

Sygn. akt IC 573/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 czerwca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie:

**Przewodniczący SSO Jadwiga Wójcikiewicz**

**Protokolant Sylwia Jurkowska**

po rozpoznaniu w dniu 18 czerwca 2014 roku w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. S.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w W.**

**o uchylenie uchwały**

powództwo oddała.

**Sygn. akt I C 573/14**

## UZASADNIENIE

**Powódka** J. S. wniosła o uchylenie uchwały nr (...) podjętej na zebraniu w dniu 29 stycznia 2014 roku, oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniach od 29 do 31 stycznia 2014 roku w sprawie rozliczenia kosztów za zużycie gazu i wywozu odpadów komunalnych, zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka podniosła, iż jest właścicielką lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w W., ale faktycznie nie mieszka w tym lokalu, tylko czasem go wynajmuje. Powódka posiada 1,97% udziałów w nieruchomości wspólnej. 8 lutego 2014 roku odwiedzając lokal mieszkalny znalazł w skrzynce m. in. zaskarżoną uchwałę. Powódka nie została zawiadomiona o zebraniu Wspólnoty na swój faktyczny adres zamieszkania i nie brała udziału w głosowaniu nad uchwałami. Powódka zarzuciła, iż nie została prawidłowo zawiadomiona o terminie zebrania pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Doktryna bowiem wskazuje, iż chodzi tu o pismo odrębnie skierowane do konkretnego członka wspólnoty. Z treści zaskarżonej uchwały nr (...) wynika, iż podstawą do rozliczenia rocznych kosztów za zużycie gazu i wywozu odpadów komunalnych jest ilość osób zamieszkałych w lokalu – zgodnie z pisemnym oświadczeniem właściciela. W przypadku braku złożenia oświadczenia właściciela lokalu rozliczenie ma nastąpić od czterech osób. Tym samym uchwała narusza interes powódki przez obciążenie jej kosztami, których faktycznie nie powinna ponosić. Takie uzgodnienia nie mogą zależeć od woli zarządu narzuconej wspólnoty, ale wynikać z przepisów prawa, a poza tym pozwana Wspólnota może wyegzekwować obowiązek zapłaty poprzez skierowanie pozwu o zapłatę. Zaskarżona uchwała ponadto ogranicza prawa powódki jako właściciela lokalu na rzecz ogółu właścicieli, w szczególności dotyczy to dysponowania i rozporządzania przez wspólnotę zaliczkami właścicieli na koszty zarządu.

**Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) w W.** wniosła o oddalenie powództwa i obciążenie powódki kosztami postępowania.

Strona pozwana podniosła, iż na podstawie uchwały nr (...) z 24 lutego 2010 roku zobowiązana jest do dostarczania korespondencji do skrzynek na listy, o czym powódka wiedziała. Strona pozwana podkreśliła, iż zaskarżona przez powódkę uchwała odpowiada przepisom prawa. Od 1 lipca 2012 roku Zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej dokonuje rozliczeń we Wspólnocie zgodnie z poniesionymi kosztami – na podstawie faktur, według faktycznej stawki eksploatacyjnej, a nie jak było poprzednio według zaliczek.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową reprezentuje Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w skład którego wchodzi: T. W., M. W., W. G..

**Dowód:** uchwała nr (...) wraz z listą do głosowania k. 28 – 28 v,

uchwała nr (...) wraz z listą do głosowania k. 26 – 26 v.

Do powódki jako właściciela lokalu w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej 20 stycznia 2014 roku zostało skierowane zaproszenie na zebranie rozliczeniowe roku 2013. Zebranie miało się odbyć w dniu 29 stycznia 2014 roku o godzinie 17<sup>00</sup> w Szkole Podstawowej Nr (...)w W.. W porządku zebrania było między innymi podjęcie uchwały w sprawie rozliczenia kosztów za zużycie gazu i wywozu odpadów komunalnych. W pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej obowiązuje, na podstawie uchwały nr (...), dostarczanie korespondencji do skrzynek na listy, oraz wywieszanie na tablicy ogłoszeń i informacji. Powódka nie była przeciwna podjęciu tej uchwały.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...)w W.podjęła na zebraniu właścicieli lokali w dniu 29 stycznia 2014 roku, oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniach od 29 do 31 stycznia 2014 roku uchwałę nr (...) w sprawie rozliczania kosztów za zużycie gazu i wywozu odpadów komunalnych. W uchwale tej przyjęto, że podstawą do rozliczenia rocznych kosztów za zużycie gazu i wywozu odpadów komunalnych, jest ilość osób zamieszkałych w lokalu – zgodnie z pisemnym oświadczeniem właściciela lokalu. Rozliczenie za wymienione media nie może wynosić mniej, niż od jednej osoby na lokal. W przypadku braku złożenia oświadczenia właściciela lokalu, rozliczenie nastąpi od czterech osób. Za podjęciem uchwały głosowali członkowie pozwanej Wspólnoty mający w sumie 74,94 % udziałów, przeciw mający 8,22 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa 27 czerwca 2011 roku podjęła uchwałę o tym, iż w związku z tym, że konieczne jest utrzymanie stałej gotowości budynku pozwanej Wspólnoty do eksploatacji, co wiąże się z określonymi kosztami to ilość zamieszkałych osób w lokalu nie może być mniejsza niż jedna.

