

Sygn. akt I C 783/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 20 grudnia 2018 r.**

Sąd Okręgowy Warszawa Praga w Warszawie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Gradowska-Okrój

Protokolant: Joanna Pieczarka

po rozpoznaniu w dniu 06 grudnia 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Państwowe S. A. w W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwał (...)i (...)

I. uchyla uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. w zakresie stawek zaliczki na centralne ogrzewanie od lokali użytkowych;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. rozliczenie kosztów postępowania poleca referendarzowi sądowemu, ustalając, że koszty te obciążają powoda i pozwanego po połowie..

Sygn. akt I C 783/17

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 25 lipca 2017 r. (data stempla pocztowego) powód (...) Państwowe S.A. wniósł pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. o uchylenie uchwały nr (...)i (...) oraz zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu swojego stanowiska powód wskazał, iż uchwały (...) oraz (...)naruszają jego interes ekonomiczny. W przyjętej uchwale (...) koszty zarządu nieruchomością wspólną w zakresie centralnego ogrzewania w wysokości 6,60 zł/m<sup>2</sup> dla lokali użytkowych są zdaniem powoda za wysokie, ponieważ dotychczasowe rzeczywiste koszty centralnego ogrzewania lokali użytkowych pokazują, że nie zachodzi potrzeba utrzymywania zaliczek w określonej wyżej wysokości. Prawidłowe i racjonalne zarządzanie winno przewidywać pobieranie zaliczki na pokrycie świadczeń dostawy mediów do lokali w wysokości odpowiadającej rzeczywistym wydatkom i ciężarom z tego tytułu, bez potrzeby tymczasowego nadmiernego kredytowania i finansowania bieżącej eksploatacji nieruchomości oraz nieuzasadnionego tworzenia nadpłaty przychodów nad kosztami dotyczącymi tych świadczeń oraz miesięczne zaliczki powinny zostać określone w kwocie 4,388002 zł/m<sup>2</sup>.

Natomiast w uchwale (...) przewidziano limit czasowy odstąpienia od stosowania współczynnika zwielokrotniającego zaliczki na koszty utrzymania zarządu nieruchomością wspólną i wpłaty na fundusz remontowy dla lokali użytkowych oraz ograniczono okres odstąpienia od stosowania współczynnika zwielokrotniającego w sposób ciągły

do maksymalnie 6 miesięcy bez względu na rzeczywisty okres, w którym lokale użytkowe nie są wynajmowane przez powoda. Niektóre lokale powoda nie są przedmiotem komercyjnego użytku przez okres kilku lat i zdaniem powoda ograniczenie odstąpienia od stosowania współczynnika zwielokrotniającego zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną do jedynie 6 miesięcy narusza interes ekonomiczny powoda, nie wynika z uzasadnionych potrzeb wspólnoty lub zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz powinno dotyczyć całego okresu, w którym lokal użytkowy powoda nie jest oddany do używania (pозew k. 4-10).

W odpowiedzi na pozew z dnia 9 listopada 2017 r. (data stempla pocztowego) pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. W ocenie pozwanej, opłata ustalona w uchwale (...) została skalkulowana właściwie. Natomiast w związku z zaskarżeniem uchwały (...) wskazano, że okres 6 miesięcy nie jest korzystny dla Wspólnoty Mieszkaniowej. Skutki generacji kosztów w związku ze sposobem korzystania z lokali użytkowych występują nie tylko w okresie faktycznego ich używania, ale również w późniejszych okresach (odpowiedź na pozew k. 72-73).

### **Sąd Okręgowy, ustalił następujący stan faktyczny:**

Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. składa się z wyodrębnionych lokali. (...) Państwowe S.A. są właścicielem udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr ewid. (...) z obrębu (...), przy ul. (...) w W. oraz właścicielem części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, położonej przy ul. (...) w W. wynoszącego łącznie 14998/100000 części we współwłasności, na który składają się niewyodrębnione lokale o numerach (...).

Okoliczności niesporne, a nadto wydruk księgi wieczystej budynkowej o numerze KW (...) k. 23-42, rozliczenie udziałów w nieruchomości wspólnej k. 43-47.

