

**Sygn. akt: I C 537/15**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Wojciech Waclaw
Protokolant:	sekr. sądowy Edyta Smolińska- Kasza

po rozpoznaniu w dniu 28 października 2015 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy O.**

**przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Al. (...) w O.**

**o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej**

**I uchyla uchwałę nr (...) z dnia (...). Wspólnoty Mieszkaniowej Al. (...) w O.;**

**II zasądza od pozwanej wspólnoty na rzecz powodowej Gminy kwotę 397,- zł tytułem zwrotu kosztów procesu.**

I C 537/15

## UZASADNIENIE

**Powódka Gmina O. Zakład (...) w O.** w pozwie z dnia 21 maja 2015 r., wniosła o uchylenie uchwały (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy Alei (...) w O. oraz o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu, w tym zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że przedmiotowa uchwała, podjęta przy jej sprzeciwie, większością (...) udziałów, jest niezgodna z przepisami prawa, tj. art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. 2000, nr 80, poz. 903), albowiem przewiduje obciążenie właścicieli lokali użytkowych utrzymaniem czystości przed tymi lokalami łącznie z odśnieżaniem i zabezpieczeniem chodnika przed gołoledzią z jednoczesnym, nieuzasadnionym zwolnieniem ich z poniesienia kosztów utrzymania windy i sprzątania klatki schodowej.

W ocenie powódki koszty zarządu nieruchomością wspólną winny być ponoszone przez wszystkich właścicieli lokali w stosunku wynikającym z wielkości posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej, bez względu na rodzaj zajmowanego lokalu.

Powódka wskazała nadto, że dochowała terminu z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, albowiem sporna uchwała została jej doręczona w dniu 28 kwietnia 2015 r.

/k. 3-5/

**Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy Alei (...) w O.** w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości w pierwszej kolejności podnosząc, że powódka uchybiła terminowi z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, gdyż uchwała podjęta została w dniu (...), o czym to powódka miała wiedzę.

Ponadto, niezależnie od powyższego, wskazała, że właściciele lokali użytkowych nie korzystają z części wspólnych nieruchomości w postaci pomieszczeń i wind. Podobnie utrzymują porządek wyłącznie przed własnymi lokalami. Z tego też względu, kierując się zasadami sprawiedliwości i racjonalizmu, w ramach uprawnień z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, podjęta została uchwała (...). /k. 31/

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Zakład (...) w O. do dnia 1 lipca 2015 r. pełnił funkcję administratora Wspólnoty Mieszkaniowej przy Alei (...) w O..

Wspólnota Mieszkaniowa przy Alei (...) w O. składa się z 47 lokali, z czego 6 lokali stanowią lokale użytkowe o łącznym udziale w nieruchomości wspólnej (...). Powódka jest właścicielem 10 lokali, w tym jednego użytkowego, co łącznie daje udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...).

W dniu(...) podjęta została uchwała nr (...)w drodze indywidualnego zbierania głosów przez członków pozwanej Wspólnoty, zgodnie z którą właściciele lokali użytkowych zostali zobowiązani do utrzymywania we własnym zakresie czystości przed punktami usługowymi przez cały rok, łącznie z odśnieżaniem i zabezpieczeniem chodnika przed gołoledzią (punkt 1) i jednocześnie zostali zwolnieni od ponoszenia kosztów wspólnych sprzątnięcia, energetyki wewnętrznej bloku i windy (punkt 2). Postanowienia uchwały weszły w życie z chwilą jej podjęcia.

Powódka podpisała uchwałę głosując „przeciw” w dniu 5 lutego 2015 r. W dacie tej wiadomym było, że właściciele lokali tworzących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową posiadający większość udziałów zagłosowali za przyjęciem uchwały .

Pismem z dnia 24 lutego 2015 r. powódka zwróciła pozwanej podpisaną ( w ramach oddania głosu) uchwałę.

Treść uchwały podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów została w dniu 28 kwietnia 2015 roku doręczona przez pozwaną za pośrednictwem adminiostratora powódce.

