oddalenie powództwa, wskazując w uzasadnieniu, iż sporne uchwały będące przedmiotem zaskarżenia były podjęta w interesie członków wspólnoty i nie naruszają obowiązujących przepisów prawa.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Właściciele lokali mieszkalnych i lokali użytkowych położonych w budynku przy Alei (...) tworzą Wspólnotę Mieszkaniową. (...) Spółka z o.o. w G. jest właścicielem lokali użytkowych oznaczonych jako (...), (...), o łącznej powierzchni 526,34 m<sup>((2))</sup>.

bezsporne

Z inicjatywy zarządu pozwanej Wspólnoty zwołane zostało i odbyło się w dniu 9 lutego 2015r. zebranie na którym obecnych było 6 właścicieli, posiadających łącznie 54,92 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Na zebraniu poddano pod głosowanie szereg uchwał, których przedmiotem było odpowiednio przyjęcie sprawozdania zarządu i udzielenie absolutorium, zatwierdzenie planu finansowego Wspólnoty na rok 2015, ustalenie zakresu do wykonania prac remontowych ze środków funduszu remontowego, przyjęcie zasad rozliczenia c.o. w zakresie opłaty stałej, opłaty zmiennej i różnicy wskazań, oraz uzupełnienie składu zarządu Wspólnoty. Obecny na zebraniu przedstawiciel spółki (...) posiadającej w nieruchomości wspólnej 40,19 udziałów głosował zgodnie z wytycznymi prezesa spółki S. S. przeciwko wszystkim uchwałom podejmowanym podczas zebrania. W związku z niewystarczającą liczbą osób na zebraniu, zarząd został zobowiązany do indywidualnego zbierania głosów. W rezultacie tego w głosowaniu nad uchwałami będącymi przedmiotem zaskarżenia wzięli ostatecznie udział wszyscy właściciele. Uchwały zostały ostatecznie podjęte większością 59,81 % liczoną według udziałów w nieruchomości wspólnej.

dowód: uchwały Nr (...), nr (...), nr (...), Nr (...), nr (...) właścicieli lokali nieruchomości położonej przy Al. (...). k. 17, 20-31.

Pismem z dnia 26 marca 2015r. przedstawiciel Administratora powiadomił spółkę (...) o zasadach głosowania nad uchwałami które były procedowane na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 9 lutego 2015r. oraz o ich prawomocności.

dowód; odpis pisma z dnia 26.03.2015r. k. 18.

**Sąd zważył, co następuje:**

Wspólnota mieszkaniowa jest formą organizacji właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Funkcjonowanie nieruchomości wymaga współdziałania właścicieli w zakresie zarządu, tj. podejmowania czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla utrzymania nieruchomości.

Uchwały w najważniejszych sprawach wspólnoty mieszkaniowej powinny być podejmowane na zebraniach właścicieli. Jest to poniekąd naturalna procedura w organizmach typu korporacyjnego, w których każda kwestia dotycząca wspólnoty jest dyskutowana, a następnie poddawana głosowaniu. Niemniej jednak ze względu na różnorodność (o różnej wadze dla wspólnoty) charakter uchwał, których podjęcie jest konieczne w ciągu roku kalendarzowego, a także kierując się praktyczną potrzebą uzyskania (koniecznego) stanowiska ogółu (wymaganej przez ustawę większości) właścicieli lokali w konkretnej sprawie, ustawodawca wprowadził także tryb podejmowania uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów (obiegami) przez zarząd. Podejmowanie uchwał „obiegami” jest swego rodzaju kompromisem pomiędzy demokracją bezpośrednią, jako formą zasadniczą funkcjonowania korporacyjnego organizmu wspólnoty, a prawnorzeczową - odpowiednio przeniesioną na grunt dużej wspólnoty - zasadą podejmowania uchwał przez współwłaścicieli, udziałami. Innymi słowy, ochrona własności właścicieli lokali, którą ustawodawca uczynił zasadniczą

przez przyjęcie wymagania uzyskania dla uchwały większości udziałów lub głosów (w sytuacjach ściśle określonych), liczonej w stosunku do sumy udziałów lub wszystkich właścicieli lokali, wymusiła stworzenie mechanizmu jej uzyskiwania.

