Sygn. akt I.C 485/19

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 stycznia 2020 roku

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Cezary Olszewski
Protokolant :	st. sekretarz sądowy Edyta Rzodkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 30 grudnia 2019 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa D. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Plac (...) w O.

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

1.Oddala powództwo.

2.Zasądza od powódki D. S. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Plac (...) w O. kwotę 377 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Cezary Olszewski

Sygn. akt I C 485/19

UZASADNIENIE

Powódka D. S. wystąpiła z pozwem przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Plac (...) w O.. W ramach zainicjowanego powództwa wnosiła o uchylenie uchwały tejże Wspólnoty oznaczonej numerem (...) z dnia 15 kwietnia 2019 roku oraz zasądzenia od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Plac (...) w O. na rzecz powódki kosztów procesu, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa prawnego – stosownie do norm przepisanych.

Uzasadniając powództwo powódka wskazywała, iż pozostaje właścicielką wyodrębnionego lokalu użytkowego, położonego na parterze budynku przy Placu (...) w O. o powierzchni 129,1 m^2 wraz z udziałem w wysokości (...) części wspólnych budynku oraz udziałem w użytkowaniu wieczystym stanowiącym analogiczną wartość zabudowanej działki, oznaczonej numerem geodezyjnym (...).

Od momentu nabycia tegoż lokalu, tj.: od dnia 14 listopada 1995 roku powódka uiściła na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej tylko jedną opłatę, w lipcu 1997 roku opłaciła część należności za wykonanie remontu instalacji kanalizacyjnej, jednakże tylko dlatego, iż było to zobowiązanie poprzedniego właściciela przedmiotowego lokalu. Powódka podkreślała, że została zwolniona przez Wspólnotę Mieszkaniowa Plac (...) w O. od dokonywania na rzecz Wspólnoty opłat związanych z pokryciem kosztów eksploatacji i remontów części wspólnych nieruchomości. Przedmiotowe zwolnienie od ponoszenia opłat było zdaniem powódki umotywowane pokrywaniem wydatków

eksploatacyjnych bezpośrednio związanych z użytkowaniem i konserwacją należącego do niej lokalu we własnym zakresie. Ponadto powódka samodzielnie i na własny koszt dokonywała dotychczas remontów nieruchomości, w tym dachu, ocieplenia, elewacji i ogrzewania. Powódka indywidualnie partycypuje w opłatach związanych z zaopatrzeniem lokalu w wodę i odprowadzanie ścieków, wywóz odpadów i nieczystości, dokonuje czynności związanych z konserwacją i czyszczeniem przewodów kominowych oraz zainstalowała monitoring zewnętrzny. Brak jest również jakichkolwiek części wspólnych nieruchomości, z których powódka korzystałaby wspólnie z pozostałymi członkami wspólnoty.

W dniu 15 kwietnia 2019 roku miało miejsce zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej Plac (...) w O., w trakcie którego to zebrania pozwana Wspólnota podjęła 5 uchwał. Powódka jednoznacznie oponowała jednej z uchwał podjętych w tym dniu, tj.: Uchwale Nr (...)z dnia 15 kwietnia 2019 roku, gdyż w następstwie jej przyjęcia została zobowiązana do zapłaty na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Plac (...) w O. kwot po 219,47 zł miesięcznie mimo, iż wszystkie opłaty (z wyjątkiem opłaty z tytułu zarządu) i koszty tworzące łącznie opłatę eksploatacyjną, koszty wywozu śmieci i koszty remontów ponosi we własnym zakresie, w oparciu o indywidualne uzgodnienia i zawarte umowy.

Powódka wskazywała na wadliwość przedmiotowej uchwały, polegającą na uchybieniu przy zbieraniu głosów za przyjęciem uchwały, gdyż w trakcie przedmiotowej czynności odebrano głos jedynie od jednego ze współwłaścicieli każdego lokali, podczas gdy współwłaścicielom lokalu przysługuje jeden uzgodniony przez nich wspólnie głos. Zwróciła również uwagę na to, iż podjęta uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesy samej powódki, gdyż w wyniku następstw przedmiotowej uchwały za nieruchomość powódki miałyby być płacone należności w podwójnej wysokości na rzecz Wspólnoty i w ramach samodzielnie podpisanych przez powódkę umów z niezależnymi podmiotami.

