

Sygn. akt I C 28/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 czerwca 2019 r.

### **Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny**

w składzie następującym: Przewodniczący: SSO Juliusz Ciejek

Protokolant: p.o. sekr. sąd. A. K.

po rozpoznaniu w dniu 11 czerwca 2019 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. O.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w N.**

o **uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej**

powództwo oddała.

**Sygn. akt I C 28/19**

## UZASADNIENIE

**Powód M. O.** w pozwie z dnia 11 stycznia 2019 r. wniósł przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. o uchylenie uchwały (...)z dnia 14 grudnia 2018 r. w przedmiocie przyjęcia „Regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej oraz uchwały (...)z dnia 20 grudnia 2018 r. w przedmiocie planu gospodarczo-finansowego oraz wysokości zaliczek na koszty nieruchomości wspólnej od dnia 1 stycznia 2019 r. Ponadto wniósł o zasądzenie na jego rzecz od właścicieli głosujących za przyjęciem zaskarżonych przez niego uchwał kosztów procesu wg. norm przepisanych.

Na uzasadnienie żądania pozwu podał, że jest właścicielem lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w N.. Dalej wskazał, że zebranie właścicieli pozwanej Wspólnoty podjęło uchwałę (...)w w/w przedmiocie, w której to dla wszystkich lokali mieszkalnych ustalono takie same stawki zaliczek na koszty konserwacji i eksploatacji stanowiących część kosztów zarządu nieruchomością wspólną naliczanych od powierzchni lokalu mieszkalnego. Podniósł, że uchwała ta jest dla niego krzywdząca, gdyż, mimo, że nie korzysta on z miejsc postojowych w podziemnym garażu wielostanowiskowym zmuszony jest do ponoszenia zdecydowanie większej części kosztów wspólnych pokrywając koszty utrzymania tychże miejsc (stanowią one przeważającą część hali podziemnej). Kolejno podał, że jego zdaniem zaliczki te powinny być naliczane od wielkości udziałów we wspólnocie i od powierzchni wspólnej faktycznie wykorzystywanej przez poszczególnych właścicieli lokali. W jego ocenie obecny sposób naliczenia zaliczek pozostałym 22 właścicielom lokali mieszkalnych z wszystkich 47, którzy nie wykupili miejsc postojowych jest nieuczciwy, niesprawiedliwy, sprzeczny z zasadami współżycia społecznego i ponoszenia opłat proporcjonalnie do odnoszonych korzyści z powierzchni wspólnej. Wskazał, że jego zdaniem obowiązek ponoszenia tych kosztów powinien obciążać proporcjonalnie do powierzchni miejsca postojowego jedynie tych, którzy z tej powierzchni korzystają, a nie wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych we Wspólnocie. Zakwestionował także wysokość stawki zaliczki na koszty konserwacji i eksploatacji, wskazując, że Zarząd Wspólnoty nie podał, z czego ona wynika. Konkludując wskazał, że zaskarżone uchwały stoją w sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami współżycia społecznego, naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz interes jego, a także innych właścicieli lokali, którzy nie korzystają ze wskazanych miejsc postojowych. (k. 4-6v, 33-34, 77-79v, 89-89v)

**Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w N.** wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu.

Uzasadniając swoje stanowisko wskazała, że faktycznie nie wszyscy właściciele lokali należących do Wspólnoty posiadają miejsca postojowe w hali podziemnej, jednakże każdy z niej korzysta, ponieważ znajdują się tam również komórki lokatorskie, które posiadają wszyscy właściciele lokali mieszkalnych. W hali znajdują się także miejsca postojowe, z których mogą korzystać wszyscy właściciele lokali, również ci, którzy nie mają ustanowionej na swoją rzecz służebności miejsca parkingowego. Powyższe jest spowodowane tym, że każdy mieszkaniec budynku posiada pilot do bramy wjazdowej do hali garażowej. Umożliwia to m. in. dostarczenie mieszkańcom ciężkich przedmiotów do komórek lokatorskich, czy też przejścia przez halę w celu szybszego wejścia do budynku. Jeśli zaś chodzi o zaliczkę na poczet kosztów konserwacji i eksploatacji stanowiących część kosztów zarządu nieruchomością wspólną naliczanych to wskazała, że na zebraniu w dniu 14 grudnia 2018 r. ustalono, że właściciele będą płacić miesięczną zaliczkę zależną od powierzchni lokalu mieszkalnego, natomiast na koniec roku dokonywane będzie rozliczenie zgodnie z udziałami właścicieli lokali zawartymi w aktach notarialnych. Dalej podała, że zaliczki ustalono dla wszystkich właścicieli w takiej samej wysokości, zgodnie, bowiem z art. 12 ust. 3 ustawy o z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388) – uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenie z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Podała, że, żaden z członków Wspólnoty nie jest właścicielem lokalu użytkowego, natomiast miejsca postojowe wydzielone w hali garażowej - w jej ocenie - nie zwiększają udziałów w nieruchomości wspólnej. Co do wysokości w/w zaliczki to podała, że została ona skalkulowana na podstawie przewidywanych kosztów z tytułu utrzymania nieruchomości. Uwzględniono w niej rodzaj świadczonych usług w oparciu o koszty ponoszone w poprzednich miesiącach przez właścicieli, naliczanych do tej pory przez dewelopera, a także z uwzględnieniem usług i kosztów, które nie były ponoszone do momentu ustalenia zaliczki. Jeśli chodzi zaś o jej części składowe, to były one przedstawione w planie gospodarczym, stanowiącym załącznik do projektu uchwały doręczonym mieszkańcom Wspólnoty przed zebraniem i dokładnie omówione na samym zebraniu. Jej zdaniem aktualnie nie ma możliwości technicznych wyliczenia, ile wynoszą koszty utrzymania jednego miejsca parkingowego a zamontowanie w tym celu osobnych liczników zdaje się zbyt kosztowne w stosunku do celu. Ponadto – na koniec - jeszcze raz podkreśliła, że w garażach podziemnych znajduje się komórki lokatorskie oraz różnego rodzaju instalacje, które służą wszystkim właścicielom, a zatem korzystają z niej nie tylko właściciele parkujący samochody, ale wszyscy właściciele lokali. (k. 44-46)

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

Na nieruchomości położonej w N. przy ul. (...), stanowiącej działkę gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w N. prowadzi księgę wieczystą nr (...) znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny. W jego skład wchodzi - 47 samodzielnych lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 2.647,99 m<sup>2</sup> oraz 1 lokal niemieszkalny stanowiący halę garażową o powierzchni 814,36 m<sup>2</sup> na której znajduje się m.in. 30 miejsc postojowych oraz 48 komórek lokatorskich. W hali tej znajdują się również ciągi pieszych oraz różne instalacje, w tym ogólnodostępne instalacje elektryczne i gazowe. Przebiega przez nią także droga ewakuacyjna. Właściciele lokali mieszkalnych tworzą Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości. Jej sprawami kieruje zarząd w osobach: T. R., D. G. i K. K.. Administruje ją B. W. – licencjonowany zarządca.

(dowód: umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, umowa sprzedaży, umowa ustanowienia służebności gruntowej wraz z załącznikiem – k. 51-61v, opis techniczny do inwentaryzacji budynku mieszkalnego przy ul. (...) w N. – k. 68-72, protokół z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 8 listopada 2018 r. oraz uchwała (...)w sprawie wyboru Zarządu Wspólnoty – k. 47-48v, umowa o administrowanie – k. 49-50v, zeznania D. G. – członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. - k. 93v-94 , zeznania D. G. – członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. - k. 93v-94, zeznania T. R. – członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. – k. 94-94v, zeznania K. K. – członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. - k. 94v)

M. O. jest członkiem tejże wspólnoty. Wraz z żoną Wadą O. są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego numer (...). Ich lokal mieszkalny wraz z powierzchnią pomieszczenia przynależnego, tj. komórką lokatorską ma powierzchnię 50,27 m<sup>2</sup>. Wielkość udziału im przysługującego w częściach wspólnych i prawie użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem wynosi (...).

(dowód: odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) – k. 7-7v, wypis z rejestru gruntów – k. 8)

Dwudziestu pięciu właścicieli lokali mieszkalnych Wspólnoty Mieszkaniowej ma ustanowioną w części podziemnej przedmiotowego budynku mieszkalnego służebność gruntową, popularnie nazywaną „służebnością parkingową”. Polega ona na prawie swobodnego korzystania z 30 poszczególnych, przypisanych każdemu z nich miejsc postojowych, w tym prawie parkowania samochodów na tychże miejscach. Powyższy podział do korzystania właściciele tych lokali dokonali w umowach ustanowienia odrębnej własności lokali z właścicielem nieruchomości – deweloperem. M. O. nie ma ustanowionej na swoją rzecz tejże służebności. Jest za to właścicielem garażu wolnostojącego poza obrębem terenu wspólnoty mieszkaniowej. Mimo to korzysta on z hali garażowej celem przejścia do należącej do niego komórki lokatorskiej. Może on również – skracając sobie drogę – przechodzić przez halę na klatkę schodową i dalej do swojego mieszkania. Posiada również pilot do bramy wjazdowej do hali, wobec czego ma możliwość wjazdu do niej celem wypakowania zakupów, czy też wjazdu rowerem, z czego często korzysta.