Z art.23 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U.2000, nr 80, poz.903) wynika wprost, że uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Uchwała może być również wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

Każdy właściciel lokalu - zarówno ten, który nie brał udziału w głosowaniu nad uchwałą (na zebraniu lub w trybie indywidualnego zbierania głosów), jak i ten, który brał udział w głosowaniu, w tym właściciel, który głosował za uchwałą - może zaskarżyć ją do sądu z powodu niezgodności z przepisami prawa lub z umową dotyczącą zarządu nieruchomością wspólną, albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania lub w inny sposób narusza jego interesy.

Podstawą zaskarżenia uchwały może być także naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a przez to naruszenie istotnych interesów albo pokrzywdzenie właścicieli lub skarżącego właściciela.

Reasumując artykuł 25 ustawy o własności lokali wyróżnia cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali 1) niezgodność z przepisami prawa, 2) niezgodność z umową właścicieli lokali, 3) naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i 4) naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób.

Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do jej podjęcia. Dlatego właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i zarzuty formalne, jeśli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej.

Legitymacja powódki (...) spółki z o.o. w G. do wystąpienia z żądaniem uchylenia uchwał w oparciu o art. 25 ustawy o własności lokali nie była kwestionowana. To samo dotyczy zachowania terminu do zaskarżenia uchwały przez wniesienie odpowiedniego powództwa.

Pozostawało zatem do wyjaśnienia, czy zaskarżone uchwały są wadliwe z punktu widzenia kryteriów opisanych w art. 25 ust. 1 ustawy. Było przy tym niewątpliwie, że badanie musi być ograniczone do kwestii sygnalizowanej przez stronę powodową w podstawie faktycznej powództwa.

Strona powodowa oparła niniejsze powództwo dotyczące zaskarżenia uchwał wspólnoty, na szeregu zarzutach dotyczących podjęcia uchwały z naruszeniem jej interesów, przepisów prawa, tj. ustawy o własności lokali, oraz zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Odnosząc się zatem po kolei do zgłoszonych zarzutów w przedmiocie każdej z uchwał, to co do uchwały (...) powódka zarzuciła zarządowi poniesienie nieuzasadnionych wskazanych w zatwierdzonym sprawozdaniu kosztów na ubezpieczenie w wysokości 1632 zł, zawyżenie kosztów wykonania odwodnienia terenu i przyłącza kanalizacji deszczowej w kwocie 18.002,28 zł, bowiem prace te można było wykonać niższym kosztem, zbierając oferty w miejscowej prasie od innych potencjalnych wykonawców, w tym również od powodowej spółki, która wykonuje tego typu roboty. W ocenie powódki dotychczasowe działania Zarządu w zakresie prowadzonej gospodarki Wspólnoty, nie dają podstaw do zaakceptowania jego działania za rok 2014.

W ocenie Sądu powyższy pogląd i oparte na nim zarzuty są niezasadne. Bezsparnie wydatki ponoszone na ubezpieczenie budynku stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną zgodnie z art. 14 ustawy o własności lokali. Jak wynika to z przedstawionego przez pozwaną Wspólnotę materiału dowodowego wydatek ten w kwocie 1.632 zł był zaplanowany zgodnie z przyjętym planem wydatków na rok 2014. Polisa dotyczy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych nieruchomości w zakresie części wspólnych, i nie obejmuje poszczególnych lokali co błędnie z jej