Żądanie w zakresie uchylenia Uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej Plac (...) w O. powódka argumentowała również tym, że w okresie od 02 lutego 2002 roku nie dokonała na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej żadnych wpłat, a pozwana nie kierowała do powódki roszczeń o zapłatę. Równocześnie powódka zwróciła uwagę, iż poniesione przez nią nakłady na rzecz części wspólnych nieruchomości nie zostały nigdy rozliczne, zaś sama powódka nie uczestniczyła w kosztach remontów inicjowanych przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową, jak również w innych wydatkach.

Powódka ponosi we własnym zakresie koszty związane ze zużyciem energii elektrycznej niezbędnej do oświetlenia części zewnętrznej budynku, zaś pozostałe wydatki za korzystanie z oświetlenia na klatce schodowej dotyczą części nieruchomości, z której powódka nie korzysta. Dokonuje też na własny koszt przeglądów instalacji lokalu, co uzasadnia twierdzenie, iż podjęta przez Wspólnotę Uchwała narusza interesy powódki oraz zasady prawidłowego zarządzania nieruchomości wspólną.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnot Mieszkaniowa Plac (...) w O. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych. W uzasadnieniu podkreślała, że powódka w ramach wniesionego pozwu zarzucała podjętej przez Wspólnotę Uchwale naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jednakże nie wymieniła konkretnych przykładów naruszeń.

Zdaniem pozwanej podnoszone przez powódkę zarzuty w zakresie wadliwego podjęcia uchwały jak również tego, iż przedmiotowa uchwała narusza interesy powódki, gdyż zmusza ją do podwójnego ponoszenia opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości, były chybione. Powódka powoływała się również na rzekomo istniejąca uchwałę, jednakże nie przedłożyła jej w ramach załączonej do pozwu dokumentacji. Przedmiotowa uchwała (o której wspomina powódka w uzasadnieniu pozwu) nie znajduje się również w dyspozycji zarządcy nieruchomości. Zwolnienie powódki od opłat na rzecz Wspólnoty przy braku rzeczonej uchwały mogło być stosowane w granicach wypracowania pewnej praktyki, jednakże dotyczy to okresu sprzed podjęcia uchwały (...)z dnia 15 kwietnia 2019 roku. Uchwała ta odnosi się zaś do płatności zaliczek, które ponosi każdy z członków Wspólnoty. Powódka więc jako członek Wspólnoty (której to okoliczności nie kwestionowała) została zobowiązana w/w Uchwałą do ponoszenia zaliczek związanych z działalnością.

Pozwana zaznaczyła również, że indywidualne ustalenia na jakie powołuje się powódka, o ile były podjęte, nie są skuteczne wobec wspólnoty jako całości gdyż, co do zasady, regulacje dotyczące zarządu wspólnotą są ustalane w

drodze uchwał podejmowanych przez członków Wspólnoty w drodze zbierania podpisów pod uchwałą. Czynność ta leży zaś w gestii zarządu, na którym spoczywa obowiązek powiadomienia członków wspólnoty o treści uchwały podjętej w trybie art. 24 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Powódka nie mogła również powoływać się na poczynione wcześniej wydatki gdyż zostały one już rozliczone.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Powódka D. S. pozostaje właścicielką wyodrębnionego lokalu użytkowego położonego na parterze budynku przy ulicy (...) w O. o powierzchni 129,1 m^2 w następstwie czego jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej Plac (...) w O. (okoliczności bezsporne).

Należącymi do pozwanej lokalami zarządza Spółdzielnia (...) w O. (dowód: Umowa o zarządzie Nieruchomością wspólną k. 15-16 akt sprawy).

