

*Sygn. akt I C 198/20*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 czerwca 2021 roku

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

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Katarzyna Sidyk

Protokolant: Anna Wywiał

po rozpoznaniu w dniu 18 maja 2021 roku w Częstochowie

na rozprawie

sprawy z powództwa(...) w C.

przeciwko (...) w C.

o uchylenie uchwał

1. powództwo oddała;

2. zasądza od powoda (...) w C. na rzecz pozwanej (...) w C. kwotę 377 zł (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sygn. akt IC 198/20

## UZASADNIENIE

Powódka (...) w C. wniosła o uchylenie uchwał nr (...) i nr (...) Ogółu Właścicieli pozwanej (...) w C. podjętych na zebraniu w dniu 6 marca 2020 roku oraz zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że pozwana Wspólnota została wyłoniona z zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w C. w październiku 2018 roku. W budynku przy ulicy (...) znajduje się 31 lokali, w tym jeden stanowiący odrębną własność powódki, niemieszkalny o powierzchni łącznej 271,1000 m<sup>(2)</sup>. Na zebraniu w dniu 6 marca 2020 roku została podjęta zaskarżona uchwała nr (...), zgodnie z którą przyjęto plan gospodarczy na rok 2020, a także zaliczkę na poczet utrzymania części wspólnej, w tym na fundusz remontowy w wysokości 2 zł liczonych od m<sup>(2)</sup>. Z kolejnej uchwały nr (...) wynika, że środki zgromadzone na funduszu remontowym pozwana zamierza przeznaczyć na spłatę kredytu. Kredyt ten został zaciągnięty na docieplenie budynku przy ul. (...) jeszcze przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w C.. Na mocy aktu notarialnego zawartego ze SM (...) przed notariuszem K. J. w dniu 22 lipca 2008 roku powódka zobowiązała się do jednorazowej wpłaty kwoty 40 260 zł 85 gr tytułem kosztów docieplenia budynku przy ulicy (...), co uczyniła w dniu 5 sierpnia 2008 roku. W dniach od 17 stycznia 2020 roku do 19 stycznia 2020 roku w trybie indywidualnego zbierania podpisów pozwana podjęła uchwałę nr (...) w sprawie przejęcia zobowiązań kredytowych z tytułu kredytu zaciągniętego w (...) na docieplenie budynku (...). Zaskarżone uchwały dotyczą wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości, które zobowiązani są ponosić właściciele lokali w stosunku do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej, w tym zaliczek na poczet

funduszu remontowego. Podejmując uchwałę nr (...) pozwana nie uwzględniła dokonanej przez powódkę wpłaty i nie zróżnicowała zaliczki na poczet funduszu remontowego, który jak wynika z uchwały nr (...) ma być przeznaczony na spłatę kredytu zaciągniętego na docieplenie budynku. Powódka zarzuciła podjętym uchwałom sprzeczność z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez niezróżnicowanie zaliczki na utrzymanie części wspólnych oraz naruszenie interesu powódki poprzez nieuzasadnione pobieranie od niej należności na spłatę kredytu.