Taka droga zawiadamiania była w przeszłości przyjęta i wynikała z przyjętej praktyki oraz umowy z administratorem.

/dowód: pismo z dnia 22.04.2015 r. k. 7, raport własnościowy k. 8-10, pismo z dnia 24.02.2015 r. k. 12, uchwała nr (...)r. k. 13; niezaprzeczone twierdzenia pozwanej k. 38v/

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej przy tym kolejności i dla porządku wskazać należy stan faktyczny w sprawie niniejszej jest bezsporny, zaś podstawą czynionych ustaleń stały się niekwestionowane, załączone przez strony do akt, dokumenty.

W tej też sytuacji istota sporu ogniskowała się wokół oceny, czy kwestionowana uchwała jest zgodna, (czy też nie) z przepisami prawa.

Stanowiący podstawę wytoczonego powództwa art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80 poz. 903 ze zm.; w skrócie u.w.l.) przewiduje bowiem możliwość zaskarżenia uchwały do sądu przez właściciela lokalu 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, gdy

jest ona niezgodna 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 świetle powyższego stwierdzić trzeba, że legitymacja powódki do wystąpienia z żądaniem uchylenia uchwały w oparciu o cytowany przepis nie budzi wątpliwości.

Pozwana kwestionuje natomiast w najdalej idącym zarzucie zachowanie przez wymienioną terminu do zaskarżenia uchwały argumentując powyższe tym, że została ona podjęta w dniu (...), powódka zaś wiedzę o niej uzyskała już 5 lutego 2015 r.

Z przedstawionym poglądem nie sposób się jednak zgodzić a to z przyczyn wymienionych niżej.

Wskazać bowiem tu z całą mocą wypada, że zgodnie z treścią art. 25 ust. 1a u.w.l. uchwały właścicieli lokali mogą zostać podjęte na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd.

W przypadku przeprowadzenia zebrania 6-tygodniowy termin do zaskarżenia uchwały biegnie od dnia jej podjęcia na zebraniu, natomiast odmienna sytuacja ma miejsce w przypadku podjęcia uchwały poza zebraniem, to jest w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Wówczas bowiem, stosownie do art. 25 ust. 1a u.w.l., 6-tygodniowy termin liczyć należy dopiero od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały.

W nieniejszej sprawie nie może budzić wątpliwości fakt, że o treści uchwały z dnia (...) - podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów - powódka została powiadomiona w dniu 28 kwietnia 2015 roku. Od tej to daty zatem należy liczyć termin z art. 25 ust. 1a u.w.l.

Oceny tej nie stoi przy tym subiektywne skądinąd zapatrywanie pozwanej, że już w dniu 5 lutego 2015 r., kiedy to stosowny dokument został przekazany powódce – jako jednemu z członków wspólnoty - celem oddania głosu „za” bądź „przeciw”, powódka mogła i winna była przewidywać jej przyszłą treść z uwagi na fakt wcześniejszego zagłosowania przez właścicieli dysponujących większością udziałów za jej przyjęciem.

W dacie tej nie było bowiem jeszcze choćby formalnego podliczenia głosów i ustalenia wyniku głosowania.

O ile też w dacie przekazania dokumentu można było wynik głosowania ze znacznym prawdopodobieństwem przewidzieć w tym znaczeniu, iż za uchwałą oddała już głosy większość członków liczona udziałami to jednak nie został ustalony finalny wynik głosowania. (być może niektóre głosy mogły być uznane za nieważne).

Nie można zatem uznać, aby uchwała w tym dniu została już definitywnie podjęta, a tym samym wywodzić, aby już od daty 5 lutego 2015 r. biegł termin do jej zaskarżenia.

Należy to podkreślić tym bardziej, że przepis ust. 1a art. 25 u.w.l. właśnie z tej przyczyny (dla wyeliminowania wszelkich niejasności w tym zakresie) jednoznacznie i ściśle doprecyzowuje, że w przypadku indywidualnego zbierania głosów termin do zaskarżenia uchwały biegnie dopiero od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały. Oznacza to wprost i bez wyjątków, że wiedza podmiotu uczestniczącego w podejmowaniu uchwały odnośnie jej przewidywanej treści nie ma znaczenia dla ustalenia zasad obliczania terminu zawitego, jakim jest 6-tygodniowy termin do zaskarżenia uchwały w drodze powództwa.