Dnia 15 kwietnia 2019 roku miało miejsce zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej Plac (...) w O., na którym to zebraniu zostało podjętych kilka uchwał. Obecni na zebraniu członkowie Wspólnoty dokonali ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz ustalenia wysokości zaliczek na fundusz remontowy w 2019 roku. Równocześnie w tym dniu powódka D. S. wyraziła wolę wystąpienia ze wspólnoty, jednakże podczas dyskusji członków wspólnoty o tejże kwestii opuściła zebranie wspólnoty (dowód: fotokopia protokołu zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej Plac (...) w O. z dnia 15 kwietnia 2019 oku, k. 9-11 akt sprawy, lista Obecności z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej Plac (...) w O. z dnia 15 kwietnia 2019 roku k. 14 akt sprawy).

Uchwałą Nr 1/2019 podjętą w dniu 15 kwietnia 2019 roku Wspólnota Mieszkaniowa Plac (...) W O. ustaliła wysokość: opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w stawce 0,49 zł/m^2, kosztów eksploatacji na 0,70zł/m^2, opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi na 14 zł od osoby oraz wysokości zaliczek na fundusz remontowy po 0,51 zł/m^2 w 2019 roku (dowód: potwierdzona za zgodność fotokopia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej Plac (...) w O. z dnia 14 kwietnia 2019 roku k. 8-9 akt sprawy).

Uchwałą Nr(...)z dnia 15 kwietnia 2019 roku wskazano cel wydatkowania środków z funduszu remontowego (dowód: potwierdzona za zgodność z oryginałem kopia Uchwały Nr (...)z dnia 15 kwietnia 2019 raku k. 82-83 akt sprawy).

W następstwie podjęcia Uchwały Nr. (...) z dnia 15 kwietnia 2019 roku na członków wspólnoty został nałożony obowiązek zapłaty na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Plac (...) w O. kwoty 219,47zł miesięcznie, stanowiącej iloraz powierzchni lokalu będącego własnością powódki oraz stawek opłat wprowadzonych w/w Uchwałą (dowód: dokument potwierdzający wysokość naliczanych opłat ciążących na powódce względem Wspólnoty k. 11 akt sprawy).

Przesłuchana w charakterze strony w na rozprawie w dniu 30 grudnia 2019 roku powódka D. S. podniosła, iż w 2002 roku w należącej do niej nieruchomości zaistniał problem związany z przebiegającą przez nieruchomość kanalizacją. Z uwagi na zaistniały problem powódka skonsultowała się z sąsiadami małż. P. i wspólnymi wysiłkami w/w dokonali przebudowy i naprawy kanalizacji. Kosztami przedmiotowej modernizacji została obciążona również powódka w 1/3 części, która żądała bardziej korzystnego rozwiązania. W następstwie prowadzonych rozmów powódka uzyskała od Pani P. informację, iż została zwolniona z obowiązku ponoszenia kosztów na rzecz Wspólnoty, z wyjątkiem ewentualnych wydatków związanych z modernizacją podwórka, bezpośrednio otaczającego należące do przedstawicieli wspólnoty lokale (dowód: zeznania powódki przesłuchanej w charakterze strony na rozprawie w dniu 30 grudnia 2019 roku).

Zaprezentowany powyżej stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzony w trakcie postępowania materiał w postaci powołanych dowodów. Wiarygodność i autentyczność dołączonych do akt sprawy dokumentów (w tym Uchwał) nie była przez strony kwestionowana, zaś Sąd z urzędu nie znalazł podstaw aby takie wątpliwości uznać za istniejące.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Mając na uwadze dokonane ustalenia stanu faktycznego, jak również poczynioną przez Sąd ocenę w zakresie zgromadzonej w sprawie materii dowodowej uznać należało, iż wystosowane przez powódkę żądanie nie zostało wykazane w sposób należyty.

W myśl regulacji przewidzianej w art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. z dnia 4 kwietnia 2019 r. Dz.U. z 2019 r. poz. 737, dalej jako u.w.l.) 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. Zgodnie z ust. 1a powyższego 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 lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Jak wynika zaś z regulacji przewidzianej w art. 23 ust. 1 u.w.l. uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos (ust. 2).

