

Sygnatura akt XII C 784/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 5 grudnia 2019 r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:**

Przewodniczący: sędzia Małgorzata Małecka

Protokolant: protokolant sądowy Tomasz Wojciechowski

**po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 listopada 2019 r. w P.**

**sprawy z powództwa K. J.**

**przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej, ul. (...) w P.**

**o uchylenie uchwały**

I. Oddala powództwo.

II. Kosztami procesu obciąża powoda i w związku z tym zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

/-/ Sędzia M. Małecka

## UZASADNIENIE

**Pozwem** z dnia 28 maja 2019 roku **powód K. J.** wniósł o uchylenie **uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w P.** z dnia 16 kwietnia 2019 roku oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...). Do budynku należą 4 garaże. W dniu 16 kwietnia 2019 r. na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej podjęto uchwałę nr (...) w sprawie planu gospodarczego na rok 2019 oraz ustalenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Ustalono, że wysokość zaliczek wynosi 2,12 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego oraz że wysokość składki na fundusz remontowy wynosi 1 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego. Nadto ustalono, że właściciele garaży będą uiszczać po 4 zł miesięcznie na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, a w przypadku właścicieli garaży, którzy nie posiadają lokalu mieszkalnego w budynku wysokość tej opłaty ustalono na kwotę 8 zł miesięcznie. Powód stoi na stanowisku, że przedmiotowa uchwała jest niezgodna z przepisami prawa, w szczególności z art. 12 ust. 2 zd. 2 ustawy o własności lokali, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i narusza interesy powoda, jako właściciela lokalu, który nie jest właścicielem garażu. Powód podniósł, że osoby posiadające garaż w wyższym stopniu korzystają z nieruchomości wspólnej, albowiem każdego dnia schodzą do piwnicy, co wiąże się z większym zabrudzeniem schodów, remonty budynku obejmują również garaże, zużyciu ulega kostka brukowa na wjeździe do garaży, a nadto w garażach nie ma liczników energii elektrycznej, a ich właściciele korzystają z energii dla budynku, na którą składają się wszyscy właściciele lokali.

**Pozwany – Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w P. w odpowiedzi na pozw** z dnia 30 sierpnia 2019r. wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany podniósł, że wysokość zaliczki na garaż i garaż bez lokalu mieszkalnego są niezmiennie od 2006 r. i to wola właścicieli lokali stawka ta wynosi odpowiednio 4 i 8 zł. W 2018 r. podjęto dyskusję w przedmiocie zmiany wysokości tej stawki, jednakże współwłaściciele nie wyrazili na to zgody. Również podczas zebrania w dniu 16 kwietnia 2019 r. współwłaściciele nie wyrazili zgody na zmiany w opłatach oraz na podjęcie uchwały w tym zakresie. Pozwany wskazał, że w stosunku do garaży, nie dokonuje się rozliczenia wody i centralnego ogrzewania, nie wykonuje się przeglądów instalacji gazowej i pionów wentylacyjnych, dlatego koszt za administrowanie, księgowość i sprząatanie jest niższy w garażach niż w lokalach mieszkalnych. Nadto pozwany podniósł, że zaliczka w wysokości 4 i 8 zł pokrywała wydatki związane z utrzymaniem tych powierzchni, a wspólnota za 2018 r. wykazała dodatni wynik finansowy w kwocie 503,85 zł.

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

Nieruchomość znajdująca się na ul. (...) w P. składa się z ośmiu wyodrębnionych lokali. Powód K. J. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...). W budynku znajdują się cztery garaże, z czego trzy należą do właścicieli lokali mieszkalnych, a jeden należy do osoby niebędącej właścicielem lokalu mieszkalnego. Powód nie posiada garażu. Zarządcą przedmiotowej nieruchomości jest M. B..

**Dowód:** wydruki z ksiąg wieczystych (k. 10-19), zeznania świadka M. J. (k. 94-95 i 97), zeznania świadka M. B. (k. 124, 126).

