

**Sygn. akt** IV C 869/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2018 r.

**Sąd Okręgowy w Warszawie IV Wydział Cywilny w składzie:**

Przewodniczący: SSR (del.) Robert Masznicz

Protokolant: Katarzyna Ponichter

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa

**(...) W.**

przeciwko pozwanej jednostce organizacyjnej o nazwie

**Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W.**

o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 11 kwietnia 2017 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2017 rok w części obejmującej ustalenie w załączniku nr 1 do uchwały – Plan Gospodarczy na rok 2017:

- zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w podwójnej wysokości za powierzchnię lokali użytkowych (...) W.,
- opłaty na fundusz remontowy w podwójnej wysokości za powierzchnię lokali użytkowych (...) W.

1) oddała powództwo w całości;

2) zasądza od powoda na rzecz pozwanego sumę 377,00 zł (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym:

a) kwotę 360,00 zł (trzysta sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, stanowiących stawkę minimalną wynagrodzenia pełnomocnika procesowego, ustanowionej w osobie adwokata,

b) kwotę 17,00 zł (siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów opłaty skarbowej od złożonego pełnomocnictwa procesowego.

**Sygn. akt** IV C 869/17

## UZASADNIENIE WYROKU

Pozwem z dnia 25 lipca 2017 r. (data nadania w urzędzie pocztowym – k. 27) (...) W. (powód) wniosło o:

1) uchylenie uchwały nr (...) z dnia 11 kwietnia 2017 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2017 r. w części obejmującej ustalenie w załączniku nr 1 do uchwały – Plan Gospodarczy na 2017 r.:

a) zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w podwójnej wysokości za powierzchnię lokali użytkowych (...) W. (pozycja 3 w tabeli „dodatkové przychody”),

b) opłaty na fundusz remontowy w podwójnej wysokości za powierzchnię lokali użytkowych (...) W. (pozycja 2 w tabeli „fundusz remontowy”);

2) zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (pозew – k. 2 i n.).

W odpowiedzi na pozew z dnia 5 kwietnia 2018 r. (data nadania w urzędzie pocztowym – k. 73) Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. (pozwany) wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (odpowiedź na pozew – k. 45 i n.).

Takie stanowiska stron były podtrzymywane do zamknięcia rozprawy (protokół rozprawy – k. 83 i n.).

### ***Rozpoznając sprawę Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny.***

Na gruncie pod adresem ul. (...) w W. posadowiono budynek, w którym wyodrębniono więcej niż siedem lokali, stanowiących odrębny przedmiot własności. Powód jest właścicielem lokali użytkowych posadowionych w tym budynku (bezsporne między stronami, potwierdzone wydrukiem z systemu teleinformatycznego ksiąg wieczystych – k. 18 i n.).

Dnia 20 marca 2013 r. powód oraz pozwany zawarli porozumienie w sprawie rozliczania zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej z tytułu udziału powoda w nieruchomości wspólnej, związanego z własnością lokali użytkowych (bezsporne między stronami, potwierdzone dokumentem porozumienia – k. 50 i n.).

Zawierając porozumienie strony uzgodniły w szczególności powierzchnię wszystkich lokali użytkowych w budynku przy ul. (...) w W., stanowiących własność (...) W., przyjmowaną do rozliczeń z tytułu zaliczki A (koszty zarządu nieruchomości) i B (fundusz remontowy) obowiązujących od dnia 1 marca 2013 r. Uzgodniono również, że z ogólnej powierzchni 955,11 m<sup>2</sup>, powierzchnia 611,53 m<sup>2</sup> będzie rozliczana na zasadzie stawki pojedynczej od każdego metra kwadratowego, natomiast dla powierzchni 343,58 m<sup>2</sup> będzie stosowana stawka podwójna (§ 1 ust. 2 porozumienia – k. 50).

W wyniku głosowania, przeprowadzonego częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów, właściciele lokali, stanowiący pozwaną wspólnotę mieszkaniową, podjęli uchwałę oznaczoną jako Uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej w budynku nr (...) przy ul. (...) w W. nr (...) obręb (...) działka ewid. nr (...) z dnia 11 kwietnia 2017 r. w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2017 r.

Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1, oznaczony jako „Plan Gospodarczy na rok 2017”, w którym przewidziano w szczególności:

- dodatkové przychody oznaczone jako: „Dodatkové pow. lok użytkowych Gminy” z tytułu powierzchni oznaczonej jako 337,22 m<sup>2</sup>,

- dodatkové wpływy na fundusz remontowy oznaczone jako „Dodatková pow lok użytkowych Gminy” z tytułu powierzchni oznaczonej jako 337,22 m<sup>2</sup> (dokument uchwały z załącznikiem – k. 24 i n. oraz k. 62 i n.).

Przytoczone zapisy odpowiedniego Planu Gospodarczego oznaczają, że z tytułu własności lokali użytkowych o powierzchni 337,22 m<sup>2</sup>, powód ma uiszczać zaliczkę w stawce podwójnej (wykładnia bezsporna między stronami).

Uchwała została przyjęta większością 103 głosów „za” przy 6 głosach „przeciw”. Udziały właścicieli głosujących „za” wyniosły 59% ogółu udziałów. Powód oddał głos „za” przyjęciem uchwały (dokument uchwały k. 24 i 62 oraz lista głosowania – k. 64 i n.).

Powód został zawiadomiony o treści uchwały w dniu 26 czerwca 2017 r. (bezsporne między stronami – k. 81).

