

Sygn. akt **IC 574/17**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	<b>SSO Alicja Fronczyk</b>
Protokolant:	Magdalena Naumowicz

po rozpoznaniu w dniu 10 listopada 2017 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **W.**

przeciwko (...) **przy ul. (...) w W.**

o **uchylenie uchwały** nr (...) oraz nr (...) z dnia 10 kwietnia 2017 roku

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda (...) **W.** na rzecz pozwanej (...) przy ul. (...) w **W.** kwotę 720 zł (siedemset dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

**Sygn. akt IC 574/17**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 13 czerwca 2017 roku skierowanym przeciwko (...) przy ul. (...) w **W.**, powód – (...) **W.** domagał się uchylenia:

- uchwały (...) przy ul. (...) w **W.** nr (...) z dnia 10 kwietnia 2017 roku w przedmiocie uchwalenia rocznego planu gospodarczego na rok 2017 oraz ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną (zaliczka eksploatacyjna);

- uchwały nr (...) z dnia 10 kwietnia 2017 roku w sprawie uchwalenia rocznego planu remontów części wspólnych nieruchomości w roku 2017 roku oraz ustalenia wysokości zaliczki na fundusz remontowy.

W uzasadnieniu powód wskazał, że treść zaskarżonych uchwał zawiera zapis, że miesięczna wysokość zaliczki eksploatacyjnej wynosi 8 200 złotych, a remontowej 11 700 złotych i będą one płacone przez każdego właściciela zgodnie z jego udziałem. Powód wskazał, że zgodnie z zasobami ADK – 3 powierzchnia użytkowa budynku (...) wynosi ogółem 2 929,83 m<sup>(2)</sup>, w tym powierzchnia lokali wyodrębnionych 2 547,37 m<sup>(2)</sup>, a komunalnych 382,46 m<sup>(2)</sup>. Udział (...) **W.** w nieruchomości wspólnej wynosi zatem 13,05 %. Taki wynik bowiem uzyskuje się na skutek podzielenia łącznej powierzchni mieszkań komunalnych przez łączną powierzchnię wszystkich lokali znajdujących się w budynku, natomiast pozwana obciąża powoda opłatami obliczonymi wg udziału nieodpowiadającego rzeczywistości, tj. 18,40%. Powód wskazał, że dzieje się tak pomimo tego, że administrator budynku oraz zarząd wspólnoty wiedzą o faktycznej powierzchni lokali komunalnych, gdyż obciążają powoda za właściwą powierzchnię, jeśli chodzi o koszty centralnego

ogrzewania. Pomimo tego powód obciążany jest co miesiąc kwotą zaliczki eksploatacyjnej zawyżonej o 438,70 złotych i zaliczki remontowej zawyżonej o 625,95 złotych (k. 2 – 4).