W dniu 16 kwietnia 2019 roku podczas zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w P. podjęto uchwałę nr (...) w sprawie planu gospodarczego na rok 2019 oraz ustalenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Ustalono, że wysokość zaliczek wynosi 2,12 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego oraz że wysokość składki na fundusz remontowy wynosi 1 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego. Nadto ustalono, że właściciele garaży będą uiszczać po 4 zł miesięcznie na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, a w przypadku właścicieli garaży, którzy nie posiadają lokalu mieszkalnego w budynku wysokość tej opłaty ustalono na kwotę 8 zł miesięcznie. Legitymująca się pełnomocnictwem od powoda M. J. (matka powoda) głosowała przeciwko podjęciu uchwały. Matka powoda podjęła również na zebraniu temat zmiany opłat za garaże. Pozostali współwłaściciele nie wyrazili zgody na zmiany w opłatach oraz na podjęcie uchwały w tym zakresie.

**Dowód:** protokół z zebrania wspólnoty (k. 20-21), zeznania świadka M. J. (k. 94-95 i 97), zeznania świadka M. B. (k. 124, 126).

Zaliczki na fundusz remontowy z tytułu posiadania garażu wynoszące odpowiednio 4 zł dla właścicieli lokali i 8 zł dla osób niebędących właścicielami lokali ustalono uchwałą nr 2/2006 podjętą w dniu 18 kwietnia 2006 r. od tego czasu opłaty te pozostały niezmiennie.

**Dowód:** pisma zawierające uchwały wspólnoty mieszkaniowej w latach 2006-2018 (k. 36-57), protokoły z zebrań wspólnoty w latach 2006-2018 (k. 61-92).

Dostęp do garaży możliwy jest tylko z zewnątrz, nie można się do nich dostać przez budynek. W garażach nie rozlicza się wody i centralnego ogrzewania (albowiem do garaży nie została doprowadzona woda i ogrzewanie), jak również nie wykonuje się przeglądów instalacji gazowej i pionów wentylacyjnych. Wjazd do garaży odśnieżany jest we własnym zakresie przez ich właścicieli, wspólnota robi to tylko w wyjątkowych sytuacjach w przypadku tzw. ciężkiej zimy. Bramę do garażu każdy z właścicieli wymienia samodzielnie. Garaże są podłączone do prądu, jednakże korzystają wyłącznie z oświetlenia, kontakty zawierają zabezpieczenia chroniące przed podłączaniem urządzeń pobierających dużą ilość mocy.

P. w garażach są podłączone do licznika głównego administracyjnego. Opłaty za prąd w częściach wspólnych nieruchomości wynosiły:

- za okres od 13.12.2017 r. do 13.02.2018 r. – 31,19 zł,

- za okres od 13.02.2018 r. do 13.04.2018 r. – 28,08 zł,
- za okres od 13.04.2018 r. do 12.06.2018 r. – 22,42 zł,
- za okres od 13.06.2018 r. do 13.08.2018 r. – 23,96 zł,
- za okres od 14.08.2018 r. do 10.10.2018 r. – 25,51 zł,
- za okres od 11.10.2018 r. do 12.12.2018 r. – 36,84 zł,
- za okres od 13.02.2018 r. do 14.02.2019 r. – 45,07 zł,
- za okres od 15.02.2019 r. do 11.04.2019 r. – 44,13 zł,
- za okres od 12.04.2019 r. do 13.06.2019 r. – 42,99 zł,
- za okres od 14.06.2019 r. do 14.08.2019 r. – 41,44 zł.

Średnio miesięcznie rachunki za prąd wynoszą około 17 zł.

**Dowód:** zeznania świadka M. B. (k. 124, 126), faktury za energię elektryczną (k. 104-122).

Stan faktyczny niniejszej sprawy Sąd ustalił na podstawie powołanych powyżej dowodów.

Sąd uznał za wiarygodne zgromadzone w sprawie dokumenty, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała ich autentyczności.