Pozwana (...) w C. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwana w pierwszej kolejności zauważyła, że uchwała nr (...) nie dotyczy przeznaczenia środków zgromadzonych w ramach funduszu remontowego na spłatę kredytu zaciągniętego na docieplenie budynku. W zaskarżonej uchwale został bowiem jedynie zatwierdzony plan finansowy na rok 2020 oraz zostały w niej ustalone wysokości zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej, na fundusz remontowy oraz na centralne ogrzewanie. Z treści pozwu wynika, że powódka nie kwestionuje samej wysokości funduszu remontowego, tylko jego częściowe przeznaczenie na spłatę kredytu. Natomiast uchwałą, w której jest rzeczywiście mowa na co konkretnie mają być przeznaczone środki z funduszu remontowego, jest druga z zaskarżonych uchwał, tj. uchwała nr (...). Tym niemniej zarzuty co do tej uchwały są również bezpodstawne. Pozwana wskazała, że powodowa Spółdzielnia jest członkiem Wspólnoty i ma te same prawa, ale i obowiązki co pozostali członkowie. Spłata kredytu termomodernizacyjnego odbywa się z funduszu remontowego, bo właśnie do takich między innymi celów jest on ustanowiony we wspólnotach. W zaskarżonej uchwale spłata kredytu jest tylko jedną z sześciu pozycji remontowych. Poza tym, ustawa o własności lokali nie przewiduje możliwości płacenia funduszu remontowego tylko przez część członków Wspólnoty, albo płacenia tego funduszu w różnej wysokości przez różnych członków Wspólnoty. Zgodnie z art. 12 ustawy o własności lokali nie ma prawnej możliwości, aby powódka nie płaciła zaliczek na fundusz remontowy, albo płaciła mniej niż pozostali członkowie Wspólnoty. Natomiast kwestia rozliczeń powódki przed powstaniem Wspólnoty Mieszkaniowej i ewentualne roszczenia w tym zakresie powinny być kierowane do Spółdzielni Mieszkaniowej (...), a nie do pozwanej Wspólnoty, tym bardziej że z posiadanych informacji wynika, że środki wpłacone przez powódkę nie były przeznaczone przez spółdzielnię mieszkaniową na kredyt związany z dociepleniem budynku. Pozwana podniosła, że powstała dopiero w październiku 2018 roku i nie może odpowiadać za działania czy zaniechania przed tą datą ze strony podmiotów, które obecnie ją tworzą.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

(...) w C. została wyłoniona z zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w C. w październiku 2018 roku. W budynku przy ulicy (...) znajduje się 31 lokali, w tym jeden lokal użytkowy nr (...) stanowiący odrębną własność (...), o powierzchni łącznej 271,1000 m<sup>(2)</sup>. Udział Spółdzielni w nieruchomości wspólnej wynosi (...).

/okoliczności bezsporne, ponadto **dowód** : wydruk treści ksiąg wieczystych Kw nr (...) (k. 12-44, k. 45-49)/

Na mocy umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i przeniesieniu własności lokalu zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 22 lipca 2008 roku - Repertorium A nr (...), Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) przeniosła na powódkę własność lokalu niemieszkalnego nr (...), stanowiącego lokal użytkowy, wraz ze związanymi z nim prawami. Jednocześnie w umowie zawarto oświadczenie (...) o zobowiązaniu się przez powódkę do zapłaty kwoty 40 260 zł 85 gr na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) tytułem spłaty kosztów związanych z dociepleniem budynku przy ulicy (...), w terminie do dnia 5 sierpnia 2008 roku. Powodowa Spółdzielnia wpłaciła w dniu 5 sierpnia 2008 roku wskazaną kwotę na konto Spółdzielni (...).

W dniu 16 grudnia 2008 roku została zawarta umowa kredytowa z (...) S.A. w W. na kwotę 275 000 zł na pokrycie kosztów związanych z dociepleniem budynku. Kredyt ma zostać spłacony do 1 grudnia 2028 roku. Spłata kredytu i odsetek została zabezpieczona hipoteką umowną zwykłą i hipoteką umowną kaucyjną na nieruchomości.

Kwota wpłacona przez powódkę została wydatkowana na prace remontowe wykonywane razem przy okazji inwestycji docieplenia budynku, tj. np. położenie kostki brukowej wokół budynku, modernizację centralnego ogrzewania. Kwota

ta miała też wpływ na wysokość zaciągniętego kredytu. Kosztorys ofertowy określał wartość prac związanych z remontem i dociepleniem na kwotę 314 795 zł 01 gr. Ostatecznie kredyt został zaciągnięty w kwocie 275 000 zł.

Po ustanowieniu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w C. przejęła ona zobowiązania wynikające z kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...).