W okresie od dnia 27 marca 2017 r. do dnia 31 maja 2017 r. przeprowadzone zostało głosowanie na zebraniu oraz w trybie obiegowego, indywidualnego zbierania głosów m. in. nad uchwałą (...) i(...)

Okoliczność bezsporna, a nadto informacja o podjętych uchwałach k. 54-55v, karty do głosowania nad uchwałami (...) i (...) k. 56 i 58.

(...) S.A. zostało zawiadomione o podjęciu uchwał nr(...) i (...) w dniu 13 czerwca 2017 r.

Okoliczność bezsporna, a nadto zawiadomienie o podjętych uchwałach k. 54.

Uchwałą nr (...)przyjęto na rok 2017 plan gospodarczo-finansowy, dotyczący bieżącej eksploatacji nieruchomości w brzmieniu określonym w załączniku do tej uchwały, a wszystkie uchwalane stawki obowiązują od miesiąca następnego po przyjęciu uchwały. Zgodnie z załącznikiem do Uchwały (...) - plan finansowy na rok 2017, postanowiono przyjąć na rok 2017 zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w zakresie kosztów centralnego ogrzewania w wysokości 3,30 zł/m<sup>2</sup> dla lokali mieszkalnych oraz 6,60 zł/m<sup>2</sup> zgodnie ze współczynnikiem zwielokrotniającym dla lokali użytkowych.

Okoliczność bezsporna, a nadto zawiadomienie o uchwale (...) k. 55v wraz z załącznikiem k. 57.

Zaliczka w wysokości 6,60 zł/m<sup>2</sup> na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w zakresie kosztów centralnego ogrzewania lokali użytkowych obowiązywała również w planie budżetowym uchwalonym na rok 2016 r. Na poczet tych kosztów (...) S.A. uiściło w 2016 r. kwotę 157 002,12 zł.

Okoliczność bezsporna, a nadto pismo z dnia 19 czerwca 2017 r. k. 59 i 60.

Zgodnie z rozliczeniem poniesionych kosztów świadczeń, z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe w roku 2016, rzeczywisty koszt centralnego ogrzewania lokali użytkowych (...) S.A., o łącznej powierzchni 1982,35 m<sup>2</sup>, wchodzących

w skład Wspólnoty Mieszkaniowej, wyniósł 104 382,68 zł, skutkując nadpłatą i obowiązkiem zwrotu na rzecz (...) S.A. kwoty 52 619,44 zł.

Okoliczność bezsporna, a nadto pismo z dnia 19 czerwca 2017 r. k. 59 i 60.

Rozliczenie roku 2012 dotyczące zaliczek na centralne ogrzewanie od lokali użytkowych przewidywało zwrot na rzecz (...) SA kwoty 5.981,97 zł. Rozliczenie za rok 2013 wskazywało niedopłatę z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w wysokości 4.541,77 zł. Rozliczenie za rok 2014 z wyżej wymienionego tytułu wskazywało nadpłatę w wysokości 18.800,76 zł. Natomiast w 2015 r. z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania pozostała nadpłata w kwocie 50.598,24 zł.

Okoliczności bezsporne, a nadto pismo Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 25.06.2013 r. k. 76, nota księgową z dnia 31.05.2013 r. k. 77, pismo Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 24.10.2014 r. k. 78, nota księgową z dnia 30.09.2014 r. k. 79, pismo Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 22.06.2015 r. k. 80, nota księgową z dnia 31.05.2015 r. k. 81, pismo Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 05.12.2016 r. k. 83, nota księgową z dnia 31.05.2015 r. k. 84.

Uchwałą nr (...) postanowiono, iż zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną i wpłaty na fundusz remontowy dla lokali użytkowych będących własnością (...) S.A. w okresie, gdy nie są użytkowane i nie są wynajmowane naliczane będą w wysokości stawek podstawowych z czasowym zawieszeniem stosowania współczynników zwielokrotniających. Okres nieprzerwanego czasowego zawieszenia stosowania współczynników zwielokrotniających nie może trwać w sposób ciągły dłużej niż 6 miesięcy.

Okoliczność bezsporna, a nadto zawiadomienie o uchwale (...) k. 55v.

