

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 26 kwietnia 2018 r.**

Sąd Okręgowy w Toruniu, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Andrzej Westphal

Ławnicy: -----

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Chudzińska

po rozpoznaniu w dniu: 19 kwietnia 2018 r. w T.

sprawy z powództwa : A. Z. (1)

przeciwko: Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w T.

o ustalenie lub uchylenie uchwały oraz o nakazanie

I. oddać wniosek o odrzucenie pozwu,

II. oddać powództwo w części dotyczącej ustalenia uchwały za nieistniejącą oraz w części dotyczącej nakazania ,

III. uchyli uchwałę pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w T.

numer (...) z dnia 7 marca 2017r. w częściach dotyczących ustalenia zaliczek na opłaty za: eksploatację , fundusz remontowy, zimną wodę wspólną , sprzątnięcie części wspólnej i utrzymanie zieleni, zarządzanie , zarządzanie powierzchniami wspólnymi,

IV. zasądza od pozwanej na rzecz powódki A. Z. (1) kwotę 240,00 zł ( dwieście czterdzieści) z tytułu zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 968/17

## UZASADNIENIE

Powódka A. Z. (1) wniosła pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) „a” o :

1) uznanie uchwały nr 1/2017 z dnia 7 marca 2017r. za nieistniejącą – w zakresie składników opłat w pozycjach 1,9,10,8,5 i 2 lub o uchylenie tej uchwały w tym zakresie ,

2) nakazanie zarządowi pozwanej Wspólnoty zmianę naliczeń składników opłat mieszkaniowych wskazanych w zawiadomieniu o zmianie wysokości opłat z dnia 29 marca 2017r. do wysokości wyliczonej zgodnie z ustawą o własności lokali ,

3) o nakazanie zarządowi Wspólnoty :

a) przeliczenia, z podaniem danych źródłowych tego przeliczenia w celu kontroli , wysokości wszystkich składników opłat mieszkaniowych dla właścicieli nieruchomości od pierwszego dnia ich zastosowania , kiedykolwiek w przeszłości , w wysokości niezgodnej ze ustawą o własności lokali,

b) przedstawienia zestawienia wpłat wszystkich właścicieli nieruchomości z wyliczonymi dla nich nadpłatami i niedopłatami w związku z niezgodnością wysokości opłat z ustawą o własności lokali,

c) zwrot nadpłat właścicielom lokali według zestawienia z punktu „b”,

d) obciążenie właścicieli niedopłatami według zestawienia z punktu „b”.

Pozwana wnosiła o odrzucenie pozwu lub oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu ( k. 39 – 41 ).

**Sąd ustalił , co następuje :**

Powódka jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) „a” w T. .

okoliczność niesporna,

W dniu 7 marca 2017r. Wspólnota podjęła uchwałę na zebraniu ogółu właścicieli o numerze (...) , w której ustaliła zaliczki na poczet opłat :

1/ eksploatacja – 0,67 zł m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej ,

2/ wywóz śmieci – wg. uchwały Rady Miasta ,

3/ koszty zarządu – 0,65 zł m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ,

4/ zarządzanie powierzchniami przynależnymi – 0,35 m<sup>2</sup> powierzchni przynależnej ,

5/ sprzątanie i utrzymanie zieleni – 61,54 zł lokal,

6/ zimna woda i kanalizacja – 1,00 zł m<sup>3</sup> lokal,

8/ fundusz remontowy -1,00 zł m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej.

W ślad za tym powódka otrzymała zawiadomienie o zmianie wysokości opłat obowiązujących od 1 kwietnia 2017r. .  
Widniały tam następujące pozycje :

Specyfikacja opłat	Ilość	Cena ( zł)	Kwota ( zł )
1/ eksploatacja	103,10 m <sup>2</sup>	0,67	69,08
2/ fundusz remontowy	103,10 m <sup>2</sup>	1,00	103,10
5/ ryczałt – zimna woda wspólna	1,00 m <sup>3</sup>	8,58	8,58
8/ sprzątanie części wspólnej i utrzymanie zieleni	1,00 mc	61,54	61,54