W niniejszej sprawie powódka pozostając właścicielką lokalu użytkowego położonego na parterze budynku Plac (...) w O. w powierzchni 129,1m^2 wchodzącego w skład nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię (...) w O. (na podstawie umowy o zarząd nieruchomością z dnia 02 kwietnia 2019 roku) była legitymowana do wystąpienia z żądaniem uchylenia uchwały numer (...) z dnia 15 kwietnia 2019 roku. Legitymacja do wystąpienia przez powódkę D. S. z przedmiotowym powództwem wynika bezpośrednio z wyżej powołanego art. 25 ust. 1a ustawy. Sąd pozostawał zatem zobligowany do merytorycznej oceny podniesionych w pozwie zarzutów, będących podstawą żądania uchylenia Uchwały Nr(...)z dnia 15 kwietnia 2019 roku.

Przewidziane w art. 25 u.w.l. uprawnienie każdego z właścicieli do zaskarżenia uchwały stanowi jedno z uprawnień współwłaścicieli działających w ramach wspólnoty do sprawowania zarządu.

W ramach powołanej regulacji (z art. 25 u.w.l.) ustawodawca przewidział cztery sytuacje, w których to właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty. Z przypadkami tego rodzaju będziemy mieli do czynienia gdy: uchwała jest niezgodna z prawem lub niezgodna z umową właścicieli lokali, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu. Ciężar wykazania zaistniałych uchybień ciąży w myśl regulacji z art. 6 k.c. na skarżącym uchwałę właścicielu lokalu.

W ocenie Sądu Okręgowego inicjująca postępowanie w niniejszej sprawie powódka D. S. nie zdołała wykazać aby w realiach niniejszej sprawy ziściła się którakolwiek z powołanych przesłanek, niezbędnych do skutecznego zaskarżenia uchwały, a tym samym do jej uchylenia w drodze postepowania przed Sądem.

W pierwszej kolejności zaznaczyć godzi się, iż podjęta przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową Plac (...) w O. w dniu 15 kwietnia 2019 roku Uchwała Nr (...)z pewnością nie narusza przepisów prawa w rozumieniu art. 25 u.w.l. Przedmiotową niezgodność należy bowiem rozumieć jako sprzeczność z normami praw powszechnie obowiązującymi, mającymi swoje źródło zarówno w ustawach jak też w innych źródłach powszechnie obowiązujących przepisów prawa. Jednocześnie w piśmiennictwie wskazuje się, iż niezgodność uchwały z przepisami wynikać może nie tylko z samej treści uchwały, ale także wad postępowania prowadzącego do jej podjęcia. W takiej sytuacji podstawy zaskarżenia będzie należało upatrywać w naruszeniu przepisu art. 23 u.w.l. (por. P. Pełczyński, Zaskarżanie uchwał wspólnoty mieszkaniowej, s. 116).

Mając na uwadze stan faktyczny ustalony w niniejszej sprawie nie można było zdaniem Sądu Okręgowego uznać, iż powódka wykazała w stopniu wymaganym, że rzeczona Uchwała w swojej treści i formie uchybia przepisom

powszechnie obowiązującego prawa. Powódka nie przedstawiła również dowodów na potwierdzenie okoliczność, iż w procesie podejmowania zaskarżonej uchwały zostały popełnione istotne uchybienia. Powódka D. S. miała bowiem świadomość zakresu obowiązków jaki zostanie przedmiotową Uchwałą uregulowany (której to okoliczności powódka nie kwestionowała).