(...) S.A. posiada przy ul. (...) w W. jedenaście lokali użytkowych, w tym dwa lokale nie są wynajmowane i użytkowane.

Okoliczność bezsporna, a nadto zeznania świadka M. W. k. 105, zeznania świadka J. T. k. 122.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wymienionych dokumentów prywatnych, zgromadzonych w aktach sprawy, które w całości Sąd uznał za wiarygodne, gdyż ich rzetelność i prawdziwość nie były przez strony kwestionowane, a okazały się być dopuszczonymi jako dowody niezbędne do ustalenia stanu faktycznego oraz na okoliczności uznane przez Sąd za bezsporne, bowiem albo zostały przez strony wprost przyznane, bądź też nie zostały zaprzeczone.

Dokonując ustalenia opisanego stanu faktycznego Sąd oparł się również na zeznaniach świadków: M. W. i J. T.. Sąd nie znalazł podstaw, aby odmówić wiary ich zeznaniom, które w świetle zasad doświadczenia życiowego były spójne, logiczne oraz nie zawierały wewnętrznych sprzeczności.

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

Powództwo podlegało uwzględnieniu w części.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali 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 pierwszej kolejności należy się odnieść do zachowania terminu zawitego do zaskarżenia przedmiotowej uchwały. W ocenie Sądu powód dochował terminu zawitego do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały. Zgodnie z art. 25 ust. 1a u.w.l. 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 lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zaskarżone uchwały zostały podjęte w trybie mieszanym, w efekcie głosów oddanych częściowo na zebraniu a częściowo w drodze ich indywidualnego zbierania, zatem termin sześciotygodniowy należy liczyć od dnia zawiadomienia powoda o

podjęciu uchwały. Okolicznością bezsporną w niniejszej sprawie było to, że pozwany dowiedział się o przedmiotowych uchwałach w dniu 13 czerwca 2017 r., o czym świadczy data prezentaty umieszczonej na zawiadomieniu o podjętych uchwałach. Termin sześciotygodniowy do zaskarżenia uchwały upływał zatem w dniu 25 lipca 2016 roku. Powództwo zostało więc wniesione w terminie, w dniu 25 lipca 2016 r. Ponadto podkreślić należy, iż pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie kwestionowała okoliczności związanej z zachowaniem przez powoda terminu do zaskarżenia uchwały zgodnie z 25 ust.1a u.w.l.

Jak wskazano na wstępie, cytowany artykuł wyznacza cztery przesłanki zaskarżenia uchwały właścicieli lokali, do których należą: niezgodność uchwały właścicieli lokali z przepisami prawa, niezgodność uchwały z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie przez uchwałę interesu właściciela lokalu w inny sposób. Pomimo możliwych wątpliwości mogących wynikać z literalnego brzmienia art. 25 ust. 1 u.w.l., każdą z przesłanek w nim wymienionych należy uznawać za samodzielną (podobnie A. Turlej, w: Strzelczyk, Turlej, Własność lokali, 2015, art. 25 u.w.l., Nb 11; P. Pełczyński, Zaskarzanie uchwał wspólnoty mieszkaniowej, s. 118; wyr. SN z 20.4.2011 r., I CSK 540/10, Legalis). Dla wzruszenia uchwały wystarczy zatem skuteczne powołanie zarzutu wystąpienia choćby jednej z przesłanek określonych w analizowanym przepisie.

Powód w stosunku do zaskarżonych uchwał wskazał, że w jego ocenie uchwały nr (...) oraz (...) naruszają jego interes ekonomiczny.

Podstawę powództwa z art. 25 u.w.l może stanowić zarzut naruszenia przez zaskarżaną uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszenie interesów właściciela lokalu. W takim przypadku sąd będzie weryfikował zasadność powództwa oceniając celowość, gospodarność i rzetelność decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale. Wskazać należy, że głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (zob. wyrok SA w Szczecinie z 9.5.2013 r., I ACA 214/13, Legalis). Natomiast naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Nie może być przyczyną uchylenia uchwały okoliczność, że jeden z członków wspólnoty ponosi większe koszty niż dotychczas, trzeba jeszcze wykazać, że ponoszone do tej pory koszty były wystarczające dla celów utrzymania wspólnej nieruchomości, zaś koszty wynikające ze skarżonej uchwały są wygórowane w stosunku do potrzeb wspólnoty (zob. wyrok SA w Warszawie z 12.6.2013 r., VI ACA 1727/12, Legalis).