W odpowiedzi na pozew wniesionej w dniu 04 września 2017 roku pozwana (...) przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przewidzianych. W uzasadnieniu tego kwalifikowanego pisma procesowego pozwana wskazała, że zaskarżone uchwały są uchwałami deklaratoryjnymi, niezmiennymi dotychczasowego sposobu rozliczenia zaliczek (zgodnie z udziałem) i nie zmieniają wysokości zaliczek uiszczanych co miesiąc na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną i na fundusz remontowy. Zaskarżone uchwały nie zmieniają sytuacji powoda we wspólnocie, w której wysokość zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz fundusz remontowy i ich płatność zgodnie z udziałami nie uległy zmianie od 2010 roku. Pozwana wskazała, że postępowanie o uchylenie uchwały nie jest właściwym trybem do zakwestionowania przez powoda wysokości przysługującego mu udziału w nieruchomości wspólnej, a same uchwały nie regulują kwestii wysokości udziału powoda w nieruchomości wspólnej. Sam fakt, że powód jest rozliczany z energii cieplnej według odmiennych zasad nie wskazuje na wadliwość ustalenia jego udziałów w nieruchomości wspólnej. Powierzchnia przyjęta do rozliczenia nie jest wiążąca dla ustalenia udziałów w księdze wieczystej. Wysokość udziałów ujawniona jest w księgach wieczystych i korzysta z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Udział niewyodrębnionych lokali powoda (nr (...)) wynosi 0,184 i odpowiada różnicy pomiędzy jednością, a udziałami w nieruchomości wspólnej pozostałych właścicieli lokali. Pozwana wspólnota mieszkaniowa wskazała również, że przedstawiona przez powoda tabela, tj. karta pomiaru powierzchni dla lokalu nr (...) nie jest wiążąca w zakresie udziału w nieruchomości wspólnej, co więcej dokument ten został sporządzony w dniu 06 kwietnia 1995 roku i jest dokumentem prywatnym, nie stanowiącym inwentaryzacji lokali stanowiącej podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Pozwana wskazała także, że wyłącznie dokonanie inwentaryzacji i przeliczenie udziałów w nieruchomości wspólnej wszystkich członków wspólnoty może mieć wpływ na zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej i w konsekwencji zmianę sposobu obciążania powoda kosztami zarządu nieruchomością wspólną i zaliczkami na fundusz remontowy. Pozwana podniosła również, że powód jako sukcesor Gminy W. – (...), która dokonała pierwszego wyodrębnienia lokalu w budynku jest odpowiedzialny za ustalenie prawidłowych udziałów w nieruchomości wspólnej, a zatem to powód jest odpowiedzialny za ewentualne nieprawidłowości w obliczeniu jego własnego udziału w nieruchomości i co za tym idzie żądanie uchylenia uchwał nie powinno korzystać z ochrony prawnej jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (k. 56 – 58v).

Pismem procesowym z dnia 05 października 2017 roku powód podtrzymał dotychczas zaprezentowane stanowisko i zaprzeczył podawanej przez pozwaną powierzchni użytkowej niewyodrębnionych lokali komunalnych (109 – 110).

### **Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:**

W dniu 10 kwietnia 2017 roku częściowo na zebraniu właścicieli nieruchomości, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, (...) przy ul. (...) w W. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie uchwalenia rocznego planu gospodarczego na rok 2017 oraz ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną (zaliczka eksploatacyjna).

Zgodnie z § 1 uchwały nr (...) wysokość zaliczki eksploatacyjnej dla wszystkich właścicieli lokali (mieszkalne i użytkowe) nie ulega zmianie i wynosi 8 200 złotych miesięcznie, którą właściciele lokali zobowiązują się uiszczać na konto wspólnoty mieszkaniowej do 10 każdego miesiąca, płatne z góry zgodnie z udziałem (**dowód:** uchwała nr (...) z dnia 10 kwietnia 2017 roku k. 62).

W tym samym dniu częściowo na zebraniu właścicieli nieruchomości, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów (...) przy ul. (...) w W. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie uchwalenia rocznego planu remontów części wspólnych nieruchomości w roku 2017 oraz ustalenia wysokości zaliczki na fundusz remontowy.

Zgodnie z § 1 uchwały nr (...) po zapoznaniu się z przedstawionym rocznym planem gospodarczym remontów części wspólnych nieruchomości w roku 2017, postanowiono zatwierdzić plan i powierzyć jego realizację zarządowi nieruchomości wspólnej. Plan remontowy stanowił załącznik od uchwały. Stosownie do § 2 ww. uchwały wysokość

opłaty z tytułu zaliczki na poczet przyszłych remontów nie ulega zmianie i wynosi 11 700 złotych miesięcznie, którą właściciele lokali zobowiązują się uiszczać na konto wspólnoty mieszkaniowej zgodnie z udziałem (**dowód:** uchwała na (...) z dnia 10 kwietnia 2017 roku k. 64).

Powód głosował przeciwko uchwaleniu zarówno uchwały nr (...), jak i uchwały nr (...) (**dowód:** lista do głosowania w sprawie uchwały nr (...) k. 62, lista do głosowania w sprawie uchwały nr (...) k. 65).