Z tego też powodu zarzut pozwanej w omawianym zakresie nie mógł odnieść zamierzonego skutku.

W dalszej kolejności należało rozważyć, czy zaskarżona uchwała jest wadliwa z punktu widzenia kryteriów opisanych w art. 25 ust. 1 u.w.l.

Niewątpliwym przy tym jest, że badanie to winno odbyć się w granicach zakreślonych przez stronę powodową w podstawie faktycznej powództwa, tj. odnosić się do analizy treści uchwały pod kątem jej zgodności z przepisami prawa.

Dokonując oceny w tym zakresie wskazać należy, że stosownie do uregulowania wynikającego z art.12 ust.2 u.w.l. właściciele lokali mają obowiązek ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części, jaka nie znajduje pokrycia w pożytkach i innych przychodach ze wspólnej nieruchomości. Każdy właściciel lokalu zostaje zobowiązany do ponoszenia części tych wydatków - proporcjonalnej do swojego udziału we współwłasności (w nieruchomości wspólnej). Kosztami obciążającymi wszystkich właścicieli lokali, (każdego w odpowiedniej części), są co do rodzaju głównie te koszty, które zostały wymienione w art. 14 u.w.l., a co do rozmiaru te, które są związane z utrzymaniem współwłasności. Obowiązki w zakresie ponoszenia wydatków i uczestniczenia w kosztach, o których mowa w art. 13 ust 1 u.w.l. przynoszą też takie konsekwencje, że żaden z właścicieli lokali nie jest obowiązany pokrywać wydatków obciążających innego właściciela, a jeśli je bez podszatwy po temu pokrył, mogłby żądać ich zwrotu.

Wynikający z art. 13 ust. 1 omawianej ustawy obowiązek właścicieli lokali ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali nie oznacza bynajmniej konieczności określenia skali tych obciążeń w jednakowej dla wszystkich tożsamej wysokości. Artykuł 12 ust. 2 u.w.l. stanowiąc, że właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej nie oznacza bowiem by zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną miały być określane w sposób jednakowy dla wszystkich właścicieli. Równość uprawnień i obowiązków, o której mowa w art. 4 ustawy nie może bowiem być rozumiana jako tożsama z obciążeniem wszystkich zobowiązanych obowiązkiem uiszczenia zaliczek w jednakowej kwotowo wysokości, a więc w oderwaniu od faktycznych, częstokroć nader zróżnicowanych, wydatków związanych z utrzymaniem poszczególnych kategorii lokali.

W art. 12 ust. 3 u.w.l. wskazano, że uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Przepis umożliwia więc stosowne zwiększenie udziału właściciela lokalu użytkowego w kosztach związanych z utrzymaniem przedmiotu współwłasności zważywszy, że koszty utrzymania tej właśnie kategorii lokali z reguły są wyższe.

Jest to też jedyny przypadek, w którym możliwe jest wprowadzenie wyjątku od reguły wyrażonej w ust. 2 art. 12 u.w.l., a więc zasady równości obciążeń. Jednakże i w tym wypadku dodatkowe obciążenie właścicieli lokali użytkowych jest dopuszczalne, jeśli rzeczywiste większe koszty ich eksploatacji jednocześnie zwiększają koszty utrzymania nieruchomości wspólnej (zob. A. G., J. S., (...) Przepisy i komentarz. Wydawnictwo Prawnicze Warszawa 2000, str. 273).