W ocenie Sądu podjęta uchwała nr (...) w części narusza art. 13 ust. 1 u.w.l, zgodnie z którym, właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu. Strona powodowa wykazała, że zaliczki przeznaczone na koszty zarządu nieruchomością wspólną w zakresie centralnego ogrzewania w wysokości 6,60 zł/m<sup>2</sup> dla lokali użytkowych są nadmierne. Wskazać należy, że rozliczenie centralnego ogrzewania lokali użytkowych za rok 2015 wskazywało nadpłatę w wysokości 50.598,24 zł. Następnie w roku 2016 rzeczywisty koszt centralnego ogrzewania lokali użytkowych (...) S.A. wyniósł 104 382,68 zł i skutkowało nadpłatą i obowiązkiem zwrotu na rzecz (...) S.A. kwoty 52 619,44 zł, stanowiącej około 1/3 sumy wpłaconych zaliczek. W 2016 r. obowiązywała również stawka 6,60 zł/m<sup>2</sup> dla lokali użytkowych w zakresie centralnego ogrzewania.

Jak się wskazuje w orzecznictwie wspólnota mieszkaniowa dysponuje w pewnym zakresie swobodą w określeniu stopnia wzrostu obciążeń właścicieli lokali, jednak musi istnieć adekwatny związek między wielkością i intensywnością czynników związanych z korzystaniem z tych lokali oraz ich wpływem na nieruchomość wspólną oraz korzystaniem z lokali przez członków wspólnoty (tak S.A. w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z 12 sierpnia 2015r. i ACA 2019/14 LEX Nr 1843303). W niniejszej sprawie, jak wynika z materiału dowodowego, pozwana wspólnota obciąża właścicieli lokali użytkowych zaliczką za centralne ogrzewanie w kwocie 6,60 zł/ m<sup>2</sup>, podczas gdy właściciele lokali mieszkalnych ponoszą zaliczki w kwocie 3,30 zł/m<sup>2</sup>. Przy istniejącej tendencji do wysokich zwrotów około 1/3 sumy wpłaconych zaliczek na centralne ogrzewanie można zatem przyjąć, że zwiększenie zaliczki dla lokali użytkowych ma charakter nadmierny. Wprawdzie lokale użytkowe powodują większe koszty z uwagi na kubaturę, a zaliczka na centralne ogrzewanie pobierana jest od m<sup>2</sup>, to brak jest uzasadnienia dla tak dużego zróżnicowania zaliczek

między właścicielami lokali mieszkalnych a użytkowych. Nie można uznać za zasadny argumenty pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, że w przypadku surowszej zimy, zaliczki na centralne ogrzewanie, ustalone dla lokali użytkowych, będą adekwatne do stopnia zużycia ciepła. Analiza przedstawionych dokumentów wskazuje, iż pobierane przez Wspólnotę zaliczki na poczet centralnego ogrzewania od roku 2015 nie odpowiadają rzeczywistości ponoszonym kosztom zużycia ciepła i są zatem pobierane w wysokości nieodpowiedniej. W związku z powyższym uchwała nr (...) narusza częściowo interes ekonomiczny powoda, ponieważ nadmierna zaliczka na pokrycie świadczeń związanych z dostawą centralnego ogrzewania do lokali użytkowych nieuzasadnienie prowadzi do kredytowania i finansowania bieżącej eksploatacji nieruchomości oraz tworzenia nadpłaty przychodów nad kosztami dotyczącymi tych świadczeń. W związku z tym, że powód zaskarżył przedmiotową uchwałę w całości, a należało uchylić ją w zakresie stawek zaliczki na centralne ogrzewanie od lokali użytkowych, to żądanie powoda o uchylenie uchwały w pozostałej części zostało oddalone. Jak wynika z uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 maja 2014 roku, I ACa 1757/13 (Legalis nr 993650), można domagać się uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej tylko w części, to jest niektórych jednostek redakcyjnych (punktów, paragrafów). Warunkiem jest jednak autonomiczny charakter zaskarżonych części uchwały oraz ustalenie, że bez kwestionowanych zapisów uchwały w takim kształcie w ogóle zostałyby podjęte.