/ **dowód** : odpis aktu notarialnego z dnia 22 lipca 2008 roku - Repertorium A nr (...) (k. 50-54), odpis polenienia przelewu (k. 6), wydruk treści ksiąg wieczystych Kw nr (...) (k. 12-44), odpis zestawienia danych do obliczenia kosztu docieplenia budynku (k. 70), zeznania świadka K. K. (k. 118-119; nagranie, adnotacje k. 163-164), zeznania prezesa zarządu powoda R. B. (nagranie, adnotacje k. 164-165), informacja Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 1 grudnia 2020 roku wraz z odpisami faktur VAT (k. 143-153)/

Na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w C. w dniu 6 marca 2020 roku została podjęta uchwała nr (...), zgodnie z którą przyjęto plan gospodarczy na rok 2020, a także ustalono zaliczkę na poczet utrzymania części wspólnej, w tym na fundusz remontowy w wysokości 2 zł liczonych od m<sup>2</sup>. Nie dokonywano zróżnicowania wysokości tych zaliczek w odniesieniu do lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.

Podjęto również uchwałę nr (...), z której wynika, że środki zgromadzone na funduszu remontowym pozwana Wspólnota postanowiła wydatkować w 2020 roku: na spłatę kredytu, remont nawierzchni parkingu, wykonanie i montaż tablic informacyjnych na parkingu, konserwację i remont blacharskich obróbek i rynien, montaż 3 sztuk lamp na terenie parkingu i modernizację monitoringu. Przedmiotowy kredyt został zaciągnięty na docieplenie budynku przy ul. (...) jeszcze przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w C..

/okoliczności bezsporne, ponadto **dowód:** odpis zawiadomienia o treści uchwały nr (...) (k. 61), odpis zawiadomienia o treści uchwały nr (...) (k. 62), odpis planu gospodarczego (k. 63)/

### **Sąd zważył, co następuje:**

Zgodnie z art. 25 ust. 1 powołanej ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2021 roku, poz. 1048), 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.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie był w zasadzie bezsporny. Sporna była natomiast jego ocena prawna, w szczególności ocena tego, czy i jaki wpływ na treść zakwestionowanych przez powódkę uchwał nr (...) i nr (...) podjętych na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w C. w dniu 6 marca 2020 roku, ma fakt dokonania przez nią wpłaty kwoty 40 260 zł 85 gr na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) tytułem pokrycia części kosztów związanych z dociepleniem budynku przy ulicy (...), przypadających na powódkę.

Uchwała nr (...) dotyczyła przyjęcia planu gospodarczego na rok 2020, a także ustalenia zaliczki na poczet utrzymania części wspólnej, w tym na fundusz remontowy w wysokości 2 zł liczonych od m<sup>2</sup>. Nie dokonywano zróżnicowania wysokości tych zaliczek w odniesieniu do lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.

Zgodnie z uchwałą nr (...) środki zgromadzone na funduszu remontowym pozwana Wspólnota postanowiła przeznaczyć w 2020 roku na: spłatę kredytu, remont nawierzchni parkingu, wykonanie i montaż tablic informacyjnych na parkingu, konserwację i remont blacharskich obróbek i rynien, montaż 3 sztuk lamp na terenie parkingu i modernizację monitoringu.

Powodowa Spółdzielnia nie kwestionowała prawidłowości ustalenia wysokości zaliczki na utrzymanie części wspólnych, w tym też na fundusz remontowy. Natomiast zakwestionowała fakt, że także w stosunku do niej zaliczka ta ma być przeznaczona na spłatę kredytu, ponieważ zgodnie z umową ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) kwota 40 260 zł 85 gr miała w całości wyczerpywać udział powódki w ponoszeniu kosztów związanych z dociepleniem budynku, a

tym samym kosztów związanych ze spłatą kredytu zaciągniętego w (...) S.A. na ten cel. Fakt uiszczenia przez powódkę powyższej kwoty na rzecz Spółdzielni (...) był pomiędzy stronami bezsporny.