9/zarządzanie	87,70 m <sup>2</sup>	0,65	57,01
10/zarządzanie powierzchniami przynależnymi	15,40 m <sup>2</sup>	0,35	5,39

dowód: kopia uchwały k. 6 , zawiadomienie k. 7 ,

W akcie notarialnym był zapis ,że koszty ogólne nieruchomości – koszty eksploatacji - będą pokrywane stosownie do wielkości udziałów . Do 2014r. opłaty w pozwanej Wspólnocie były ustalane stosownie do wielkości udziałów . Powstała jednak presja ze strony właścicieli największych mieszkań , którzy chcieli zmniejszyć swoje obciążenia , żeby koszty rozdzielać według mieszkań. W roku 2014r. zmieniono więc sposób ustalania opłat , ale niektóre z nich nadal są określane stosownie do wielkości udziałów , gdyż nadal mianownik odpowiada tej wielkości . Dokonano natomiast wyrównania – uśrednienia opłat np. za sprzątanie . W taki sam sposób jest rozliczana woda „wspólna” np. zużywana do mycia klatki schodowej. Stawki zarządzania budynkiem oraz częściami przynależnymi ( miejscami postojowymi w garażu ) są odrębne . Są one pobierane stosownie do powierzchni mieszkania . Koszty utrzymania zieleni i sprzątania wyłączono z kosztów eksploatacji i uczyniono z nich odrębne pozycje kosztów. Na zebraniach dyskutowano ,że korzystanie z klatki schodowej , czy zieleni jest takie samo przez wszystkich mieszkańców. Bardziej uczciwym i sprawiedliwym rozwiązaniem będzie rozliczanie tych kosztów „na mieszkanie”.

dowód : zeznania świadków : Z. B. k. 101 v - 102 , J. L. k. 102 - 103 , A. Z. (2) k. 109 – 110 , zeznania członka zarządu pozwanej M. A. k. 103 v , dokumenty k. 47 – 60 ,

**Sąd zważył , co następuje:**

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali - tekst jednolity Dz. U z 2015r, poz. 1892 – ( nazywanej dalej w tym uzasadnieniu „ustawą” ) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Ustęp 1 „a” tego artykułu stanowi , że powództwo to może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów . Pozwana wnosila o odrzucenie pozwu ze względu na przekroczenie tego terminu przez powódkę ( k. 39 ) . Stanowisko to nie jest zasadne . Uchwała została podjęta dnia 7 marca 2017r. na zebraniu ogółu właścicieli. Termin sześciotygodniowy upływał więc dnia 18 kwietnia 2017r. Powódka właśnie w tym dniu nadała na poczcie przesyłkę adresowaną do Sądu Rejonowego w Toruniu zawierającą pozew w niniejszej sprawie . Zgodnie z art. 165 § 1 k.p.c. ( kodeksu postępowania cywilnego ) oddanie pisma procesowego w polskiej placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012r. – prawo pocztowe lub w placówce pocztowej operatora świadczącego usługi powszechne w innym państwie członkowskim Unii Europejskiej jest równoznaczne z wniesieniem go do sądu. Żaden natomiast przepis nie stanowi ,że o zachowaniu terminu ma decydować wniesienie pisma do sądu właściwego do jego rozpoznania . Jest to zrozumiałe, gdyż strona nie reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika nie ma obowiązku znać przepisy o właściwości rzeczowej sądów. Na marginesie wskazać należy ,że termin określony w art. 25 ust 1 „a” ustawy ma charakter zawity . Jego przekroczenie skutkuje więc oddaleniem powództwa , a nie odrzuceniem pozwu. Przesłanki odrzucenia pozwu są bowiem enumeratywnie wymienione w art. 199 § 1 k.p.c. Nie widnieje wśród nich przekroczenie terminu do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej .

W punkcie I wyroku sąd oddalił więc wniosek o odrzucenie pozwu.