Za wiarygodne Sąd uznał zeznania świadków M. J. (matki powoda) oraz M. B. (zarządcy nieruchomości). Świadek M. J. wskazała, że pozostali współwłaściciele nie chcą zmienić wysokości zaliczek na garaż, opisała położenie garaży oraz wskazała, że jej syn kupił mieszkanie w przedmiotowej nieruchomości ok. 2-3 lata temu. Świadek M. B. przedstawił sposób ustalenia wysokości stawki i wskazał, że wystarcza ona na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem garaży, albowiem znajduje się w nich tylko żarówka, a właściciele garaży co do zasady samodzielnie odśnieżają posesję przed garażami jak również we własnym zakresie wymieniają bramy do garaży. Zeznania świadków były jasne i Sąd nie znalazł podstaw, by nie dać im wiary.

**Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Powództwo podlegało oddaleniu.

Materialnoprawną podstawą roszczenia powoda jest przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892 ze zm.), który stanowi, iż 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. Jak stanowi art. 25 ust. 1a wyżej wymienionej ustawy, przedmiotowe 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.

Powołany przepis art. 25 u.w.l. wyróżnia cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób.

Powód podniósł, że uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w P. jest niezgodna z przepisami prawa, w szczególności z art. 12 ust. 2 zd. 2 ustawy o własności lokali, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i narusza interesy powoda, jako właściciela lokalu, który nie jest właścicielem garażu.

W ocenie Sądu, przedmiotowa uchwała nr (...) nie narusza przepisów prawa, w tym powołanego przez powoda przepisu art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali. Zgodnie z tym przepisem 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.

Powód nie wykazał, aby wydatki i ciężary związane z garażami przewyższały ustaloną przez wspólnotę zaliczkę. Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego, garaże podłączone są tylko do prądu. Rachunki za energię elektryczną w częściach wspólnych nieruchomości (podliczniki w garażach są podłączone do licznika głównego administracyjnego) wynoszą średnio 30 zł za dwa miesiące. Powyższe oznacza, że opłata za prąd w częściach wspólnych nieruchomości wynosi ok. 17 zł miesięcznie. Trzech właścicieli garaży, którzy są właścicielami lokali mieszkalnych uiszczają zaliczkę w kwocie po 4 zł miesięcznie. Natomiast jeden właściciel garażu, który nie jest właścicielem lokalu mieszkalnego w nieruchomości płaci zaliczkę w kwocie 8 zł miesięcznie. Łącznie zatem właściciele garaży uiszczają na rzecz wspólnoty kwotę 20 zł miesięcznie, co przewyższa kwotę opłat za prąd w częściach wspólnych nieruchomości. Jak wykazało postępowanie dowodowe, w garażach nie są przeprowadzane przeglądy, nie rozlicza się wody i centralnego ogrzewania. Podjazdy przed garażami, z wyjątkiem nadzwyczajnych opadów śniegu, które w ciągu ostatnich kilku lat się nie zdarzały, są dokonywane przez właścicieli garaży. Podobnie, w ich własnym zakresie leży wymiana drzwi garażowych. Dostęp do garaży występuje tylko z zewnątrz, nieuzasadnione są zatem twierdzenia powoda o większym zabrudzeniu klatki schodowej, albowiem nie ma z niej dostępu do garaży.

Z powyższych powodów podjęta uchwała (...) nie narusza również zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością ani interesów powoda.

O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Zatem najogólniej rzecz ujmując uchwała narusza interesy właściciela lokalu, jeżeli jest dla niego niekorzystna, krzywdząca lub narusza jego prawa. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 października 2012 roku, sygn. I ACa 507/12).

Biorąc powyższe pod uwagę nie można stwierdzić, że przedmiotowa uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością. Zasady te są równe – właściciele posiadający garaże zobowiązani są płacić dodatkową zaliczkę na fundusz remontowy. Ci, którzy są właścicielami lokali mieszkalnych w nieruchomości obowiązani są do zapłaty zaliczki w kwocie 4 zł miesięcznie, zaś ci, którzy nie są właścicielami lokali mieszkalnych muszą płacić zaliczkę w kwocie 8 zł miesięcznie. Zasady te są więc jasne i równe, nie nakładają bowiem na osoby, które nie są właścicielami garaży żadnych dodatkowych opłat z tego tytułu.