(dowód: elektroniczny wydruk księgi wieczystej nr (...) – k. 9-10, umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, umowa sprzedaży, umowa ustanowienia służebności gruntowej wraz z załącznikiem – k. 51-61v, wykazy właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. – k. 36-37v, 90-91, zeznania powoda – k. 92v-93v, zeznania D. G. – członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. - k. 93v-94, zeznania D. G. – członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. - k. 93v-94, zeznania T. R. – członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. – k. 94-94v, zeznania K. K. – członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. - k. 94v)

Na wniosek Zarządu Wspólnoty w dniu 14 grudnia 2018 r. odbyło się jej zebranie. O jego terminie, miejscu i czasie członkowie wspólnoty zostali poinformowani poprzez skierowane do nich zawiadomienia. Porządek zebrania oraz projekty aktów, w tym uchwał, załączników do nich i regulaminów zostały doręczone właścicielom lokali wraz z zawiadomieniem o zebraniu. Zawiadomienie to było wywieszane również w gablotach informacyjnych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej.

(dowód: projekt uchwały w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2019 oraz uchwalenia opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej od dnia 1 stycznia 2019 r. wraz z załącznikiem stanowiący plan gospodarczy wspólnoty mieszkaniowej na 2019 r. – k. 66-67, zeznania powoda – k. 92v-93v, zeznania D. G. – członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. - k. 93v-94, zeznania D. G. – członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. - k. 93v-94, zeznania T. R. – członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. – k. 94-94v, zeznania K. K. – członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. - k. 94v)

Podczas omawiania projektu uchwały w sprawie przyjęcia regulaminu wspólnoty mieszkaniowej M. O. wniósł zastrzeżenia odnośnie rozliczenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej na tych samych zasadach przez wszystkich właścicieli. Wskazał na zasadność wprowadzenia do regulaminu zapisu o obciążaniu kosztami utrzymania miejsc postojowych osób, które z nich korzystają, tj. właścicieli nieruchomości władających. Po przeprowadzeniu dyskusji zgłoszona przez niego poprawka nie została uwzględniona.

(dowód: protokół z zebrania właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. z dnia 14 grudnia 2018 r. - k. 12-12v, notatka z przebiegu zebrania właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. sporządzona przez M. O. – k. 13-16, zeznania powoda – k. 92v-93v, zeznania D. G. – członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. - k. 93v-94, zeznania D. G. – członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. - k. 93v-94, zeznania T. R. – członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. – k. 94-94v, zeznania K. K. – członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. - k. 94v)

W wyniku głosów oddanych na zebraniu podjęto na nim m.in. uchwałę (...)z dnia 14 grudnia 2018 r. w przedmiocie przyjęcia „Regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej. Za jej przyjęciem głosowało 52,25 % udziałów w nieruchomości wspólnej, przeciw przyjęciu uchwało głosowało 1,9 % udziałów w nieruchomości wspólnej. W pkt VI ppkt. 1 regulaminu właściciele postanowili, że ponosić będą wydatki związane z utrzymaniem ich lokali oraz będą uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Natomiast w ppkt. 2 pkt VI oświadczyli, że na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i fundusz remontowy będą uiszczać zaliczki w formie bieżących opłat, płatnych z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Koszty te miały natomiast być rozliczne wg. udziałów właścicieli lokali wskazanych w aktach notarialnych każdorazowo na koniec roku.

Natomiast częściowo na zebraniu a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów od dnia 14 grudnia 2018 r. do dnia 20 grudnia 2018 r. podjęto uchwałę (...)z dnia 20 grudnia 2018 r. w przedmiocie planu gospodarczo-finansowego oraz wysokości zaliczek na koszty nieruchomości wspólnej od dnia 1 stycznia 2019 r. Za jej przyjęciem głosowało 51,85 % udziałów w nieruchomości wspólnej, nie było natomiast głosów przeciw. Właściciele w uchwale ustalili m.in. wysokość zaliczki na koszty konserwacji i eksploatacji zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 2,10 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego. Uchwała ta weszła w życie z dniem podjęcia i miała obowiązywać od 1 stycznia 2019 r.