W powyższym kontekście również podnoszona przez stronę powodową kwestia uchybień przy oddaniu podpisów przez właścicieli lokali wchodzących w skład (...) również nie mogła skutkować oczekiwanym przez powódkę uchyleniem Uchwały Nr 1/2019 z dnia 15 kwietnia 2019 roku. Zgodnie bowiem z art. 23 ust. 2 u.w.l., uchwały podejmowane przez ogół właścicieli lokali zapadają większością głosów (więcej niż 50% głosów) obliczaną według wielkości udziałów. Przy głosowaniu uprawnionych członków wspólnoty mieszkaniowej powszechnie przyjmuje się bowiem zasadę, w świetle której na rzecz jednego właściciela przypada jeden głos. Powyższe reguła oznacza, iż współwłaścicielom lokalu każdorazowo przysługuje jeden niepodzielny głos liczony według wielkości udziału we własności nieruchomości wspólnej. Nie są oni uprawnieni do głosowania swoją częścią przysługującą im w prawie własności, ponieważ nie można złożyć kilku oświadczeń woli przypisanych do tego samego udziału odpowiadającemu określonemu lokalowi (por. z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 3 kwietnia 2014 r. I ACA 791/13). Powyższa zasada nie uniemożliwia składania oświadczeń woli przez jednego małżonka ze skutkiem wobec obu stron małżeńskiej wspólności ustawowej. Uprawnienie powyższe znajduje oparcie w treści art. 36 § 2 k.r.o. i ma zastosowanie także przy wykonywaniu prawa głosu w stosunku do uchwał wspólnoty mieszkaniowej (por. z wyrokiem SA w Białymstoku z dnia 11 marca 2016 roku, sygn. akt I ACa 946/15, legalis). Skonstatować zatem należało, iż w przypadku kwestionowanej przez powódkę Uchwały wystarczające było złożenie podpisu przez jednego z małżonków zamieszkujących w należącym do Wspólnoty lokalu. Sąd Okręgowy nie dostrzegł również aby zaskarżona uchwała była niezgodna z umową właścicieli lokali (art. 18 u.w.l.) czego strony również nie podnosiły.

Kolejną przesłanką wymagającą oceny w świetle art. 25 ust 1 u.w.l. była ewentualna możliwość kolizji uchwały z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością jak również naruszenia interesów powódki jako wnoszącej o uchylenie uchwały. Dokonana przez Sąd ocena uchwały, skutkująca jej uchyleniem, winna być poprzedzona oceną z perspektywy zgodności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną z uwzględnieniem przesłanek celowości, rzetelności i gospodarności. Naruszenie bowiem subiektywnego interesu właściciela i subiektywnie postrzeganego interesu wspólnoty nie uzasadnia uchylenia uchwały. Dla uznania, iż w konkretnej sprawie w następstwie podjęcia uchwały wspólnoty mieszkaniowej doszło do naruszenia interesu właściciela lokalu musi zaistnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwała, aby stwierdzić podstawy do jej uchylenia.

Powyższa kwestia była przedmiotem analizy tak w orzecznictwie sadowym jak i doktrynie. W przypadku gdy podstawę powództwa opartego na powyższym przepisie stanowi zarzut naruszenia przez zaskarżoną uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenia interesów właściciela, sąd weryfikuje zasadność żądania oceniając celowość gospodarczą i rzetelność decyzji wspólnoty mieszkaniowej. Głównym celem funkcjonowania wspólnot jest bowiem wspólne utrzymywanie nieruchomości w należytym stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania tą nieruchomością. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 9 maja 2013 r. sygn. I ACA 214/13, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 22 maja 2015 r. sygn. akt I ACA 91/15).

Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 WłLokU stanowi kategorię obiektywną, ocenianą między innymi w świetle zasad współżycia społecznego. W powyższym aspekcie funkcją tej normy jest przeciwdziałanie formalnie zgodnym z prawem działaniom większości członków wspólnoty, którym nie można przypisać cech racjonalności, a które uszczuplają prawa innych współwłaścicieli. Jak wskazał Sądu Apelacyjnego w Katowicach w wyrok z dnia 6 marca 2015 r. sygn. akt 854/15 „Sytuacje występujące w praktyce funkcjonowania zarządu konkretną nieruchomością mogą być zróżnicowane i rozważając zastosowanie powyższego przepisu należy uwzględnić specyfikę danego przypadku i potrzebę poszanowania usprawiedliwionych interesów wszystkich członków wspólnoty".