Zdaniem powódki, z uwagi na dokonaną wpłatę, niezróżnicowanie zaliczki na utrzymanie części wspólnych i nieuzasadnione pobieranie od niej należności na spłatę kredytu, narusza przepisy ustawy o własności lokali oraz interes powódki.

Należy zatem zauważyć, że rodzaj roszczenia, z którym wystąpiła powodowa Spółdzielnia jest nieadekwatny do rodzaju interesu majątkowego, którego ochrony powódka się domaga. Zgodnie bowiem z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali 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 przychodach i innych przychodach. Stosownie zaś do art. 12 ust. 3 powołanej ustawy, uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

Na mocy art. 12 ustawy o własności lokali możliwym jest zatem zróżnicowanie opłat we wspólnocie, ale obejmujące wyłącznie lokale użytkowe i z zachowaniem warunków wynikających z przepisu art. 12 ust. 3 tej ustawy. To jedyny przypadek, w którym możliwe jest wprowadzenie wyjątku od reguły wyrażonej w ust. 2, a więc zasady równości obciążeń. Właściciele lokali posiadają więc wyłącznie kompetencję do zwiększenia obciążeń lokali użytkowych, a nie do ich zmniejszenia. Nie istnieje też możliwość nie ponoszenia kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości przez jednego z właścicieli lokalu (por.: wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 10 kwietnia 2019 roku, I ACa 628/18, LEX nr 2668067; wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 16 lutego 2021 roku, I ACa 906/19, LEX nr 3149627; wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 21 lutego 2017 roku, XV C 428/15, LEX nr 2252995).

Na marginesie należy dodać, że w praktyce częste jest ustalanie zaliczek przypadających na poszczególnych właścicieli lokali w proporcji do powierzchni ich lokali i należy uznać taki sposób za dopuszczalny, w przypadku gdy udziały odzwierciedlają proporcje powierzchni poszczególnych lokali (por. np.: uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 10 kwietnia 2019 roku, I ACa 628/18, LEX nr 2668067). W niniejszej sprawie powódka nie podnosiła zarzutu, że wyliczenie wysokości zaliczek w odniesieniu do metrów kwadratowych lokali nie odzwierciedla obciążenia w stosunku do wysokości udziałów.

Z powyższych względów, powództwo nie mogło zostać uwzględnione. Nie ma bowiem możliwości, aby powódka jako właścicielka lokalu użytkowego, obciążona była niższą kwotą zaliczki na wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej niż pozostali właściciele, w tym właściciele lokali mieszkalnych. Zasadnym zatem jest zarzut pozwanej, że zgodnie z art. 12 ustawy o własności lokali nie ma prawnej możliwości, aby powódka nie płaciła zaliczek na fundusz remontowy, albo płaciła mniej niż pozostali członkowie Wspólnoty.

Nadmienić należy na marginesie, że jeżeli, zdaniem powódki, swoje zobowiązanie z tytułu wpłat na fundusz remontowy, w zakresie przeznaczonym na spłatę kredytu za dany rok, już zaspokoiła na skutek dokonanej wpłaty w kwocie 40 260 zł 85 gr lub ewentualnie powstała z tego tytułu nadpłata, to mogłoby to prowadzić jedynie do ewentualnych rozliczeń finansowych pomiędzy stronami, a nie do zmiany treści uchwały regulującej tylko zasady ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej przez właścicieli lokali i wysokość miesięcznych zaliczek, zgodnie z zasadami przewidzianymi w ustawie o własności lokali.

Mając powyższe na uwadze, Sąd oddalił powództwo.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1, § 1<sup>1</sup> i 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego w niniejszej sprawie wynika z § 8 ust. 1) pkt 1 i § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jedn. Dz.U. z 2018 roku, poz. 265). Na zasądzone koszty składa się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 360 zł i opłata od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.