

Sygn. akt I C 790/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 marca 2019 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Eliza Nowicka - Skowrońska

Protokolant Wiktoria Filipowicz

po rozpoznaniu w dniu 7 marca 2019 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W.

o uchylenie uchwały nr (...)

1. uchyla uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. w całości;
2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. na rzecz M. K. kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Eliza Nowicka - Skowrońska

Sygn. akt I C 790/17

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 31 lipca 2017 r. powódka M. K. powołując się na treść art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali wniosła o uchylenie podjętej przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. (...) w W. uchwały nr(...) z dnia 28.03.2017r. i zasądzenie kosztów procesu (pozew – k. 4 – 6).

W uzasadnieniu pozwu podniosła, że powyższa uchwała winna zostać uchylona z uwagi na jej niezgodność z przepisami ustawy o własności lokali, a w szczególności art. 12 ust. 2, jak również z uwagi na naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie interesów powódki jako członka wspólnoty mieszkaniowej (pozew – k. 4-6).

W odpowiedzi na powyższe Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz obciążenie powódki kosztami procesu.

W uzasadnieniu wskazała, że zaskarżona uchwała jest zgodna z prawem i brak jest podstaw do jej uchylenia, nie narusza też zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani nie narusza interesów powódki (odpowiedź na pozew – k.43 – 47).

Udział w sprawie zgłosił interwenient uboczny A. S., który poparł stanowisko pozwanego i wniósł o oddalenie powództwa w całości.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka M. K. jest właścicielem lokalu nr (...) położonego w W. przy ulicy (...). W budynku znajduje się 69 lokali mieszkalnych oraz lokal użytkowy (garaż podziemny) z wydzielonymi do wyłącznego korzystania przez poszczególnych właścicieli stanowiskami parkingowymi, stanowiący część wspólną nieruchomości. Dodatkowo w ramach Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) znajduje się również budynek (...), w którym znajduje się 60 lokali mieszkalnych oraz lokal użytkowy (garaż podziemny) a także budynek (...) w którym znajdują się 33 lokale mieszkalne wraz z lokalem użytkowym (garaż podziemny). Łącznie na terenie Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) znajdują się 162 lokale mieszkalne oraz 5 lokali usługowych. Powódka do wyłącznego korzystania nie posiada żadnego lokalu użytkowego (miejsca parkingowego czy komórki) (okoliczności niesporne).

W dniu 28 marca 2017r. odbyło się zebranie członków Wspólnoty w/w nieruchomości, podczas którego m.in. przedstawiono projekt uchwały nr (...) w sprawie ustalenia wysokości zaliczki miesięcznej na koszty utrzymania ochrony nieruchomości wspólnej. Z uwagi na niską frekwencję na zebraniu, zarząd wspólnoty podjął decyzję o przeprowadzeniu głosowania nad tą i innymi uchwałami w drodze indywidualnego zbierania głosów. W drodze indywidualnego zbierania głosów za przyjęciem uchwały nr 5 opowiedziało 50,3% udziałów właścicieli lokali, przeciw 18,5% udziałów właścicieli lokali, ogółem zagłosowało 68,76% udziałów posiadanych przez właścicieli lokali. Powódka głosowała przeciwko uchwale (...) (kopia zawiadomienia o podjęciu uchwał z dnia 19.06.2017r. – k. 30, kopia uchwały nr (...) z dnia 28.03.2017r. – k. 29, kopia karty do głosowania powódki – k.32, okoliczności niesporne).

Powódka była obecna podczas rocznego zebrania członków Wspólnoty w dniu 28 marca 2017r., podczas, którego korzystając z prawa do wolnego wniosku wносиła o głosowanie nad zaskarżoną uchwałą nr (...), wniosek został jednak odrzucony przez zgromadzenie właścicieli (zawiadomienie WM – k. 28, zapis rozprawy z dnia 7 marca 2019r. – 00:22:11 k. 195, okoliczności niesporne).