treści wywodzi powódka. Pozwana wykazała również w obronie wysokości składki racjonalne działanie zarządu w interesie wszystkich członków wspólnoty polegające na wcześniejszym rozeznaniu na rynku ubezpieczeniowym, w celu uzyskania korzystnej oferty ubezpieczenia nieruchomości ( vide; k. 69-78). Rację ma pozwana twierdząc, że korzystna oferta ubezpieczenia nie musi zawsze oznaczać niskiej składki. Pod uwagę należy wziąć zakres ubezpieczenia, sumę ubezpieczenia oraz wyłączenia odpowiedzialności Ubezpieczyciela. Odnosząc się natomiast to zarzutu powódki odnośnie zawyżonych i nieuzasadnionych kosztów wykonania odwodnienia podwórka, pozwana Wspólnota wskazała, iż prace te zostały wykonane między innymi na wniosek i wielokrotne ponaglenia ze strony powodowej spółki ( vide; k. 79-82). Jednocześnie w żadnym z pism w tym przedmiocie spółka (...) nigdy nie zaproponowała i nie zgłosiła własnej oferty w zakresie wykonania tych prac, a zdaniem zarządu wspólnoty konieczność ich wynikała z zaniedbań spółki (...) jako inwestora nieruchomości na etapie wyodrębniania poszczególnych lokali, narażając przyszłych właścicieli, w tym swoje lokale na gromadzenie się wód opadowych na terenie podwórka. Kwota ostatecznie wydatkowana na przeprowadzenie tych prac nie jest zawyżona, jest zdecydowanie niższa od przewidywanej kwoty na wykonanie prac tj. 23.335,39 zł, ustalonej na podstawie opracowanego kosztorysu inwestorskiego ( vide; k. 83-93).

Odnosząc się natomiast do kolejnej uchwały nr (...)i nr (...) i zarzutu opartego na ustaleniu w planie finansowym na rok 2015 zawyżonej stawki na fundusz remontowy w wysokości 1,50 zł za m kw. to należy go uznać za kompletnie pozbawiony jakiegokolwiek racjonalnego uzasadnienia. Gołosłowne twierdzenia o zasadności obniżenia stawki na fundusz remontowy do kwoty 0,50 gr. za m. kw. jako w zupełności wystarczającej na pokrycie kosztów planowanych bieżących remontów w sytuacji gdy już w roku poprzednim uznano potrzebę określenia jej w kwocie 1,50 zł nie mogły odnieść oczekiwanego przez powódkę rezultatu w postaci uchylenia tej uchwały ( vide; k. 94-95).

W ocenie Sądu powódka poprzez stosowne dokumenty i zeznania świadka M. A. Wspólnoty Mieszkaniowej, przedstawiła uzasadnienie dla utrzymania stawki remontowej na dotychczasowym poziomie. Podczas zebrania ustalono, co znalazło swoje odzwierciedlenie w treści uchwały (...), że w miarę posiadanych środków finansowych będą wykonywane prace remontowe w podanej kolejności tego rodzaju jak, sprawdzenie i wykonanie izolacji pionowej, utwardzenie podwórka, remont dachu. Jest to zatem jedynie swoisty plan zamierzeń. Jego realizację każdorazowo jednak poprzedzać będzie zebranie ofert od potencjalnych wykonawców oraz sporządzenie kosztorysu inwestorskiego, celem ustalenia przewidywanego kosztu remontów, a następnie z uwagi na charakter takiej czynności jako przekraczającej zwykły zarząd, uzyskanie zgody członków wspólnoty wyrażonej w stosowniej uchwale na zawarcie umowy z wybranym wykonawcą i akceptację kosztów przedsięwzięcia. Charakter tych prac jest dodatkowym uzasadnieniem dla racjonalnego stanowiska pozwanej o konieczności utrzymania składki na fundusz remontowy na dotychczasowym poziomie. Poza tym rację ma pozwana wywodząc, iż ewentualnie uchylenie uchwały nr (...)skutkować będzie tym, że będą obowiązywały stawki jak w roku poprzednim, czyli w tej samej wysokości. Argument, że spółka (...) jako posiadająca najwięcej udziałów ponosi przez lata najwyższe koszty wynikające z przemnożenia stawki za metr nie ma dla sprawy znacznego znaczenia.