O podjętych uchwałach powód (...) W. dowiedział się w dniu 05 maja 2017 roku drogą elektroniczną. Treść uchwał została przedstawiona powodowi w dniu 08 maja 2017 roku (okoliczność bezsporna, **dowód:** wiadomość email k. 5 – 6, zawiadomienie o podjętych uchwałach k. 7).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o kopie dokumentów znajdujące się w aktach sprawy (uchwały, listy do głosowania, zawiadomienie, wiadomość elektroniczną). Dokumenty niewymienione powyżej Sąd pominął jako pozbawione związku z przedmiotem niniejszego postępowania i znaczenia dla oceny zasadności powództwa o uchylenie uchwał.

Na rozprawie w dniu 10 listopada 2017 roku Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków P. R., N. R. oraz W. S. oraz wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji i kartografii na okoliczność ustalenia rzeczywistej powierzchni użytkowej niewyodrębnionych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń do nich przynależnych w budynku przy ul. (...) w W. z uwagi na brak znaczenia tych dowodów dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy (protokół elektroniczny 00:43:40 – 00:45:42, protokół skrócony k.131).

#### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity z dnia 30 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1892) - dalej "u.w.l.") 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. W myśl ust. 1a cytowanego przepisu 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 albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Analizując, czy żądanie uchylenia uchwał zostało zgłoszone w terminie wynikającym z przywołanego przepisu Sąd wziął pod uwagę, że zaskarżone uchwały zostały podjęte częściowo na zebraniu w dniu 10 kwietnia 2017 roku, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, a powodowe miasto zostało powiadomione o podjętych uchwałach w dniu 05 maja 2017 roku, co wynika z daty prezentaty jednostki powoda. Biorąc pod uwagę powyższe oraz to, że pozew w niniejszej sprawie wniesiono w dniu 13 czerwca 2017 roku, należy uznać, że powód zachował ustawowy termin do wytoczenia powództwa opartego na treści art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

W tej sytuacji należało przejść do analizy merytorycznej uchwał przez pryzmat podniesionych przez powoda zarzutów.

Przypomnieć należy, że zarzuty co do obydwu uchwał były w swej istocie tożsame: powód zarzucił naruszenie prawa oraz jego interesów jako właściciela lokali użytkowych w budynku poprzez obciążanie go co miesiąc zawyżoną kwotą zaliczki eksploatacyjnej zawyżonej oraz zaliczki remontowej z uwagi na przyjęcie zawyżonego udziału powoda w nieruchomości.

Wynikające z art. 25 u.w.l. uprawnienie każdego z właścicieli lokali do zaskarżenia uchwały wspólnoty jest jednym z elementów uprawnień współwłaścicieli do sprawowania zarządu. Tym niemniej skuteczność tego żądania uzależniona jest od wykazania jednej z przesłanek wskazanych w powyższym przepisie, a więc wykazania, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub umową współwłaścicieli, albo że narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l. 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 art. 14 u.w.l. na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.w.l. na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Przenosząc powyższe regulacje na grunt rozpoznawanej sprawy Sąd uznał, że zaskarżone uchwały są zgodne z prawem i nie naruszają uzasadnionego interesu powoda. W każdej z uchwał właściciele lokali postanowili, że zaliczki na opłaty eksploatacyjne oraz fundusz remontowy będą uiszczane – tak jak stanowi przepis art. 12 ust. 2 u.w.l. – zgodnie z posiadanym przez członka wspólnoty udziałem w nieruchomości. Właściciele lokali nie ustanowili żadnych różnic w tym zakresie pomiędzy nimi, ani też nie wprowadzili innej zasady pokrywania wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, aniżeli wynikająca z przywołanego przepisu. Nie doszło więc do naruszenia prawa ani interesu powoda jako członka wspólnoty – właściciela lokali użytkowych. W ocenie Sądu istnienie we wspólnocie sporu co do wielkości udziału przysługującego powodowi stanowi sprawę wtórną wobec uchwał regulujących zaliczki: eksploatacyjną i na fundusz remontowy i spór ten powinien zostać rozwiązany w innym postępowaniu aniżeli w sprawie o uchylenie uchwały, która reguluje zasadę pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną i czyni to w sposób ogólny, a na dodatek zbieżny z ustawą. Inna byłaby ocena uchwał, gdyby powód w zaskarżonych uchwałach został potraktowany inaczej niż pozostali właściciele, albo gdyby w uchwałach wskazane były ściśle poszczególne wielkości udziałów przysługujące członkom wspólnoty. Wówczas można byłoby ustalać właściwą wielkość udziału po to, aby ocenić, czy uchwały naruszają uzasadniony interes powoda. Gdy wielkość ta jest nieokreślona w uchwałach, lecz jedynie ogólnie właściciele ustalają w nich, że zaliczki uiszczane są stosownie do posiadanych udziałów, to nie sposób przyjąć, że uchwały te same w sobie naruszają prawo lub uzasadniony interes właściciela.