(dowód: protokół z zebrania właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. z dnia 14 grudnia 2018 r. - k. 12-12v, lista obecności z zebrania właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. z dnia 14 grudnia 2018 r. - k. 11, uchwała (...)w sprawie przyjęcia Regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej wraz z załącznikiem stanowiący regulamin Wspólnoty Mieszkaniowej - k. 62, 83-84, karta głosowania nad uchwałą (...) - k. 18, uchwała (...)w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2019 oraz uchwalenia opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej od dnia 1 stycznia 2019 r. - k. 63, karta głosowania nad uchwałą (...) - k. 20-20v, zeznania powoda - k. 92v-93v, zeznania D. G. - członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. - k. 93v-94, zeznania D. G. - członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. - k. 93v-94, zeznania T. R. - członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. - k. 94-94v, zeznania K. K. - członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. - k. 94v)

Na koszty zarządu nieruchomością w postaci zaliczek na koszty konserwacji i eksploatacji w wysokości 2,10 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego składają się koszty - sprzątnięcia, drobnych napraw i awarii, energii elektrycznej, przeglądów i usług kominiarskich, przeglądów instalacji gazowej, przeglądu budynku, ubezpieczenia nieruchomości, opłat bankowych i odsetek. Opłaty związane z eksploatacją hali garażowej są rozliczne łącznie z pozostałymi pomieszczeniami wspólnymi, tj. korytarze, klatki schodowe czy też teren wokół budynku.

(dowód: uchwała (...)w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2019 oraz uchwalenia opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej od dnia 1 stycznia 2019 r. - k. 63, karta głosowania nad uchwałą (...) - k. 20-20v, pismo z dnia 30 grudnia 2018 r. stanowiące naliczenie czynszu i opłat za lokal mieszkalny skierowane do M. i W. małżonków O. - k. 21, zeznania powoda - k. 92v-93v, zeznania D. G. - członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. - k. 93v-94, zeznania D. G. - członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. - k. 93v-94, zeznania T. R. - członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. - k. 94-94v, zeznania K. K. - członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. - k. 94v)

M. O. w związku z tym, że nie korzysta z pomieszczeń parkingowych w hali garażowej uważa, że powinien ponosić koszty utrzymania całej hali jedynie w 10 %.

(dowód: zeznania powoda - k. 92v-93v)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Roszczenie powoda nie zasługuje na uwzględnienie, albowiem, nie wykazał on, że zaskarżone uchwały naruszały prawo lub jego interes prawny, bądź też, że są sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu.

Materialną podstawą wniesienia powództwa o uchylenie uchwały właścicieli lokali stanowi art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388) (dalej: u.w.l.). Zgodnie z nim właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicielską lokali albo, jeśli narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Zgodnie z ust. 1a cytowanego 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 albo do dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Powołany przepis wyróżnia, zatem 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. Każdą z wymienionych przesłanek można traktować, jako samodzielną podstawę zaskarżenia. W przypadku zaskarżenia uchwały wykazanie tej przesłanki ciąży na twierdzącym, czyli w tym przypadku na M. O., zgodnie z art. 6 k.c.

Jeśli chodzi o pierwszą z przesłanek, czyli wadliwości uchwały właścicieli lokali spowodowanej jej niezgodnością z przepisami prawa to odnosi się ona głównie do sprzeczności z normami bezwzględnie obowiązującymi wynikającymi zarówno z przepisów ustaw, jak i innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokali lub naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy natomiast 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 (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 października 2012 r. I ACa 507/12, Legalis Numer 555614). Co więcej interes właściciela lokalu powinien być uznawany za kategorię obiektywną i jego naruszenie winno być oceniane m.in. w świetle zasad współżycia społecznego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 22 listopada 2017 r. I ACa 435/17, Legalis Numer 1743579). Oczywiście, pełna obiektywizacja interesu właściciela lokalu nie jest możliwa. W szczególności, bowiem należy zwrócić uwagę na fakt, że działalność wspólnoty mieszkaniowej odnosi się do nieruchomości wspólnej, a zatem rzeczy objętej współwłasnością. Tym samym i interesy poszczególnych właścicieli winny zawsze być oceniane z uwzględnieniem interesów pozostałych. (ustawa o własności lokali. Komentarz, Konrad Osajda (red.), J. Zębala – komentarz, Lex 2018).