Żądania z punktu 1 pozwu były sformułowane w sposób alternatywny. Pierwszym z nich było uznanie uchwały za nieistniejącą. Było to więc żądanie ustalenia. Nie jest ono zasadne. O uchwale nieistniejącej można by mówić w sytuacji istnienia poważnych uchybień dotyczących trybu jej podjęcia skutkujących uznaniem, że w ogóle nie można mówić o takim akcie prawnym jaki jest uchwała. Miałoby to miejsce np. w sytuacji, gdyby w ogóle nie odbyło się głosowanie nad nią. W niniejszej sprawie sytuacja taka nie ma miejsca. Powódka nawet nie zgłasza żadnych zarzutów dotyczących kwestii proceduralnych, lecz po prostu nie zgadza się z treścią uchwały. W tej części powództwo podlegało więc oddaleniu.

Zasadne jest natomiast żądanie uchylenia uchwały we wskazanych w pozwie punktach. Jest ona bowiem sprzeczna z bezwzględnie obowiązującym przepisem prawa - art. 12 ust. 2 ustawy. Przepis ten stanowi że 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 ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Zasada obciążania kosztami „stosownie do udziałów” nie może więc być zmieniana na skutek uchwały członków wspólnoty którzy, na przykład, uznają że inny sposób rozliczenia byłby bardziej uczciwy i sprawiedliwy. Nie ma więc znaczenia to, jaką argumentacją kierowała się pozwana Wspólnota odstępując od tej zasady. Przepisy ustawy nie dają żadnej możliwości w tym zakresie. Zasada wyrażona w art. 12 ust. 2 ustawy obowiązuje bowiem bezwzględnie.

Argumentacja pozwanej, że niektóre z pozycji opłat pomimo odniesienia ich mianownika do powierzchni mieszkania odpowiadają wielkości udziałów nie zasługuje na uwzględnienie. Nie taka była bowiem treść i intencja podjęcia uchwały. Jednoznacznie bowiem od 2014r. zerwano z zasadą obciążania kosztami „stosownie do udziałów”. Zbieżność powierzchni i wielkości udziału należy uznać w tym kontekście za przypadkową. Zarówno z treści uchwały jak i informacji która dociera do mieszkańca w postaci „Zawiadomienia o zmianie wysokości opłat” jednoznacznie wynika w jaki sposób opłaty zostały obliczone. Brak tu jest miejsca dla snucia jakichś domysłów, że jednak zasada „stosownie do udziałów” jest zachowana.

Mając powyższe na uwadze sąd uchylił uchwałę nr 1/2017 w częściach objętych żądaniem pozwu. W tych bowiem częściach ustalenie zasad ponoszenia kosztów było sprzeczne z art. 12 ust. 2 ustawy.

Sąd oddalił powództwo w części dotyczącej nakazania, czyli:

- a) przeliczenia z podaniem danych źródłowych tego przeliczenia w celu kontroli, wysokości wszystkich składników opłat mieszkaniowych dla właścicieli nieruchomości od pierwszego dnia ich zastosowania, kiedykolwiek w przeszłości, w wysokości niezgodnej ze ustawą o własności lokali,
- a) przedstawienia zestawienia wpłat wszystkich właścicieli nieruchomości z wyliczonymi dla nich nadpłatami i niedopłatami w związku z niezgodnością wysokości opłat z ustawą o własności lokali,
- b) zwrotu nadpłat właścicielom lokali według zestawienia z punktu „b”,
- c) obciążenia właścicieli niedopłatami według zestawienia z punktu „b”.

Żaden przepis ustawy nie stwarza kompetencji dla sądu odnośnie tych żądań. W zakresie problematyki objętej mniejszym pozwem sąd ogranicza się jedynie do uchylenia uchwały i na tym kończy się jego zadanie.

Sąd dał wiarę dowodom w postaci zeznań świadków: Z. B., J. L., A. Z. (2) oraz zeznaniom członka zarządu M. A., a także przedłożonym dokumentom. Dowody te są spójne, wzajemnie się uzupełniają i tworzą niesprzeczną całość. Nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy to, czy powódka zalegała z opłatami na rzecz pozwanej.

Powódka uległa w nieznacznej części mając na uwadze, że podstawowym zagadnieniem w niniejszej sprawie była prawidłowość sposobu naliczania opłat w pozwanej Wspólnocie. Dlatego na podstawie art. 100 k.p.c. sąd zasądził na

rzecz powódki zwrot całości kosztów procesu. Składały się na nie : opłata od pozwu 200 zł i opłata od zażalenia 40 zł – razem 240 zł.