Odnosząc się w następnej dalszej kolejności do uchwały nr (...), to i w tym wypadku brak była uzasadnienia dla podzielenia poglądu skarżącej - pomijając już, że wyrażonego w pozwie jednym lakonicznym zdaniem - i uchylenia uchwały. Powódka nie kwestionowała faktu, iż jest właścicielem lokali położonych w S. przy Al. (...), oznaczonych jako (...)oraz (...). Nie kwestionowała również powierzchni tych lokali. Powódka kwestionowała natomiast zasadność obciążania jej opłatą stałą z tytułu dostarczanej energii cieplnej oraz różnicą wskazań pomiędzy ilością ciepła wykazaną na liczniku głównym a sumą wskazań lokalowych liczników ciepła, bowiem lokale użytkowe, które posiada nie są wyposażone w grzejniki ciepła, nadto nie korzysta ona z tych pomieszczeń.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany (...) uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, (...). Zgodnie z art. 14 tej ustawy na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,

- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Pozwana w niniejszej sprawie wykazała, że spoczywał na niej obowiązek zapłaty opłat z tytułu dostarczania energii ciepłej. Przedstawiła bowiem zawartą ze Spółką (...) obecnie ( C. ) umowę sprzedaży ciepła w oparciu o którą ustalono obowiązek naliczania opłaty w wysokości 0,32 zł/m<sup>((2))</sup> powierzchni użytkowej lokali. Brak było podstaw do uznania, że przedmiotowa uchwała narusza interes powódki czy przepisy prawa. Okoliczność tak mocno akcentowana przez powódkę, a mianowicie, że nie użytkuje ona swoich lokali i że nie ma w nich zamontowanych grzejników, nie miała żadnego znaczenia. Opłata stała jest bowiem wyliczana za zamówioną moc cieplną do całego budynku łącznie, a nie dla poszczególnych pomieszczeń. Nie jest ustalana w sposób dowolny, lecz zgodnie z przepisami Prawa budowlanego i Prawa energetycznego. Zamówiona moc cieplna przy obliczeniowej temperaturze powietrza atmosferycznego dla danej strefy klimatycznej musi między innymi zapewniać utrzymywanie wymaganej temperatury wewnętrznej w pomieszczeniach, uwzględniającej pokrycie strat ciepła w całym obiekcie. Obniżenie mocy zamówionej mogłoby spowodować niedogrzewanie pomieszczeń w pozostałych lokalach. Ponadto pozwana wyjaśniła, że nie ma możliwości dostarczenia energii ciepłej do poszczególnych lokali bez jej pośrednictwa i bez pośrednictwa instalacji wspólnej przebiegającej też przez lokale należące do powódki. W tej sytuacji to pozwana musi być nabywcą ciepła, a że reguluje też należność z tego tytułu ma prawo obciążać jej częścią przypadającą na poszczególnych właścicieli, w tym na powódkę według przyjętego rozliczenia za 1 m<sup>((2))</sup>. Zasadność ponoszenia przez powódkę tych kosztów potwierdził prawomocnymi wyrokami Sąd Rejonowy w Słupsku odpowiednio w sprawie o sygn.(...)i (...) - vide; k. 225. Ponadto, powódka widząc wyłącznie swój interes finansowy, zdaje się nie dostrzegać, interesu pozostałych członków wspólnoty. Brak grzejników w pomieszczeniach Spółki (...) oraz ich nie ogrzewanie wpływa bowiem destrukcyjnie na ściany konstrukcyjne budynku, na zawilgocenia i na zwiększone potrzeby ogrzewania lokali sąsiadujących z pomieszczeniami Spółki (...). To z kolei przekłada się na zwiększenie ubytków ciepła. Dlatego też to wysoce niesprawiedliwym byłoby właśnie nie obciążanie powódki jako jedynej członka Wspólnoty Mieszkaniowej Al. (...) różnica wskazań pomiędzy ilością ciepła wykazaną na liczniku głównym a sumą wskazań lokalowych liczników ciepła, proporcjonalnie do powierzchni grzewczej.