Powódka jest członkiem wspólnoty, mimo, że jej lokal stwarza specyficzną sytuację faktyczno - prawną z uwagi na jego usytuowanie jak i przeznaczenie, a także sposób i zakres korzystania z nieruchomości.

W tej sytuacji należało by zadać pytanie czy uchwały wspólnoty dotyczące jej bieżącego funkcjonowania powinny zapadać w stosunku do powódki osobno, a do pozostałych udziałowców osobno jak to wynika ze zgłoszonego żądania chociaż nie wyrażonego expressis verbis. W istocie bowiem powódka domagała się uchylenia uchwały dlatego, że nie została wydana w stosunku do niej uchwała zwalniająca ją od ponoszenia zaliczek, zaś w żadnym razie nie kwestionowała ona prawidłowości tej uchwały w odniesieniu do innych członków wspólnoty czy też z punktu widzenia uzasadnienia ekonomicznego (np. braku podstaw do podwyższenia zaliczek dotychczas pobieranych).

Podnieść należy iż uchwała nr. 1 podjęta w dniu 15 kwietnia 2019r (k. 8) dotyczy wszystkich członków wspólnoty i określa wysokość zaliczek obejmujących eksploatację, wynagrodzenie administratora, fundusz remontowy i gospodarowanie odpadami. W ocenie sądu fakt, że powódka nie korzysta ze znacznej części świadczeń (np. sama remontuje swój lokal, sama opłaca wywóz odpadów, które gromadzi w związku z prowadzoną w lokalu działalnością gospodarczą itd.) nie uzasadnia uchylenia uchwały, a co najwyżej upoważnia powódkę do żądania zwolnienia z ponoszenia części opłat. Otwartym pozostaje pytanie w jakiej formie powinno to nastąpić i jakie ewentualnie roszczenia przysługiwały by powódce z tego tytułu – lecz kwestia ta nie jest przedmiotem rozstrzygania w sprawie niniejszej stąd też nie zachodzi potrzeba przedstawiania motywacji w tym zakresie. Zdaniem sądu nie znajduje tu zastosowania „obrona" przed skutkami uchwały podjętej przez członków wspólnoty polegająca na uchyleniu uchwały, której nie zarzucono żadnej wadliwości poza tym, że dotyczy również powódki jako członka wspólnoty, w sytuacji gdy powódka uważa ,że nie powinna być obciążana żadnymi opłatami.

Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Szczecinie (I ACa 539/14) „stając się członkiem wspólnoty mieszkaniowej właściciel lokalu winien liczyć się, że nie zawsze interesy wszystkich będą do końca wspólne i zgodne z oczekiwaniami każdego z mieszkańców. Nie sposób bowiem rozpatrywać interesu właściciela lokalu w oderwaniu od interesu pozostałych członków oraz całej wspólnoty".

Praktycznie każda uchwała zobowiązująca właścicieli lokali do jakichkolwiek działań, w jakiś sposób narusza interesy każdego z nich, lecz funkcją art. 25 ust. 1 ust. o własności lokali jest przeciwdziałanie formalnie zgodnym z prawem działaniom większości członków wspólnoty, <u>którym nie sposób przypisać cechy racjonalności, a które uszczuplają prawa jednego z właścicieli</u>. Stąd rozważając zastosowanie omawianego przepisu trzeba uwzględniać specyfikę danego przypadku i potrzebę poszanowania usprawiedliwionych interesów wszystkich członków wspólnoty.

Rozważając zarzut naruszenia przez zaskarżoną uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenia interesów właściciela, sąd weryfikuje zasadność żądania, oceniając celowość gospodarczą i rzetelność decyzji wspólnoty mieszkaniowej (tak SA w Łodzi w wyroku z 24.2.2016 r., I ACa 1260/15).