Uchwała nr (...) wprowadziła miesięczną stałą opłatę w wysokości 64,70 złotych jako zaliczkę na koszty utrzymania ochrony nieruchomości wspólnej. Została ona ustalona na nowo wobec wzrostu wynagrodzenia wypłacanego firmie ochroniarskiej jako konsekwencji zmian w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (kopia pisma Zarządu Wspólnoty informującego o przebiegu rocznego zebrania członków Wspólnoty – k. 27).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt, powołanych wyżej, które w całości uznał za wiarygodne i które okazały się być 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, co zostało przez Sąd ocenione na zasadzie art. 230 k.p.c.).

Co do zasady okoliczności faktyczne związane z podjęciem zaskarżonej uchwały nie były między stronami sporne, jedynie istniał między nimi spór co do prawidłowości uchwalenia zaskarżonych uchwał przy jednoczesnym dokonaniu oceny, czy są one zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, a nadto czy nie naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszały interes właściciela lokalu.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. tj. 2018, poz. 716, zwana 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; zgodnie z treścią ust. 1a tego 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 lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Bezsporne w sprawie pozostawało, że powódka - jako członek wspólnoty mieszkaniowej Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. (...) - na podstawie art. 25 u.w.l. mogła przed sądem dochodzić uchylenia uchwały. Ponadto wniosła stosowne żądanie w ustawowym terminie.

Niezgodność z prawem zaskarżonej uchwały polegać może zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego.

Ocenie podlega interes ekonomiczny ogółu właścicieli lokali, a nie realizacja abstrakcyjnych praw członka wspólnoty, które określa w każdym indywidualnym przypadku charakter sprawy o uchylenie, ustalenie nieistnienia lub nieważności uchwały o wykluczeniu jako sprawy o prawa majątkowe (post. SN z dnia 5 października 2006 r., IV CZ 74/06, LEX nr 607280, post. SN z dnia 16 stycznia 2009 r., III CZ 43/08, LEX nr 523657). Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzących do jej podjęcia, właściciel lokalu może więc podnosić zarówno zarzuty merytoryczne, skierowane przeciwko treści uchwały, jak i formalne (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8.07.2004 r., IV CK 543/03).

Zgodnie z treścią 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 nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Zdaniem powódki uchwała nr (...) okazała się sprzeczna z treścią cytowanego powyżej artykułu ustawy o własności lokali. Wskazywała, iż zaliczka na poczet ochrony terenu wspólnoty pobierana jest od lokalu a nie od udziałów członka we wspólnocie.

Z takim rozumowaniem powódki należy się zgodzić. Zgodnie bowiem z zasadą ogólną wynikającą z art. 12 ust. 2 u.w.l. wysokość zaliczki na ochronę nieruchomości wspólnej powinna być rozliczana proporcjonalnie do wysokości udziałów (porównaj wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 30.10.2014r., I ACa 444/14). Na terenie wspólnoty Powódka posiada jedynie lokal mieszkalny o metrażu 35,93 m<sup>2</sup>, nie jest właścicielem żadnych lokali użytkowych. W porównaniu do członków wspólnoty znajdujących się w posiadaniu lokali mieszkalnych o większym metrażu, a dodatkowo pewnymi lokalami użytkowymi, fakt, że wszyscy członkowie wspólnoty ponoszą jednakowej wysokości zaliczkę na poczet ochrony, jest sprzeczny z ogólną zasadą, zgodnie z którą każdy z właścicieli powinien się przyczynić do ponoszenia wszelakich kosztów związanych z nieruchomością na terenie wspólnoty w stopniu proporcjonalnym do ich udziałów we współwłasności.

Oczywistym jest, że głównym celem uchwały (...) jest zapewnienie dalszej ochrony całej nieruchomości zarządzanej przez Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. (...). Podkreślenia wymaga w tym miejscu wskazanie, że powódka nie kwestionuje swojego obowiązku ponoszenia powyższych kosztów a jedynie wysokość i sposób ustalania wysokości tejże zaliczki. Z wyliczeń powódki wynika, że wysokość zaliczki na wynagrodzenie dla ochrony, obliczonej proporcjonalnie do posiadanego udziału zmniejszyłoby opłatę ponoszoną przez powódkę do 23,98 zł miesięcznie, czyli zaliczka powinna wynosić o 40,72 zł mniej niż ryczałtowo określona jej wysokość na mocy uchwały (...).