W odniesieniu do uchwały nr (...) wskazać należy, że w ocenie Sądu nie narusza ona zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób interesu właściciela lokalu.

Zgodnie z uchwałą nr (...) przewidziano limit czasowy (do maksymalnie 6 miesięcy) odstąpienia od stosowania współczynnika zwielokrotniającego zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną i wpłaty na fundusz remontowy dla lokali użytkowych, będących własnością (...) S.A. w okresie, w którym lokale użytkowe nie są użytkowane i nie są wynajmowane przez powoda. Uchwała ma zatem na celu umożliwienie powodowi wpłacanie niższych zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną i wpłaty na fundusz remontowy, gdy należące do niego lokale użytkowe nie są przedmiotem komercyjnego użytku (najmu, dzierżawy, oddania do używania na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego). Okres odstąpienia od stosowania współczynnika zwielokrotniającego zaliczki określono do maksymalnie 6 miesięcy bez względu na rzeczywisty okres, w którym lokale użytkowe nie są użytkowane i nie są wynajmowane. Zdaniem powoda tak określony czas trwania ulgi narusza interes ekonomiczny powoda a jednocześnie nie wynika z uzasadnionych potrzeb wspólnoty lub zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. (...) S.A. wskazało, że odstąpienie od stosowania współczynnika zwielokrotniającego zaliczki powinno dotyczyć całego okresu, w którym lokal użytkowy powoda nie jest oddany do używania.

Wskazać należy, że zdaniem Sądu powód nie ma interesu ekonomicznego, aby domagać się uchylenia uchwały nr (...) ponieważ przedmiotowa uchwała jest korzystna dla powoda. Jej uchylenie skutkowałoby tym, że powód musiałby płacić zwiększone stawki zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną i wpłaty na fundusz remontowy przez cały okres nieużytkowania lokali użytkowych, bez przyznanej sześciomiesięcznej ulgi. Sąd w zakresie uchwał wspólnoty może jedynie uchwałę uchylić lub powództwo oddalić. Nie może wyrokiem zmienić treści uchwały i rozszerzyć czasu trwania przyznanej powodowi ulgi.

Ponadto interes właściciela lokalu powinien być uznawany za kategorię obiektywną. Naruszenie subiektywnego interesu właściciela i subiektywnie postrzeganego interesu wspólnoty nie uzasadnia uchylenia uchwały (wyr. SA w Szczecinie z 19.1.2017 r., I ACa 792/16, Legalis; wyr. SA w Białymstoku z 21.5.2015 r., I ACa 68/15, Legalis). Żądanie powoda, ażeby okres odstąpienia od stosowania współczynnika zwielokrotniającego zaliczki trwał dłużej niż 6 miesięcy jest natomiast naruszeniem subiektywnie postrzeganego interesu właściciela lokalu, ponieważ uchwała powyższa jest dla powoda obiektywnie korzystna i stanowi pewien rodzaj ulgi ze strony Wspólnoty Mieszkaniowej. W związku z tym uchwała nr (...) nie narusza interesu ekonomicznego właściciela lokalu, ani też Sąd nie stwierdził zaistnienia innej przesłanki skutkującej uchyleniem niniejszej uchwały.

Mając powyższe na względzie w punkcie I wyroku Sąd uchylił uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. w zakresie stawek zaliczki na centralne ogrzewanie od lokali użytkowych. W punkcie II oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

W odniesieniu do kosztów procesu, w punkcie III wyroku Sąd, uwzględniając treść art. 100 k.p.c. i okoliczność, że częściowo uwzględniono żądania powoda, ustalił, że koszty postępowania obciążają powoda i pozwanego po połowie, polecając ich rozliczenie referendarzowi sądowemu.

Mając powyższe na względzie, Sąd orzekł jak w wyroku.