

Sygn. akt II C 564/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 września 2015 roku

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie Wydział II Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Dubinowicz – Motyk

Protokolant: sekr. sąd. Anna Fesz

po rozpoznaniu w dniu 28 sierpnia 2015 roku na rozprawie

sprawy z powództwa R. K.

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

o uchylenie uchwały nr(...)

I oddała powództwo;

II zasądza od powoda R. K. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. kwotę 180zł (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 564/13

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 22 maja 2013 roku R. K. wniósł o uchylenie uchwały członków Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2013. Powód wskazał, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...), która to nieruchomość składa się z 18 wyodrębnionych lokali, zaś właściciele tych lokali tworzą z mocy prawa wspólnotę mieszkaniową. Podniósł, iż częściowo na zebraniu właścicieli w dniu 20 marca 2013 roku i częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów przyjęto uchwałę nr 5/2013 w przedmiocie przyjęcia planu gospodarczego Wspólnoty za 2013 rok. W ocenie powoda uchwała ta narusza jego interesy z uwagi na przyjęcie w niej:

- pozycji II p - dotyczącej zaplanowania wydatków na opłaty skarbowe,
- podniesienia wynagrodzenia zarządcy w 2013 roku względem roku 2012,
- pozycji II 1 – dotyczącej zaplanowania wygórowanej stawki składki z tytułu ubezpieczenia nieruchomości wspólnej,
- pozycji IV 2 – dotyczącej zaplanowania zaliczek na fundusz remontowy w wygórowanej wysokości. (pozew wraz z załącznikami k 2 – 6).

Postanowieniem z dnia 13 marca 2014 roku tut. Sąd zawiesił postępowanie w sprawie na podstawie art. 174 § 1 pkt 2 k.p.c. z uwagi na braki w składzie organów pozwanej wspólnoty uniemożliwiające jej działanie, w szczególności zaniechanie udzielenia zarządcy wspólnoty, Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. upoważnienia do reprezentowania wspólnoty w postępowaniu sądowym o uchylenie uchwały. (postanowienie k 99).

Pismem z dnia 1 grudnia 2014 roku pozwana wspólnota złożyła wniosek o podjęcie zawieszzonego postępowania, przedkładając uchwałę właścicieli lokali z 12 listopada 2014 roku o udzieleniu zarządcy nieruchomości – Spółdzielni Mieszkaniowej (...)w W. pełnomocnictwa w zakresie reprezentowania interesów wspólnoty w sprawach przekraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną przed sądami, w szczególności w postępowaniach wytoczonych przez członków wspólnoty o uchylenie uchwał wspólnoty. (k 116 – 117).

Postanowieniem z dnia 16 marca 2015 roku tut. Sąd podjął postępowanie w niniejszej sprawie (postanowienie k 122).

Na rozprawie w dniu 28 sierpnia 2015 roku strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska (protokół k 145 – 151).

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

R. K. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ulicy (...). Nieruchomość ta składa się z 15 wyodrębnionych lokali mieszkalnych oraz 2 lokali użytkowych. niesporne

Dnia 20 marca 2013 roku na zebraniu właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. przyjęło uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego, kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, funduszu remontowego i kosztów utrzymania lokali w 2013 roku oraz stawek opłat i zaliczek z nich wynikających. Za uchwałą głosowali właściciele dysponujący 54,09% udziałów, zaś przeciwko uchwale - 8,13% udziałów. Przyjęty plan gospodarczy na rok 2013, stanowiący załącznik nr 1 do przedmiotowej uchwały, przewidywał, iż koszty zarządu nieruchomością wspólną wyniosą 39.532,87 złotych. Na wskazaną sumę składać się miały m.in. opłaty skarbowe w wysokości 2.000 złotych, ubezpieczenie nieruchomości w kwocie 8.000 złotych, koszty wynagrodzenia zarządcy w wysokości 12.665,04 złotych. Przychody funduszu remontowego określono na 67.481,59 złotych, stanowiących sumę salda tego funduszu na początku roku (45.678,33 złotych) i comiesięcznych wpłat właścicieli lokali (21.803,26 złotych), zaś planowane wydatki z funduszu remontowego ustalono na kwotę 34 423,67zł. Stawka miesięczna zaliczki na fundusz remontowy ustalona została w wysokości 1,50zł za m<sup>(2)</sup> lokalu. Dowód: uchwała nr (...) z dnia 20 marca 2013 roku Zebrania Właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. wraz z załącznikami k 48 – 52.

Dotychczasowa składka ubezpieczenia nieruchomości wspólnej w okresie od 12 maja 2012 roku do dnia 11 maja 2013 roku wynosiła 8.000,00 złotych, a umowa ubezpieczenia została zawarta z towarzystwem ubezpieczeń proponującym najniższą stawkę. Dowód: porównanie ofert k 54, Polisa (...) dla (...) k 60 – 61.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o załączone do akt dokumenty oraz przesłuchanie w charakterze strony powoda R. K. (k 146 - 147) jak również członka zarządu pozwanej Wspólnoty M. M. (k 147 – 148). Powyższe dowody nie były kwestionowane przez żadną ze stron, a stan faktyczny był w zasadzie bezsporny.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku 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.

Stosownie do art. 6 kc, ciężar udowodnienia słuszności stawianych zaskarżonej uchwale zarzutów obciąża powoda. W rozpoznawanej sprawie zaś powód poprzestał na formułowaniu twierdzeń o przyjęciu w zaskarżonej uchwale wygórowanych i niezasadnych stawek w poszczególnych pozycjach planu gospodarczego na 2013 rok, nie przedstawiając dowodów na ich poparcie.