Kontrola, czy uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną powinna być dokonywana przez pryzmat celowości. Podjęta uchwała została podjęta między innymi w celu ustalenia zaliczki na fundusz remontowy z tytułu posiadania garażu. Jak wskazano powyżej, zaliczki te wystarczają na pokrycie opłat związanych z utrzymaniem garażu. Nadto jak wskazał pozwany, wspólnota w 2018 roku wykazała dodatni wynik finansowy w kwocie 503,85 zł. Powyższe wskazuje na to, że ustalenie wysokości zaliczek w kwotach po 4 i 8 zł miesięcznie nie ma negatywnych konsekwencji zarówno dla całej wspólnoty, jak i dla samego powoda.

Nadto zauważyć należy, że wysokość tych zaliczek pozostaje niezmienna od 2006 roku i jest akceptowana przez pozostałych współwłaścicieli lokali, którzy nie wyrażają zgody na zmianę opłat. Jak wskazał świadek M. B. – zarządca

nieruchomości, to wolą właścicieli lokali było i jest, aby do powierzchni lokali wliczana był powierzchnia piwnic, zaś garaże rozliczane były ryczałtowo.

Jak wskazuje się w doktrynie, rolą sądu dokonującego kontroli uchwały na gruncie art. 25 u.w.l. nie jest zastępowanie właścicieli przez odmawianie im prawa do stanowienia o wspólnej nieruchomości czy też ograniczanie ich w swobodzie decyzji przez pozostawianie w obrocie jedynie takich uchwał, które są pozbawione jakiegokolwiek ryzyka, lecz chodzi o ingerencję jedynie w takich przypadkach, gdy zostanie udowodnione przez skarżącego właściciela, że kwestionowana uchwała narusza przepisy prawa, umowę właścicieli, zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością bądź interes właściciela (Buliński Kamil. Art. 25. W: Ustawa o własności lokali. Komentarz. Wolters Kluwer Polska, 2019).

To na powódzie, zgodnie z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. spoczywał ciężar udowodnienia zaistnienia przyczyn uzasadniających uchylenie uchwały wspólnoty.

Natomiast powód nie wykazał również, aby uchwała ta naruszała jego interesy. Powód nie wykazał, aby ustalenie zaliczek na fundusz remontowy z tytułu utrzymania garaży naruszało jakiegokolwiek jego interesy, w tym ekonomiczne. Jak wskazano powyżej, jedyne opłaty związane z garażami, a ponoszone przez wspólnotę stanowią opłaty za energię elektryczną. Ich wysokość wskazuje jednak (ok. 17 zł miesięcznie na wszystkie części wspólne nieruchomości), że pobierane zaliczki wystarczają na pokrycie kosztów utrzymania garaży. Powód nie wykazał również, aby w przeszłości dokonywane były albo planowane były remonty garaży pokrywane ze środków wspólnoty. Twierdzenia powoda o remoncie kostki brukowej stanowiącej podjazd do garaży czy ocieplania i malowania budynku są bezpodstawne, albowiem zaskarżona uchwała nie przewiduje pokrycia ich kosztów ze środków wspólnoty. Obecne natomiast ustalenie wysokości stawek w kwocie 4 i 8 zł za garaże jest wystarczające dla pokrycia kosztów ich utrzymania i nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością, ani interesów powoda.

W związku z powyższym Sąd oddalił powództwo.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. obciążając nimi w całości powoda jako stronę, która przegrała proces. Na koszty postępowania, oprócz uiszczonych już przez powoda opłaty od pozwu, składało się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego w kwocie 360 zł (zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, który zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego z 12.5.2011 r. sygn. III CZP 9/11 stosuje się również w sprawach o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej) oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

/-/ Sędzia Małgorzata Małecka

## ZARZĄDZENIE

1. odnotować uzasadnienie;
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda;
3. za 14 dni lub z apelacją.

Poznań, dnia 14 grudnia 2019 r. /-/ Sędzia Małgorzata Małecka