To zaś oznacza, że podjęcie uchwały, o której stanowi art. 12 ust. 3 u.w.l., winno być poprzedzone stosowną analizą, z której wynikałoby, że dodatkowe obciążenie właścicieli lokali użytkowych uzasadnione jest sposobem korzystania z tych lokali. Z tego też względu wspólnota mieszkaniowa podejmując taką uchwałę powinna ją uzasadnić. Wprawdzie żaden przepis prawa nie nakłada takiego obowiązku wprost, ale w przypadku procesu sądowego, to właśnie na Wspólnocie ciąży obowiązek wykazania, że lokale użytkowe generują wyższe koszty, ich wysokość oraz sposób ich wyliczenia (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 5 marca 2015 r., I ACa 1267/14, LEX nr 1682908).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy stwierdzić wypada, że uchwała z dnia (...) nr (...) nie zawiera uzasadnienia, w którym Wspólnota Mieszkaniowa wyjaśniałaby przyczyny odmiennego, niż wynikający z art. 12 ust. 2 u.w.l., obciążenia właścicieli lokali użytkowych. Wobec tego nie można było ustalić a tym bardziej procesowo zweryfikować konkretnych czynników, jakie miały wpływ na podjęcie tej uchwały. Pozwana, a to na niej zgodnie z art. 6 k.c. w związku z art. 232 k.p.c. ciążył ten obowiązek, nie wykazała przy tym w trakcie postępowania (a nawet nie przytoczyła w tym zakresie konkretnych okoliczności) przemawiających za uznaniem, by z kolejnej strony istniały i w jakim zakresie podstawy do zmniejszenia obciążeń lokali użytkowych z tytułu ponoszenia wydatków na sprzątnięcie, energetykę wewnętrzną bloku i wind kosztem właścicieli pozostałych lokali. Nie wyjaśniła nadto, (ograniczając się jedynie do ogólnikowych twierdzeń, że lokale użytkowe nie generują takich samych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej jak lokale innego rodzaju), czemu wyłącznie ich właściciele mają obciążać koszty utrzymania w czystości terenu przed tymi lokalami.

Mając na względzie powyższe stwierdzić należało, że Wspólnota nie podołała powinności jasnego i jednoznacznego wskazania a także wykazania , jakie były przyczyny podjęcia uchwały nr (...), przy czym w toku niniejszego postępowania nie uczyniła nic, by twierdzenia o zasadności zwiększenia obciążeń poprzez właściwymi środkami dowodowymi.

Niezależnie od powyższego (a może nawet w pierwszej kolejności) należałoby podnieść, iż zaskarżona uchwała nakłada na powodową Gminę niedopuszczalny jak się wydaje obowiązek wypełniania obowiązków przez członka wspólnoty.

Jezli bowiem uznać, iż nie jest to redakcyjna omyłka (por. pkt 2. Uchwały gdzie mowa już o ponoszeniu kosztów np. sprzątania a nie samym obowiązku sprzątania), to trudno tu zaakceptować taki obowiązek wobec treści art. 12 ust 1 Ustawy , gdzie mowa jedynie o ponoszeniu wydatków i ciężarów dotyczących całej nieruchomości wspólnej, co znaczeniowo różni się z nałożeniem obowiązku o jakim mowa w uchwale.

Mając niezależnie od wcześniejszych rozważań i to ostatnie na uwadze, oraz przyjmując, że zaskarżona uchwała naruszyła przepis art. 12 u.w.l., powództwo zasługiwało na uwzględnienie o czym orzeczono jak w sentencji.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c.

Zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę jest zobowiązana zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie niezbędne koszty procesu. Do kosztów tych zalicza się zgodnie z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 98 § 3 k.p.c. opłatę od pozwu i wynagrodzenie radcy prawnego. Opłata od pozwu wyniosła w omawianym przypadku 200 zł. W myśl natomiast § 11 ust. 1 pkt1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163. poz. 1349) minimalne wynagrodzenie wynosi 180 zł, do którego należy doliczyć opłatę od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Niewątpliwie najbardziej zbliżone do spraw o uchylenie uchwały właścicieli lokali są sprawy o uchylenie uchwały organu spółdzielni, co uzasadnia zastosowanie § 11 ust. 1 pkt 1 wymienionego rozporządzenia. Należy zresztą podkreślić, że przepisy ustawy o własności lokali w zakresie zaskarżania uchwał były do pewnego stopnia wzorowane na odpowiednich przepisach prawa spółdzielczego.