W orzecznictwie sądowym dokonywano wykładni w odniesieniu do powództw kwestionujących wysokość zaliczek uchwalanych przez wspólnoty mieszkaniowe. Wyjaśniono, że nie może być przyczyną uchylenia uchwały okoliczność, że jeden z członków wspólnoty ponosi większe koszty niż dotychczas, trzeba jeszcze wykazać, że ponoszone do tej pory koszty były wystarczające dla celów utrzymania wspólnej nieruchomości, zaś koszty wynikające ze skarżonej uchwały są wygórowane w stosunku do potrzeb wspólnoty (wyr. SA w Warszawie z 21.11.2013 r., VI ACa 611/13), Obowiązek uiszczania opłat związanych z lokalem oraz proporcjonalnych do udziału w nieruchomości wspólnej opłat związanych z tą nieruchomością obciąża właściciela lokalu, stanowiąc immanentną cechę prawa własności. Obowiązek ten nie może być zatem uznany za element pokrzywdzenia właściciela (tak wyr. SA we Wrocławiu z 21.2.2014 r., I ACa 1608/13).

W kontekście zaprezentowanych wyżej poglądów ocenić należało treść zapadłej uchwały jako służącej interesom wszystkich współwłaścicieli nie łamiącej przy tym zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Podejmując się oceny powyższych kwestii Sąd miał na uwadze, iż powódka nie wykazała aby była w posiadaniu uchwały, w oparciu o którą (jak twierdziła w toku postępowania) została zwolniona od ponoszenia opłat na rzecz

Wspólnoty. Taka uchwała (wbrew twierdzeniom powódki) nie znajduje się również w posiadaniu zarządu pozwanej Wspólnoty gdyż brak jest ku temu jakichkolwiek dowodów, zaś pełnomocnik pozwanej okoliczności tej zaprzeczał. Istotnie powódkę od ponoszenia stosownych opłat mógł wcześniej zwolnić zarządca czy administrator nieruchomości lecz nie było to dokonane w formie uchwały wspólnoty, co też wynikało z zeznań powódki na rozprawie w dniu 30 grudnia 2019r – gdzie zeznała, że zarząd zwolnił ją z opłat.

Obecnie nieruchomością pozwanej administruje fachowy podmiot, który wykonuje powierzone mu umową zadania w sposób profesjonalny na rzecz większej ilości wspólnot mieszkaniowych.

Z treści art. 22 u. wł. lok. wynika, jakie czynności mogą być dokonywane przez zarząd samodzielnie, a jakie wymagają uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na ich dokonanie. W literaturze i orzecznictwie wyjaśniono też jednoznacznie, iż zwolnienie z opłat stanowi czynność przekraczającą uprawnienia zarządu i wymaga uchwały właścicieli lokali, co w zestawianiu z brakiem takiej uchwały (zwalniającej powódkę od ponoszenia opłat) czyni roszczenia strony powodowej bezpodstawnymi.

Jak to wyżej wskazano powódka zeznając na rozprawie słuchana w charakterze strony podała, że przed laty Zarząd zwolnił ją z ponoszenia opłat. Należy podkreślić, że takie zwolnienie nie mogło odnieść skutków prawnych bowiem zwolnienie z opłat wymaga podjęcia uchwały (art. 22 ust 2 ust. o wł. lok.)

W zaistniałych okolicznościach wskazana przez powódkę argumentacja nie uzasadniała, w ocenie Sądu Okręgowego uchylenia Uchwały Nr (...)z dnia 15 kwietnia 2019 roku Wspólnoty Mieszkaniowej Plac (...) w O.. Subiektywnie rozumiany interes powódki nie mógł być bowiem uznany za bardziej doniosły od interesu pozostałych członków pozwanej Wspólnoty jako całości.

Z przedstawionych wyżej względów żądanie powódki podlegało oddaleniu o czym rozstrzygnięto w pkt I sentencji.

Orzeczenie w zakresie kosztów procesu sąd wydał na podstawie art. 98 zw. zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z § 8 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 roku (tj. z dnia 3 stycznia 2018 r. Dz.U. z 2018 r. poz. 265). Na przedmiotowe koszty złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej oraz opłata uiszczona od udzielonego pełnomocnictwa, co znalazło swoje odzwierciedlenie w pkt. II sentencji wyroku.

SSO Cezary Olszewski