Podany stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie art. 244 i 245 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (k.p.c.), to jest według przedłożonych przez strony dokumentów urzędowych i prywatnych, z uwzględnieniem okoliczności bezspornych między stronami, odpowiednio do art. 229 i 230 k.p.c.

### ***Rozpoznając sprawę Sąd Okręgowy zważył, co następuje.***

Powództwo podlega oddaleniu w całości, gdyż wbrew zarzutom powoda zaskarżona uchwała nie jest sprzeczna z przepisami prawa oraz uwzględnia interes powoda zgodnie z odpowiednim porozumieniem między stronami. Takie rozstrzygnięcie uzasadnia obciążenie powoda obowiązkiem zwrotu kosztów procesu poniesionych przez pozwanego według norm przepisanych.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły ustalone fakty oraz niżej przytoczone i objaśnione przepisy prawa.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 zdanie drugie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, właściciele lokali ponoszą w stosunku do ich udziałów wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zgodnie z art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do właściwego 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. Zgodnie z art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, odpowiednie powództwo 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 wytoczył powództwo o uchylenie uchwały w przepisany terminie, skoro dowiedział się o treści uchwały w dniu 26 czerwca 2017 r., zaś pozew złożył w dniu 25 lipca 2017 r.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że uchwała nie jest transparentna w zaskarżonym zakresie, gdyż nie zawiera uzasadnienia, zaś sposób korzystania z odpowiednich lokali użytkowych nie uzasadnia stosowania podwójnej stawki odpowiednich zaliczek na podstawie art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali. Innych zarzutów przeciwko zaskarżonej uchwale powód nie podniósł.

Zarzuty powoda przeciwko zaskarżonej uchwale są oczywiście bezzasadne. Co prawda żadna ze stron nie wnioskuje o zbadanie sposobu korzystania przez powoda z odpowiednich lokali użytkowych i Sąd Okręgowy nie przeprowadził takiego badania także z urzędu, jednakże z faktu zawarcia odpowiedniego porozumienia w 2013 r. oraz jego obowiązywania w chwili podejmowania uchwały należy wnioskować, że w chwili podejmowania uchwały nadal zachodziły okoliczności faktyczne uzasadniające stosowanie zwiększonego (do stawki podwójnej) obciążenia powoda zaliczką z tytułu własności odpowiednich lokali użytkowych.

Przyjęcie takiego domniemania jest w postępowaniu cywilnym dopuszczalne i uzasadnione treścią art. 231 k.p.c., zgodnie z którym właściwy sąd może uznać za ustalone fakty istotne (w tym wypadku sposób korzystania z lokali uzasadniający zwiększenie odpowiedniego obciążenia), jeżeli wniosek takim można wyprowadzić z innych ustalonych faktów (w tym wypadku bezsporne fakty zawarcia i obowiązywania odpowiedniego porozumienia).

Odpowiednie porozumienie zostało zawarte w ramach ustawowej swobody kształtowania stosunków cywilnoprawnych, przewidzianej w art. 353<sup>1</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny. Zgodnie z porozumieniem odpowiednie zwiększenie (podwojenie) stawki zaliczki miało dotyczyć tylko niektórych powierzchni lokali użytkowych, ograniczonej do 343,62 m<sup>2</sup>.

Podejmując uchwałę, pozwany wywiązał się z porozumienia, przewidując w planie gospodarczym na 2017 r. podwójną stawkę zaliczki od powoda jedynie z powierzchni ograniczonej do 337,22 m<sup>2</sup>, czyli niższej nawet niż przewidziana w porozumieniu.

Z tej przyczyny zrozumiałe jest, dlaczego za podjęciem zaskarżonej uchwały głosował również sam powód, natomiast niezrozumiałą osobliwością procesową jest następcze zaskarżenie uchwały właśnie przez powoda.

W takim stanie rzeczy Sąd Okręgowy stwierdził, że powód nie wykazał, aby zaskarżona uchwała w jakimkolwiek stopniu naruszyła podlegające ochronie interesy powoda w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Sąd Okręgowy nie stwierdził również, aby uchwała była sprzeczna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo aby naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Dlatego powództwo podlega oddaleniu w całości.

Rozstrzygając sprawę na korzyść pozwanego, Sąd Okręgowy na podstawie art. 108 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. orzekł o kosztach postępowania zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z odpowiednimi przepisami rozporządzenia wykonawczego do ustawy z dnia 26 maja 1982 r. – Prawo o adwokaturze. Na zasądzoną z tego tytułu od pozwanego na rzecz powoda sumę 377 zł złożyły się kwoty następujące:

- a) kwota 360 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, stanowiących stawkę minimalną wynagrodzenia pełnomocnika procesowego ustanowionego w osobie adwokata (pełnomocnictwo procesowego – k. 48),
- b) kwota 17 zł tytułem zwrotu kosztów opłaty skarbowej od złożonego pełnomocnictwa procesowego (dowód uiszczenia – k. 49).

W rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie nie określono stawki wynagrodzenia w sprawach o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, w związku z tym, odpowiednio do wskazań ustawodawcy danych w samym rozporządzeniu, należało zastosować stawkę dla spraw o najbardziej zbliżonym rodzaju, tj. stawkę w sprawach o uchylenie uchwały organu spółdzielni, zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 1 w związku z § 20 rozporządzenia.

Z tych wszystkich przyczyn oraz na podstawie przytoczonych przepisów prawa Sąd Okręgowy orzekł, jak w sentencji.

## ZARZĄDZENIE

(...)

a) (...)

b) (...)

(...)