Sąd podejmując rozstrzygnięcie w niniejsze sprawie, musiał dokonać rozważnej oceny obu kategorii interesów – interesów większości właścicieli lokali, którzy podjęli zaskarżoną uchwałę oraz indywidualnego interesu skarżącego M. O.. Rozstrzygnięcie swoje oparł posiłkując się dokumentacją zgromadzoną w sprawie, która została przedłożona zarówno przez stronę powodową, jak i stronę pozwaną, uznając ją za wiarygodną w całości.

Tym niemniej na wstępie przed przejściem do oceny prawnej wniesionego powództwa należy wskazać, że w niniejszej sprawie bezspornym było to, że powód jest członkiem pozwanej Wspólnoty, albowiem jest współwłaścicielem wraz z żoną jednego z lokali mieszkalnych położonego przy ul (...) w N.. Wobec tego przysługuje mu legitymacja czynna do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwał zebrania właścicieli wspólnoty mieszkaniowej tego budynku.

Dla porządku należy także wskazać, że powód dochował również terminu do wytoczenia powództwa, który to termin został przewidziany w wyżej cytowanym art. 25 ust. 1a u.w.l. Zaskarżone uchwały zostały, bowiem podjęte odpowiednio na zebraniu właścicieli lokali w dniu 14 grudnia 2018 r. oraz częściowo na zebraniu, a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniu 20 grudnia 2018 r. Natomiast pozew został złożony w dniu 11 stycznia 2019 r., a zatem z zachowaniem tego terminu.

Jeśli chodzi o dalsze okoliczności bezsporne między stronami to było to, że w budynku przy ul. (...) w N. znajduje się podziemny garaż wielostanowiskowy, niebędący odrębnym lokalem, lecz wchodzący w skład nieruchomości wspólnej. Z miejsc parkingowych tam się znajdujących na podstawie zawartej umowy o podział do używania uprawnieni są właściciele tylko niektórych lokali znajdujących się w tym budynku. Powodowi uprawnienie do korzystania z takiego miejsca parkingowego nie przysługuje. W konsekwencji tego stoi on na stanowisku, że część kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej dotyczących przedmiotowego garażu powinna w przeważającym zakresie obciążać tych właścicieli lokali, którzy uprawnieni są do korzystania z miejsc parkingowych. Jego zdaniem nieuwzględnienie w zaskarżonych uchwałach takiego zróżnicowania narusza jego i innych właścicieli lokali, którzy nie korzystają ze wskazanych miejsc postojowych interesy, zaskarżone uchwały stoją w sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami współżycia społecznego oraz naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością.

Odnosząc się do powyższego w pierwszej kolejności należy wskazać, że prawa właścicieli lokali do korzystania z nieruchomości wspólnej określone zostały w art. 140 k.c., który stanowi, że 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 oraz art. 206 k.c., który stanowi, że każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

Powyższe przepisy uzupełniają regulacje wprowadzone w art. 13 ust 1 u.w.l., który mówi, że w właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyłym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra oraz art. 15 ust. 1 u.w.l. mówiąc o tym, że na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Z powyższego wynika, że przymusowy charakter tej współwłasności, wynikający zarówno z konstrukcji prawnorzeczowej własności lokalu, jak i funkcjonalnej współzależności obu tych praw, na pierwszy plan wysuwa kwestię określenia reguł zarządu nieruchomością wspólną i wynikających z tego praw i obowiązków właścicieli lokali (por. wyrok Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 11 czerwca 2015 r., sygn. akt (...))

W tym też zakresie należy sięgnąć do art. 12 ust. 1 i 2 u.w.l., z którego wynika, że właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. 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.