(...) ciepłna na potrzeby centralnego ogrzewania, oraz na potrzeby zimnej wody do podgrzania, woda i odprowadzanie ścieków, wywóz odpadów stałych, gaz ziemny są rozliczane indywidualnie na koniec, lub połowę każdego roku kalendarzowego.

**Dowód:** zawiadomienie o zebraniu wraz z zaproszeniem k. 6 v,

uchwała nr (...) k. 22,

lista obecności na zebraniu w dniu 24 lutego 2010 roku k. 21,

uchwała nr (...) wraz z listą do głosowania k. 23 – 23 v,

uchwała nr (...) wraz z listą do głosowania k. 24 – 24 v,

rozliczenia lokalu J. S. k. 64 – 66.

## **Sąd zważył:**

Zdaniem Sądu powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

W myśl art. 25 ust. 1a ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. tekst jedn. z 2000 roku, nr 80, poz. 903 z późn. zm.) powództwo o uchylenie uchwały 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. Powódka niewątpliwie ten sześciotygodniowy termin zachowała, czego zresztą strona pozwana nie kwestionowała.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu powódki, iż przy podjęciu zaskarżonej uchwały nr (...) popełniono błędy proceduralne. Zdaniem powódki nie została ona właściwie zawiadomiona o zebraniu pozwanej Wspólnoty, na którym została podjęta skarżona uchwała. De facto skutkowało to tym, iż powódka nie była obecna za tym zebraniem. Zgodnie z art. 32 ust. 1 cytowanej ustawy o własności lokali o zebraniu właścicieli zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania. W myśl ustępu 2 w zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. W wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany. Należy w tym miejscu powołać się na wyrok Sądu Najwyższego z 11 stycznia 2007 roku, II CSK 370/06, opubl. LEX nr 271507 w którym Sąd Najwyższy stwierdził, iż ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Decydujące znaczenie ma tu treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Konsekwentnie trzeba przyjąć, że właściciele nie są związani treścią projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub zmieniać je. Nieprawidłowości w zwołaniu zebrania właścicieli wspólnoty mieszkaniowej mogą być uznane za zasadną przyczynę ich unieważnienia jedynie w sytuacji, gdy kwestionujący wykazał, iż miały wpływ na treść uchwał podjętych w trakcie zebrania. Podobny pogląd wyraził również Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyroku z 17 lutego 2012 roku, sygn. akt I ACa 41/12, opubl. LEX nr 1129359 – niezawiadomienie członka Wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli może stanowić podstawę uchylenia przez sąd uchwały jeżeli zostanie wykazane, że uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść. Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, iż za podjęciem zaskarżonej uchwały nr (...) głosowali członkowie pozwanej Wspólnoty mający w sumie 74,94 % udziałów, przeciw głosowali członkowie mający 8,22 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Bezspornym jest, iż udział powódki w nieruchomości wspólnej wynosi 1,97%, tym samym należy stwierdzić, że gdyby nawet powódka była obecna na zebraniu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 29 stycznia 2014 roku i tak jej głos przeciw podjęciu uchwały nie miałby wpływu na treść podjętej uchwały. Ponadto nie można jeszcze pomijać tego, iż w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej obowiązuje dostarczanie korespondencji do skrzynek na listy. Uchwała tej treści została podjęta 24 lutego 2010 roku nosi nr (...)i powódka w żaden sposób jej nie kwestionowała. Wobec tego zdaniem Sądu nie można zgodzić się z zarzutem powódki, co do niewłaściwego jej zdaniem doręczenia zawiadomienia o zebraniu Wspólnoty, na którym została podjęta skarżona uchwała.

Odnosząc się do zarzutu merytorycznego dotyczącego tego, że zaskarżona uchwała ogranicza prawa powódki jako właściciela lokalu na rzecz ogółu właścicieli należy podnieść, iż zgodnie z artykułem 25 ust. 1 ustawy 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.

Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim niezgodność z przepisami ustawy o własności lokali, oraz Kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim ma zastosowanie do odrębnej własności lokali. Powódka powoływała się na naruszenie jej prawa do własności lokalu na rzecz ogółu właścicieli, dotyczącego w szczególności dysponowania i rozporządzania przez wspólnotę zaliczkami właścicieli na koszty zarządu. Zgodnie z art. 140 Kodeksu cywilnego w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może

pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Podstawą zaskarżenia uchwały może być także naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a przez to naruszenie istotnych interesów albo pokrzywdzenie właścicieli lub skarżącego właściciela. Uchwały dotyczące nieruchomości wspólnej muszą godzić interesy ogółu z interesami poszczególnych właścicieli, a ochrona - w formie zaskarżenia uchwał do sądu - została ustanowiona w interesie nie tylko konkretnego właściciela, lecz także interesów wspólnoty mieszkaniowej i nieruchomości wspólnej jako całości. Głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należytym stanie. Temu celowi służy prawidłowe zarządzanie nieruchomością i dyscyplinowanie właścicieli lokali, którzy zaniechali czynności koniecznych do utrzymania nieruchomości w dobrym stanie technicznym albo wstrzymują się z ponoszeniem niezbędnych kosztów na wspólną nieruchomość. W niniejszej sprawie interes powódki nie został w żaden sposób naruszony. Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa chciała unormować sposób pobierania zaliczek za zużycie gazu i wywóz odpadów komunalnych. Trzeba podnieść, iż stawki za wywóz odpadów są narzucane z góry przez gminę, natomiast co do zaliczek na gaz bezspornym jest, iż pozwana Wspólnota Mieszkaniowa ma jeden licznik gazowy. Na sposób rozliczenia mediów wskazał Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z 18 grudnia 2012 roku, sygn. akt I ACa 970/12 opubl. LEX nr 1312022 podnosząc, iż skoro rozliczenie mediów odbywa się pomiędzy właścicielami poszczególnych lokali zarządzanych przez wspólnotę w przeliczeniu na metry powierzchni tych lokali, to infrastruktura związana z dostarczaniem mediów stanowi własność wszystkich właścicieli jako własność przymusowa. W konsekwencji sposób dokonywania rozliczeń opłat za korzystanie z mediów w szczególności opłat za dostarczanie energii cieplnej może być dokonywany w trybie uchwał podejmowanych przez członków wspólnoty. Wysokość zaliczek uchwalana jest przez właścicieli lokali (art. 22 ust. 3 pkt 3 ustawy o własności lokali) i powinna być uchwalona w takiej wysokości, by wspólnota mogła z nich pokrywać miesięczne wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Jak sama nazwa wskazuje, zaliczki nie są i nie muszą być ustalone w wysokości ściśle odpowiadającej rzeczywistym kosztom zarządu, choć niewątpliwie muszą być bezpośrednią funkcją tych kosztów i powinny odpowiadać im przynajmniej w przybliżeniu. Z uwagi na to, że są to zaliczki na poczet wydatków przyszłych i nieznanych w pełni w chwili ich uchwalania, a są uchwalane z reguły w roku kalendarzowym poprzedzającym rok, w którym mają być płacone na pokrycie kosztów zarządu, podstawą określenia ich wysokości powinny być, co do zasady, wydatki rzeczywiście poniesione na zarząd nieruchomością wspólną w roku kalendarzowym poprzedzającym rok, w którym zaliczki mają być płacone, z uwzględnieniem także wszystkich okoliczności już znanych, które mogą wpływać na wysokość przyszłych miesięcznych wydatków na zarząd lub na wysokość obciążeń właścicieli. Tak ustalone zaliczki podlegają rozliczeniu, po upływie roku kalendarzowego. Zdaniem Sądu pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w zaskarżonej uchwale mogła zdecydować o tym, iż zaliczki za zużycie gazu i wywóz odpadów komunalnych będą rozliczane w zależności od tego ile osób zamieszkuje w danym lokalu, oraz mogła przyjąć, że zamieszkuje w każdym lokalu co najmniej jedna osoba. Doświadczenie życiowe wskazuje na to, iż zużycie gazu, czy też wytworzenie odpadów wiąże się z ilością osób, które w lokalu zamieszkują. Nie można pominąć również i tego, że zaliczki są z końcem każdego roku kalendarzowego przez pozwaną Wspólnotę rozliczane. Natomiast, aby zdyscyplinować do złożenia oświadczeń Wspólnota mogła przyjąć, że w razie braku takiego oświadczenia rozliczenie nastąpi od czterech osób.

Z tych względów na podstawie powołanych wyżej okoliczności Sąd oddalił powództwo.