Wyrażona w art. 12 ust. 2 u.w.l. zasada równości odnosi się do proporcji w jakiej każdy właściciel uczestniczy w pożytkach, przychodach, wydatkach i ciężarach związanych z nieruchomością wspólną, tj. proporcjonalnie do swoich udziałów w tej nieruchomości. Natomiast art. 12 ust. 3 u.w.l. dopuszcza możliwość odstępstwa od tej zasady, poprzez zobligowanie właścicieli lokali użytkowych do zwiększonego (wykraczającego poza ich udział w elementach wspólnych nieruchomości) partycypowania w kosztach utrzymania tych lokali - jeżeli jest to uzasadnione sposobem korzystania z nich (porównaj wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 7 czerwca 2018 r., I ACa 133/18, publik LEX nr 2537606).

Sprzecznym z zasadą wyrażoną w art. 12 ust. 3 u.w.l., która zezwala na podjęcie uchwały właścicieli lokali zwiększającą obciążenie z tytułu posiadania na terytorium nieruchomości lokali użytkowych (i tylko do takich lokali ma zastosowanie), byłoby obciążenie dodatkowymi kosztami właścicieli lokali, którzy w żaden sposób nie przyczynili się do ich wygenerowania.

Nietrafna wydaje się argumentacja pozwanego, iż z uwagi na wypełnianie przez ochronę innych obowiązków, niż zapewnienie bezpieczeństwa, np. przyjmowanie paczek kurierskich czy inne czynności nie związane ściśle z lokalami mieszkalnymi czy użytkowymi, zasadna jest takie nieproporcjonalne ponoszenie kosztów. Nałożenie jednakowej wysokości zaliczki na poczet ochrony od każdego właściciela lokalu mieszkalnego, zakładające, że nawet właściciele posiadający niewielkie udziały w nieruchomości, korzystając z innych usług ochrony, niż samo zapewnienie bezpieczeństwa, powoduje, że wszyscy udziałowcy powinni ponosić identyczne koszty zaliczki na ochronę jest sprzeczne z zasadami równości oraz art. 12. ust. 2 u.w.l.

Konkludując, przepisy aktualnie obowiązujące nie pozwalają na obciążenie tylko niektórych właścicieli lokali wyższymi kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej jeżeli byłoby to sprzeczne z zasadą równości. Zarówno powódka jak i pozostali właściciele lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) korzystają z usług ochrony w takim samym zakresie, a dodatkowo właściciele posiadający więcej udziałów (dysponujący większymi lokalami mieszkalnymi czy dodatkowymi lokalami użytkowymi) korzystają z usług ochrony w poszerzonym zakresie - ochrona większej powierzchni danego udziałowca na terytorium nieruchomości przy ulicy (...) w W.. W przedmiotowej sprawie koszty na ochronę ponoszone nieproporcjonalnie do wysokości udziału są sprzeczne z ogólnymi regulacjami z art. 12 ust. 2 u.w.l. Ponadto ustalenie poziomu opłaty dla wszystkich członków wspólnoty na takim samym kwotowo poziomie ewidentnie narusza interes ekonomiczny powódki, obciążając ją prawie trzykrotnie większą opłatą z tego tytułu w stosunku do wartości obliczonej na podstawie posiadanego przez nią we wspólnocie udziału.

W ocenie Sądu, strona powodowa wykazała, iż podjęta uchwała nr (...) jest niezgodna z przepisami ustawy o własności lokali, a w szczególności z art. 12 ust. 2, a ponadto narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz jej interes ekonomiczny.

Mając to wszystko na uwadze, Sąd orzekł jak w pkt 1 wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zasądzając na rzecz powódki od pozwanego kwotę 200 złotych tytułem zwrotu opłaty stosunkowej od pozwu (pkt. 2 wyroku).

SSO Eliza Nowicka - Skowrońska

(...)

SSO Eliza Nowicka - Skowrońska