Co prawda udział, o którym mowa w art. 12 ust 2 ustawy o własności lokali odpowiada udziałowi określonemu w art. 3 ust. 3 u.w.l., zgodnie z którym udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, jednak to, czy taka sytuacja ma miejsce w tej wspólnocie, czy też występują tu błędy bądź nieprawidłowości, nie może być kwestią podlegającą rozpoznaniu w niniejszej sprawie. Niezależnie bowiem od tego, czy w tym procesie przeprowadzone byłoby postępowanie zmierzające do ustalenia rzeczywistej wielkości udziałów, w tym przypadającego powodowi, to i tak należałoby ostatecznie przyjąć, że zaskarżone uchwały te są prawidłowe, skoro określają jedynie zasadę pokrywania kosztów we wspólnocie – zgodnie z udziałami.

Sąd Okręgowy podziela pogląd wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2004 r. (sygn. akt II CK 98/04 LEX nr 322021), w myśl którego właściciel lokalu w sprawie o uchylenie wspólnoty mieszkaniowej, ustalającej opłaty na bieżące pokrycie kosztów zarządu w formie miesięcznych zaliczek, nie może skutecznie domagać się zmiany wysokości udziału w nieruchomości wspólnej.

Podobnie Sąd Apelacyjny w Warszawie w sprawie z dnia 26 marca 2013 r. o sygn. akt I ACa 1172/12 (Lex nr 1312102) poddał w wątpliwość, czy w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej w ogóle można skutecznie domagać się zmiany wysokości udziału w nieruchomości wspólnej. Sąd Apelacyjny podzielił pogląd wyrażony w przytoczonym powyżej uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego w sprawie o sygn. akt II CK 98/04, zgodnie z którym właściciel lokalu

w sprawie o uchylenie wspólnoty mieszkaniowej, ustalającej opłaty bieżące na pokrycie kosztów zarządu w formie miesięcznych zaliczek, nie może skutecznie domagać się zmiany wysokości udziału w nieruchomości wspólnej. Sąd Okręgowy w tym składzie przychylił się do tak opisanej linii orzeczniczej.

Nie kwestionując faktu, iż domniemanie wynikające z art. 3 ww. ustawy ma charakter iuris tantum i może zostać obalone, zwrócić należy uwagę, iż nawet jeżeli strona powodowa wykazałaby inny udział lokali niewyodrębnionych, to w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej nie można skutecznie domagać się ustalenia wysokości udziału w nieruchomości wspólnej, a do tego w gruncie rzeczy sprowadza się zgłoszone powództwo. Przy czym wskazać należy za Sądem Najwyższym, że drogą do właściwego ustalenia przysługujących udziałów nie może być powództwo o uchylenie uchwały wspólnoty.

Z tych wszystkich względów należało powództwo obejmujące żądanie uchylenia uchwały nr (...) i (...) z dnia 10 kwietnia 2017 roku oddalić (pkt I wyroku).

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd oparł na treści art. 98 k.p.c. w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. u. z 2015 poz. 1800). Wobec przegrania przez (...) W. sprawy w całości należało zasądzić od powoda na rzecz pozwanej (...) przy ul. (...) w W. kwotę 720 złotych (pkt II wyroku).