Z uregulowania tego wynika prawo równości członków wspólnoty – właścicieli lokali oraz zasada obciążania właścicieli lokali kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej w stosunku do udziałów, a jedyny wyjątek od tej zasady przewiduje art. 12 ust. 3 u.w.l., w którym obowiązki finansowe właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej mogą być różnicowane. Dotyczy to właścicieli lokali użytkowych oraz wyłącznie wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Zgodnie z tym przepisem uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

Co prawda pojęcie lokalu użytkowego nie zostało zdefiniowane przez ustawę o własności lokali, jednakże definicja taka znajduje się w § 3 pkt 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, która mówi, że przez lokal użytkowy należy rozumieć jedno pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, wydzielone stałymi przegrodami budowlanymi, niebędące mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym albo pomieszczeniem

gospodarczym. Niewątpliwie gospodarcze przeznaczenie lokalu, obejmujące m.in. funkcje usługowe (handlowe i inne) czy też wytwórcze może powodować podniesienie (zwiększenie) obciążenia właścicieli tych lokali w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej ponad poziom wynikający z zasady określonej w ust. 2 art. 12 u.w.l. Tym niemniej drugim obligatoryjnym czynnikiem podjęcia takiej uchwały jest istnienie określonych uciążliwości lub zwiększonej kosztowności takiego lokalu w zakresie mającym wpływ na utrzymanie wspólnej nieruchomości (komentarz do ustawy o własności lokali autorstwa Romana Dżiczka, Lex 2019)

Warunkiem zwiększenia obciążenia na gruncie art. 12 ust. 3 w/w ustawy, jest wykazanie, że sposób korzystania z lokali użytkowych uzasadnia zwiększenie obciążenia, a wyrazem tego jest ustalenie wyższej stawki opłat bieżących należnych od właścicieli lokali użytkowych w stosunku do właścicieli lokali mieszkalnych. Niewątpliwie czynnikami zwiększenia obciążenia w takiej sytuacji będzie np. wzmożony ruch klientów udających się do lokali handlowych, czy też usługowych, a co się z tym wiąże zaśmiecanie i zużywanie określonych elementów wspólnej infrastruktury, zwiększenie ilości śmieci składowanych do wspólnych pojemników, większe zużycie wody i energii elektrycznej we wspólnych pomieszczeniach przyległych. Kolejnym przykładem może być uciążliwość zamieszkujących w danym budynku wspólnoty mieszkańców związana z korzystaniem z garaży, czy też miejsc postojowych w wielostanowiskowym garażu, emisja hałasów, różnego rodzaju zanieczyszczeń oraz ruch klientów tego, że czy też tychże lokali użytkowych (komentarz do ustawy o własności lokali autorstwa Tymoteusza Barańskiego, Lex 2019). Zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej musi mieć, zatem związek z takim sposobem używania ich lokali, który powoduje zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, a także musi być proporcjonalne do tych wyższych kosztów (por. Sąd Apelacyjny w Lublinie w wyroku z dnia 27.09.2012 r. I ACa 422/12).

Tym niemniej w ocenie Sądu przesłanki z art. 12 ust. 3 u.w.l. w niniejszej sprawie nie są spełnione. Przede wszystkim należy zauważyć, że w ustalonym stanie faktycznym niniejszej sprawy na nieruchomości położonej przy ul. (...) w N. nie ma lokali użytkowych. Lokalem użytkowym nie jest również podziemna hala garażowa, czy też mieszczące się tam miejsca postojowe. Zatem w ocenie Sądu jedynymi zgodnymi z art. 12 ust. 2 i ust. 3 u.w.l. uchwałami, które mogła podjąć strona pozwana, były uchwały, z których wynika obciążenie właścicieli lokali mieszkalnych – czyli w tym przypadku wszystkich właścicieli – kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej w stosunku do posiadanych przez nich udziałów bądź też pobierania w ciągu roku zaliczek od powierzchni lokalu, a następnie z ich każdorazowym rozliczeniem na koniec roku wg. udziałów i bez jakiegokolwiek zróżnicowania obciążenia kosztami związanymi z utrzymaniem garażu wielostanowiskowego. Podczas gdy należy wskazać, że postulowana przez powoda treść uchwał byłaby równoznaczna z dodatkowym obciążeniem kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej tych właścicieli lokali, którzy mają prawo do korzystania z miejsc parkingowych w garażu, do czego podstawy art. 12 ust. 2 i ust. 3 u.w.l. nie dają. Podjęcie uchwał przewidujących postulowane przez powoda zróżnicowanie obciążenia kosztami, aczkolwiek niewątpliwie zgodne z jego interesami, jako osoby, która z miejsc parkingowych w garażu nie korzysta, naruszałoby, zatem uregulowanie zawarte w art. 12 ust. 2 i ust. 3 u.w.l. i jako takie wówczas właśnie ocenić należałoby je, jako prawnie niedopuszczalne. Właściciel lokalu może natomiast opierać powództwo na zarzucie naruszenia jego interesów tylko wtedy, gdy realizacja tych interesów nie popadałaby w kolizję z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa. W ocenie Sądu przypadek z art. 12 ust. 3 u.w.l. jest jedynym, w którym możliwe jest wprowadzenie wyjątku od reguły wyrażonej w ust. 2, a więc zasady równości obciążeń. Gdyby ustawodawca dopuszczał innego rodzaju modyfikacje wielkości obciążeń w ogóle przepisu art. 12 ust.3 by nie ustanawiał, a co jeszcze bardziej prawdopodobne, wskazałby na możliwość odstępstw od zasady określonej w art. 12 ust.2 ustawy. Skoro jednak ustawodawca przewidział możliwość stworzenia reguły odmiennej, to w myśl racjonalnej techniki legislacyjnej, która zakłada, że nie kreuje się przepisów zbędnych, musi oznaczać, że odstępstwa innego rodzaju są niedopuszczalne (por. Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 20 lutego 2014 r., sygn. akt I ACa 1593/13).