Odnosząc się natomiast do zarzutu, że wszystkie uchwały dotyczące wysokości opłat obciążających właściciela wyliczane stosownie do wielkości posiadanych udziałów, godzą w takich właścicieli jak powódka, którzy mają większe powierzchnie to argumentacja ta stoi w sprzeczności ze stanowiskiem samej powódki odnośnie uchwały (...)dotyczącej uzupełnienia składu zarządu o nowego członka. W tym akurat wypadku powódka uzurpuje sobie przywilej i prawo wynikające posiadanych 40,19 udziałów w nieruchomości do bycia w składzie tego organu by mieć wpływ na podejmowanie decyzji Wspólnoty. Trudno jednak odnieść się do tak sformułowanego zarzutu przeciwko tej uchwale, zważywszy, że przedstawiciel powódki K. U. obecny na zebraniu Wspólnoty w dniu 9 lutego 2015r. nawet nie zaproponował kandydatury prezes zarządu powodowej spółki (...) do składu zarządu umożliwiając tym samym członkom wspólnoty jej ewentualny wybór.

Zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem naruszenie subiektywnego interesu właściciela i subiektywnie postrzeganego interesu wspólnoty poprzez podjęcie uchwały nie uzasadnia jej uchylenia na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. Naruszenie interesu w rozumieniu tego przepisu stanowi bowiem kategorii obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Odpowiedź na pytanie czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. W przypadku interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego

podjętą uchwałą. Nadto ciężar udowodnienia istnienia wymienionych przesłanek uzasadniających zaskarżenie uchwał spoczywa, stosownie do cytowanego przepisu, na stronie powodowej, która winna wskazać okoliczności leżące u podstaw wniesionego powództwa.

Wobec ustalonego stanu faktycznego stwierdzić należy, iż powódka nie wykazała zasadności stawianych zarzutów przeciwko podjętym uchwałom.

Nie można bowiem zapominać, że uchwały dotyczące nieruchomości wspólnej muszą godzić interesy ogółu z interesami poszczególnych właścicieli, a ochrona - w formie zaskarżania uchwał do sądu - została ustanowiona w interesie nie tylko konkretnego właściciela, lecz także interesów wspólnoty mieszkaniowej i nieruchomości wspólnej jako (niepodzielnej - co do zasady) całości.

Na zakończenie podkreślenia wymaga, że wspólnota mieszkaniowa stanowi swoistego rodzaju podmiot, którego decyzje podejmowane są w trybie unormowanym w u.w.l. i najczęściej zapadają większością głosów. Wolę większości - o ile nie narusza ona prawa oraz w sposób oczywisty zasad gospodarki czy uzasadnionego interesu jednostki, należy uszanować. Kontestowanie wszelkich decyzji podjętych wolą większości pozostaje w sprzeczności z dobrze pojętym interesem małej społeczności jaką stanowi wspólnota mieszkaniowa.

W niniejszej sprawie, niejako tylko przy okazji, warto pamiętać o treści art. 6 kc, który stanowi, iż ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Reguła powyższa powtórzona została w art. 232 kpc, zgodnie z którym strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne.

W orzeczeniu z 17 grudnia 1996 r., (...), OSNC 1997, (...), poz. (...) z glosą A. Z., P.. 1998, (...), s. 204 i nast., Sąd Najwyższy stwierdził zaś, iż rzeczą sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227) spoczywa na stronie, która z tych faktów wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Zgodnie z wymaganiami rzetelnego procesu pozwana miała zapewnioną realną możliwość przedstawienia swoich racji, wykazując zaś brak troski o własne interesy winna liczyć się z następstwami z takiej postawy wynikającymi.

W ocenie Sądu przeprowadzone w sprawie postępowanie nie potwierdziło, zasadności zgłoszonego powództwa.

Z tych względów powództwo oddalono.

Na oryginale właściwy podpis