Sąd podkreśla, iż stosownie do art. 12 ust.2 u.w.l. właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, nie znajdujące pokrycia w pożytkach i innych przychodach, w stosunku do ich udziałów w nieruchomości. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z

góry do 10 dnia miesiąca (art. 15 ust. 1 ustawy), przy czym uchwała właścicieli lokali precyzuje wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządu oraz akceptuje plan gospodarczy na dany rok (art. 22 ust. 2 i 3 ustawy).

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu ustalenia w rocznym planie gospodarczym Wspólnoty zawyżonych kosztów z tytułu opłaty skarbowej w wysokości 2.000 złotych. W ocenie Sądu zarzut ten jest w pełni nie uzasadniony, albowiem jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego przedłożonego głównie przez pozwanego istnieje realna szansa powstania powyższych kosztów. Należy zwrócić uwagę, iż pomimo wielkości pozwanej Wspólnoty stan zadłużenia jej członków na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosił 46.687,24 złotych, przy czym już w dniu 31 października 2013 roku kwota zaległości wzrosła do sumy 68.927,12 złotych. Powyższe jednoznacznie wskazuje, że Wspólnota mogła realnie liczyć się z koniecznością ponoszenia wydatków koniecznych na dochodzenie owych roszczeń w postępowaniu sądowym, w tym opłat skarbowych od pełnomocnictw, opłat za wydanie odpisu z KRS spółdzielni będącej zarządcą wspólnoty itd. Jedynie na marginesie można wskazać, iż koszty te generowane są przez samych członków wspólnoty, a co za tym idzie należy przyjąć, że kwota uwzględniona w rocznym planie gospodarczym mogłaby być niższa w przypadku terminowego regulowania zadłużeń przez jej członków.

Odnosnie drugiego z zarzutów postawionych zaskarżonej uchwale, sprowadzającego się de facto do kwestionowania wielkości wynagrodzenia zarządcy Sąd również nie znalazł podstaw do uchylenia uchwały w tym zakresie. Powód ograniczył się jedynie do lakonicznego stwierdzenia, że wynagrodzenie w takiej wysokości nie znajduje podstawy prawnej ani faktycznej i że jest większe aniżeli w 2012 roku. W ocenie Sądu nie można uznać, aby kwota zarządu w wysokości 12.665,04 złotych rocznie (1.055,42 złotych miesięcznie) była wygórowana i nieadekwatna do wielkości wspólnoty i wyzwań wiążących się z zarządzaniem nią (tu: skala zadłużenia członków wspólnoty).

Nie został również udowodniony zarzut zaprojektowania zbyt wysokiej stawki ubezpieczenia nieruchomości wspólnej. Jak wynika z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy Wspólnota w roku 2012 wybrała najtańsze towarzystwo ubezpieczeniowe spośród tych, które przedstawiły zainteresowanie zawarcia z nią umowy ubezpieczenia. Należy wskazać, iż w poprzednich latach, a zwłaszcza w 2010 roku wystąpiło wiele tzw. szkód ubezpieczeniowych, co nie pozostaje bez wpływu na wysokość składki. Słuszne było zdaniem Sądu przyjęcie składki ubezpieczenia w wysokości wynikającej z poprzedniej umowy ubezpieczenia, choć – jak wynika z przesłuchania reprezentanta pozwanej – finalnie wspólnocie udało się wynegocjować niższą składkę ubezpieczeniową. Trudno też uznać, aby wydatek ten był bezcelowy, albowiem jak już wskazano, na częściach wspólnych dochodzi do licznych szkód, za co odszkodowanie wypłaca ubezpieczyciel.

Sąd również nie uwzględnił ostatniego z postawionych przez powoda zarzutów, dotyczącego comiesięcznych wpłat właścicieli lokali na fundusz remontowy. Powód wskazał, iż jego zdaniem zaliczka w wysokości 1,50 złotych za m<sup>2</sup> jest rażąco wysoka i powinna zostać obniżona. Na poparcie swojego stanowiska wskazał na nadwyżkę zgromadzoną na funduszu remontowym oraz że pobieranie zaliczki w niniejszej kwocie naruszy jego interesy ekonomiczne. Przechodząc jednak do meritum zauważyć trzeba w pierwszej kolejności, iż składka w takiej wysokości obowiązuje od dłuższego czasu, albowiem została wprowadzona uchwałą nr (...) z dnia 6 kwietnia 2011 roku. Jej wysokość jest determinowana m.in. treścią umowy kredytu inwestorskiego z dnia 8 października 2010 roku, gdzie wspólnota zobowiązała się spłacać ów kredyt oraz zabezpieczyła realizację tego obowiązku zobowiązując się w §25 pkt 14 umowy do nie obniżania składki na fundusz remontowy poniżej kwoty 2,00 złotych za m<sup>2</sup> nieruchomości. Nie można postawić zarzutu Wspólnocie z tytułu dokonywania spłat kredytu ze środków funduszu remontowego, bowiem kredyt został zaciągnięty właśnie w celu dokonania niezbędnego remontu. Następnie podkreślenia wymaga, iż Wspólnota nie osiąga planowanych wpływów do funduszu. Sytuacja ta spowodowana jest nie regulowaniem przez członków wspólnoty zobowiązań względem samej Wspólnoty.

Podsumowując niniejsze wywody podkreślić należy, iż zdaniem Sądu przedmiotowa uchwała nie naruszyła praw ani interesów powoda. W konsekwencji, Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Skutkowało to wobec przegrania procesu przez powoda zasądzeniem od niego na rzecz pozwanej zwrotu kosztów

zastępstwa prawnego w kwocie złotych (180 złotych), stosownie do treści § 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.), o czym orzeczono w punkcie drugim sentencji wyroku.