W niniejszej sprawie natomiast, mamy do czynienia z właścicielami lokali mieszkalnych, którzy mają udziały w niewydzielonej części nieruchomości wspólnej. To zaś oznacza, że obowiązuje zasada proporcjonalności wydatków i ciężarów w stosunku do udziałów w nieruchomości wspólnej.

Uchwała nie jest więc sprzeczna z prawem. Nie jest też jednak sprzeczna z interesem powoda, bo nie krzywdzi go, nie jest dla niego niekorzystna, gdyż nie narusza jego praw skorelowanych z obowiązkami. Jednym, z tych obowiązków jest partycypacja w kosztach utrzymania rzeczy wspólnej w sposób zgodny z udziałem w tej rzeczy. Wspólnota mieszkaniowa jest tworem, który ze swej istoty musi niejednokrotnie godzić sprzeczne interesy. Raz wynika to ze stanu prawnego, innym razem z okoliczności faktycznych. Zdarza się, że wspólnota składa się w istocie z kilku prawie odrębnych, różniących się od siebie budynków, mających odrębne klatki schodowe. W jednej klatce będzie winda, w drugiej ogród na dachu, a w trzeciej będzie usytuowany jeden lokal mieszkalny. Właściciele w każdej z nich będą mieli różne interesy i sprzeczne wydatki. Z windy nie skorzystają mieszkańcy pozostałych klatek, podobnie jak z ogrodu na dachu, czy z korytarza prowadzącego do jedynej w tej klatce mieszkania. Po to by rozliczyć te sprzeczności wprowadzono ogólną zasadę z art. 12 wspomnianej wyżej ustawy. Zawsze może dochodzić do pewnych dysproporcji, ale są one wynikiem i konsekwencją decyzji o zakupie takiego, a nie innego lokalu lub prawa w danej wspólnocie.

Jeśli zaś chodzi o wysokość zaliczek, do której też powód miał zastrzeżenia to w pierwszej kolejności należy wskazać, że obowiązek ich opłacania wynika z art. 15 ust. 1 u.w.l. który stanowi, że na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Ponadto należy wskazać, że zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 12 ust. 2 zd. 2 u.w.l., właściciele lokali są zobowiązani do ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej. Wzmiankowany przepis ustala zasadę określającą sposób partycypacji poszczególnych właścicieli lokali w zarządzie nieruchomością wspólną. Wskazana zasada winna być także stosowana w odniesieniu do zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Dalej odnosząc się do cech zaliczek to należy podkreślić, że ich wysokość nie ma charakteru ostatecznego, co oznacza, że wartość wpłacanych zaliczek nie musi odzwierciedlać rzeczywistej wysokości kosztów poniesionych przez wspólnotę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Wartość zaliczek należnych od właścicieli lokali jest ustalana, co roku na podstawie rocznego planu zarządu nieruchomością wspólną uchwalanego przez właścicieli lokali na obligatoryjnym zebraniu, o którym mowa w art. 30 ust. 2 pkt 1 u.w.l., które w niniejszej sprawie miało miejsce w dniu 14 grudnia 2018 r. Wartość zaliczek wynika, zatem z prognozy przyjętej przez zarząd w przygotowanym planie zarządu nieruchomością wspólną. Prognoza ta w założeniu uwzględniać powinna planowane koszty związane z zakresem czynności planowanych na kolejny rok kalendarzowy, jak również wydatki ponoszone systematycznie w latach ubiegłych. Szacowanie wysokości zaliczek powinno być przy tym dokonywane z dużą dokładnością, aby uniknąć ewentualnego zadłużenia wspólnoty spowodowanego niewspółmiernością wpłacanych zaliczek do rzeczywistych kosztów zarządu (komentarz do ustawy o własności lokali pod red dr hab. Konrada Osajdy, Lex 2019).

