

*Sygn. akt I C 1012/17*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 07 lutego 2018 roku**

Sąd Okręgowy w Warszawie, I Wydział Cywilny w składzie:

**Przewodniczący: SSO Alicja Fronczyk**

Protokolant: Joanna Oldakowska

po rozpoznaniu w dniu 31 stycznia 2018 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w W.**

**o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 30 maja 2017 roku**

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda (...) W. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w W. kwotę 377 zł. (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Alicja Fronczyk

*Sygn. akt I C 1012/17*

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 września 2017 roku skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w W., powód – (...) W. domagał się uchylenia uchwały tej Wspólnoty nr (...) z dnia 30 maja 2017 roku w sprawie przyjęcia rocznego Planu Gospodarczego na rok 2017 i ustalenia wysokości comiesięcznych zaliczek w formie bieżących opłat na koszty utrzymania części wspólnej nieruchomości. Powód domagał się również zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (k. 2).

W uzasadnieniu powód wskazał, że treść zaskarżonej uchwały zawiera zapis, że miesięczna wysokość zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej wynosi 2 600 złotych, płatnej przez każdego właściciela proporcjonalnie do posiadanego udziału; przy czym uchwała utrzymuje dotychczasowy poziom zaliczki. Powód wskazał, że zaskarżona uchwała narusza przepisy prawa, zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz jego usprawiedliwiony interes, ponieważ pomimo tego, że powód posiada rzeczywisty udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 0,3783, to wspólnota obciąża go zaliczką zgodnie z udziałem wynoszącym 0,392. Co miesiąc powód uiszcza zatem opłaty wyższe o 35,62 zł., co daje rocznie 427,44 zł. (k. 2 –3).

W odpowiedzi na pozew wniesionej w dniu 04 grudnia 2017 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych bądź według złożonego na rozprawie spisu kosztów (k. 25). W uzasadnieniu tego kwalifikowanego pisma procesowego pozwana wskazała, że zaskarżona uchwała nie zmienia dotychczasowego sposobu rozliczenia zaliczek (zgodnie z udziałem) i nie zmienia wysokości zaliczek uiszczanych co miesiąc na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Pozwana wskazała, że postępowanie o uchylenie uchwały nie jest właściwym trybem do zakwestionowania przez powoda wysokości przysługującego mu udziału w nieruchomości wspólnej, a sama uchwała nie reguluje kwestii wysokości udziału powoda w nieruchomości wspólnej.

Pozwana wskazała, że zaskarżona uchwała nie narusza prawa, zasad prawidłowej gospodarki oraz interesu powoda głosującego przecież wyższym udziałem niż twierdzi, że mu przysługuje (k. 25-26).

Na rozprawie w dniu 31 stycznia 2018 roku powód podtrzymał dotychczas zaprezentowane stanowisko, a pozwana wniosła o oddalenie powództwa i złożyła spis kosztów, na podstawie którego domagała się zasądzenia od powoda kwoty 1 817 zł. z tego tytułu (k. 53; 56v).

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

W dniu 30 maja 2017 roku, w drodze indywidualnego zbierania głosów, Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. (...) w W. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego Planu Gospodarczego na rok 2017 i ustalenia wysokości comiesięcznych zaliczek w formie bieżących opłat na koszty utrzymania części wspólnej nieruchomości.

Zgodnie z § 2 uchwały nr (...) wspólnota postanowiła utrzymać do czasu podjęcia odmiennej decyzji, zaliczkę na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 2 600 zł. miesięcznie płatną przez właścicieli lokali proporcjonalnie do posiadanych udziałów, przeznaczając ją w całości na fundusz remontowy i jednocześnie utrzymać do czasu podjęcia odmiennej decyzji zaliczkę na media indywidualne (**dowód:** uchwała nr (...) z dnia 30 maja 2017 roku k. 30).

O podjęciu uchwały powód (...) W. dowiedział się w dniu 17 sierpnia 2017 roku (okoliczność bezsporna, **dowód:** zawiadomienie k. 6).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu dowody z dokumentów w postaci uchwały oraz zawiadomienia, których prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała.

Na rozprawie w dniu 31 stycznia 2018 roku sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka M. T. na okoliczność ustalenia rzeczywistej powierzchni użytkowej niewyodrębnionych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń do nich przynależnych w budynku przy ul. (...) w W. oraz sposobu obciążania (...) W. a tę powierzchnię przez pozwaną z uwagi na brak znaczenia tych faktów dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy (k. 56;56v). Pełnomocnicy nie zgłosili zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. na tę decyzję procesową Sądu (k. 56v).

### **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 uchwały zostało zgłoszone w terminie wynikającym z przywołanego przepisu Sąd wziął pod uwagę, że zaskarżona uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów, a powodowe miasto zostało powiadomione o podjęciu uchwały w dniu 17 sierpnia 2017 roku, co wynika z zawiadomienia i co nie było sporne w sprawie. Biorąc pod uwagę powyższe oraz to, że pozew w niniejszej sprawie wniesiono w dniu 28 września 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 uchwały przez pryzmat podniesionych przez powoda zarzutów.

Przypomnieć należy, że powód zarzucił naruszenie prawa, zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz jego interesów jako właściciela lokali w budynku poprzez obciążanie go co miesiąc zawyżoną kwotą zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną 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 zaskarżonej uchwale właściciele lokali postanowili, że zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną będą uiszczane – tak jak stanowi przepis art. 12 ust. 2 u.w.l. – zgodnie z posiadaniem 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; nie naruszono również zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

W ocenie Sądu istnienie we wspólnocie sporu co do wielkości udziału przysługującego powodowi stanowi sprawę wtórną wobec uchwały regulujących zaliczkę na koszty zarządu 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 uchwały, gdyby powód w zaskarżonej uchwale został potraktowany inaczej niż pozostali właściciele, albo gdyby w uchwale wskazane były ściśle poszczególne wielkości udziałów przysługujące członkom wspólnoty. Wówczas można byłoby ustalać właściwą wielkość udziału po to, aby ocenić, czy uchwała narusza uzasadniony interes powoda. Gdy wielkość ta jest nieokreślona w uchwale, lecz jedynie ogólnie właściciele ustalają w niej, że zaliczka uiszczana jest stosownie do posiadanych udziałów, to nie sposób przyjąć, że uchwała ta sama w sobie narusza 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 zaskarżona uchwała jest prawidłowa, skoro określa 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.

W ostatnim czasie Sąd Apelacyjny w Warszawie zajął podobne stanowisko o braku podstaw do uchylenia uchwały w sprawie wysokości zaliczek w sytuacji, gdy podstawą kwestionowania zasad ustalania jej wysokości według udziałów był zarzut odnoszący się do nieprawidłowego ustalenia wysokości udziałów właściciela lokalu i tym samym nieprawidłowego obciążania tego właściciela obowiązkiem uiszczania zawyżonych zaliczek (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 23 listopada 2017 roku, I Aca 1428/16, k. 46-52).

Z tych wszystkich względów powództwo obejmujące żądanie uchylenia uchwały nr (...) z dnia 30 maja 2017 roku należało 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) w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia pozwu. Wobec przegrania przez (...) W. sprawy w całości należało zasądzić od powoda na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w W. kwotę 377 złotych (360 zł. plus opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł.). Sąd nie znalazł argumentów prawnych przemawiających za uwzględnieniem wniosku pozwanej o zasądzenie od przegranego kosztów w wysokości 1 817 zł. według złożonego spisu, ponieważ zasądzenia tej kwoty nie uzasadnia rodzaj i zawilość sprawy oraz niezbędny nakład pracy adwokata (pkt II wyroku).