Powód w niniejszej sprawie zakwestionował wysokość ustalonej kwoty zaliczek na koszty konserwacji i eksploatacji w wysokości 2,10 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego, twierdząc, że Zarząd Wspólnoty nie wskazał jej części składowych. Powyższe twierdzenie nie było jednak prawdziwe, co następnie zostanie wyjaśnione. Po pierwsze Zarząd Wspólnoty wyliczył wysokość zaliczki w oparciu o koszty ponoszone w poprzednich miesiącach przez właścicieli, naliczanych do tej pory przez dewelopera (powyższe zebranie było pierwszym zebraniem tej wspólnoty w tym przedmiocie, jako że jest to nowa Wspólnota), a także z uwzględnieniem usług i kosztów, które nie były ponoszone do momentu ustalenia zaliczki. Po drugie – co do jej części składowych, to były one przedstawione w planie gospodarczym, stanowiącym załącznik do projektu uchwały doręczonym mieszkańcom Wspólnoty przed zebraniem i dokładnie omówione na tym zebraniu, co potwierdzili sam powód w swoich zeznaniach. Zgodnie z przepisem art. 14 u.w.l. na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację, 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba, że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości, 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Wyżej wymienione składowe wchodziły w skład zaliczek i były wymienione w w/w planie gospodarczym, który w całości został zaakceptowany przez członków pozwanej Wspólnoty w wyniku podjęcia w tym przedmiocie uchwały (art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l.). Dalej – już dla wiadomości samego powoda – należy wskazać, że tak ustalone zaliczki podlegać będą rozliczeniu zgodnie z udziałami właścicieli lokali zawartymi w aktach notarialnych, po upływie roku kalendarzowego, na który zostały uchwalone i po zatwierdzeniu rocznego



sprawozdania finansowego zarządu za ten rok, obejmującego ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu oraz zaliczek uiszczanych na ich pokrycie (art. 29 ust. 1 i 1a u.w.l.). Jeżeli suma zaliczek przekraczała poniesione rzeczywiście w danym roku koszty zarządu, właściciele lokali powinni podjąć uchwałę określającą sposób rozliczenia nadwyżki: czy ma to nastąpić przez zaliczenie jej na poczet przyszłych wydatków na ten cel, czy przez zwrot właścicielom lokali, lub w inny sposób. Taki sposób określania wysokości zaliczek, odnoszący ich wielkość przy uchwalaniu do rzeczywiście poniesionych kosztów zarządu w roku poprzednim, oraz rozliczenie ich po upływie roku, na który zostały uchwalone, według kosztów zarządu rzeczywiście poniesionych w tym roku, odpowiada zarówno celowi, jakiemu służą zaliczki, jak i ich charakterowi określone w bezwzględnie obowiązującym art. 15 ust. 1 u.w.l. oraz wymaganiu, by stanowiły funkcję rzeczywistych kosztów zarządu.

W kontekście powyższych rozważań należy stwierdzić, że powód nie wykazał, aby zaskarżone uchwały naruszały prawo, interes powoda lub by były sprzeczne z prawidłowym zarządzeniem nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. Odwrotnie zaś - proponowane przez niego zróżnicowanie obciążania kosztami i uwzględnienie tej propozycji – wówczas, spełniałoby przesłankę sprzeczności z prawem. Co natomiast należy wyraźnie podkreślić, to to, że forma współwłasności budynków mieszkalnych (kondominium - łac. condominium) zapewnia właścicielom lokali prawo zarządzania nieruchomością, ale też zobowiązuje ich do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z utrzymaniem tej nieruchomości. Taka jest bowiem istota Wspólnoty Mieszkaniowej, zaś wyjątek od ponoszenia w równych częściach tychże kosztów został omówiony wyżej, z którym to wyjątkiem w niniejszej sprawie nie mamy do czynienia.

Biorąc zatem powyższe pod uwagę, Sąd oddalił powództwo, jako bezzasadne.