

**Sygn. akt: I C 1095/17**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 sierpnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR del. Agata Górecka

Protokolant: sekretarz sądowy Izabela Cyrwus

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 sierpnia 2018 r. w G.

sprawy z powództwa R. Z., A. Z.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w G.

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

orzeka:

I. Powództwo oddala.

II. Zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 737 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSR del. Agata Górecka

Sygn. akt I C 1095/17

## UZASADNIENIE

**Powodowie A. Z. i R. Z.** wnieśli w dniu 17.08.2017r. do tutejszego Sądu Okręgowego pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w G., w którym domagali się uchylenia uchwały nr (...) z dnia 13.02.2017r. w sprawie wytoczenia powództwa o sprzedaż lokalu przy ul. (...) w G. i egzekucję z tej nieruchomości. W uzasadnieniu pozwu wskazali, iż są członkami pozwanej wspólnoty i właścicielami lokalu nr (...). Podali, iż pozostają w sporze ze wspólnotą w sprawie wysokości zaliczek na koszty utrzymania i toczą się przeciwko nim dwa postępowania sądowe o zapłatę. W jednej powództwo zostało uwzględnione w związku z czym dokonali zapłaty zasądzonej kwoty, a druga nie jest zakończona. Wskazali, iż przedmiotową uchwałę otrzymali 6.07.2017r. Zarzucili, iż Wspólnota w zaskarżonej uchwale nie określiła wysokości należnych jej zaliczek na koszty zarządu ani długotrwałości zalegania z ich zapłatą. Podnieśli, iż aktualnie pozwana nie dysponuje orzeczeniem sądowym potwierdzającym wysokość ich zadłużenia, a zatem nie miała przesłanek do podjęcia zaskarżonej uchwały. Wskazali, iż uchwała narusza ich interesy, jest dla nich niekorzystna i ma na celu pokrzywdzenie ich jako członków wspólnoty. Podkreślili, iż w dacie podejmowania uchwały pozwana nie dysponowała orzeczeniami potwierdzającymi wysokość ich zadłużenia.

Sprawa została zarejestrowana pod sygn. IC 909/17.

W wykonaniu zarządzenia z dnia 18.08.2017r. pismem z dnia 7.09.2017r. powodowie zostali wezwani do uzupełnienia braków pozwu poprzez uiszczenie solidarnie opłaty od pozwu w kwocie 200zł. Zobowiązanie doręczono powodom w dniu 11.09.2017r. Z dołączonego do akt potwierdzenia dokonania wpłaty z Oddziału (...) tut. Sądu wynikało, iż opłata od pozwu została uiszczona 19.09.2017r. Zarządzeniem z dnia 29.09.2017r. Referendarz sądowy stwierdził

uzupełnienie braków formalnych pozwu po terminie i wydał zarządzenie o zakresie sprawy w rep. C i wpisaniu jej pod nową sygnaturę i poinformowaniu o powyższym powodów.

Sprawa została zarejestrowana pod sygn. IC 1095/17.

**Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w G.** wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu podniosła, iż powództwo zostało wniesione po upływie 6 tygodni od dnia doręczenia powodom zawiadomienia o uchwale, a zatem z przekroczeniem ustawowego zawitego terminu do jego wniesienia. Pozwana wskazała, iż zaskarżona uchwała została podjęta zgodnie z przepisami prawa, jest zgodna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i nie narusza interesów powodów, którym należałoby przyznać pierwszeństwo przed interesami pozostałych właścicieli lokali. Podniosła, iż uregulowanie art. 16 ustawy o własności lokalu stanowi swoistą sankcję przeciwko członkowi wspólnoty nie realizującemu swoich obowiązków związanych z członkostwem, w szczególności poprzez długotrwałe zaleganie z zapłatą należnych od niego opłat. Zdaniem pozwanej oczywistą konsekwencją takiego stanu rzeczy jest faktyczne przerzucenie tego ciężaru na pozostałych właścicieli. W przypadku gdy sytuacja taka trwa kilka lat, jak ma to miejsce w przypadku powodów, jest de facto przerzuceniem ciężaru ponoszenia kosztów obsługi własnego lokalu na pozostałych członków wspólnoty. Przesłanka długotrwałego zalegania przez właściciela z zapłatą na rzecz wspólnoty należnych opłat stanowi samodzielną i wystarczającą podstawę żądania przymusowej sprzedaży lokalu. Wskazała, iż na chwilę podejmowania uchwały powodowie zalegali z opłatami za okres 7 lat, co wypełnia przesłankę długotrwałości. Wysokość zadłużenia wynosiła wówczas 17.109,43zł. Podniosła, iż powodowie zaprzestali dobrowolnego płacenia opłat według stawek ustalonych przez wspólnotę, opłacając kwoty według własnego uznania. Podała, iż w okresie od 2014r. do września 2016r. nie płacili należności za fundusz remontowy, kwestionowali kolejne podejmowane uchwały, podejmowali działania wbrew interesom wspólnoty i zasadom prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną składając wniosek do banku Poczтового o zablokowanie rachunku bankowego wspólnoty, co uniemożliwiało zapłatę bieżących zobowiązań, a długotrwałe zalegania z opłatami powodowały, iż wspólnota nie mogła realizować żadnych remontów, inwestycji. Takie zachowanie powodów narusza interesy wspólnoty mieszkaniowej.

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

Powodowie R. Z. oraz A. Z. są współwłaścicielami na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...). ( bezsporne)

Do kwietnia 2012r., kiedy to w związku z wyodrębnieniem dwóch dodatkowych samodzielnych lokali nr 1a i nr 7/2/b w księdze wieczystej wpisanych zostało 8 lokali, wspólnota była tzw. małą wspólnotą tzn. ilość lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych w budynku wynosiła mniej niż 7. ( bezsporne)

#### **Dowód:**

- odpis wyroku Sadu Najwyższego z dnia 8.09.2016r. w sprawie IICSK 817/15 wraz z uzasadnieniem k. 390-394 akt IC 2938/13

Wysokość zaliczek na koszty zarządu początkowo określono w uchwale z 31.07.2008r., a następnie w następnych latach kolejnymi uchwałami, w tym m.in. nr (...), (...), (...), (...). Uchwały te nie były przez członków wspólnoty, w tym powodów, zaskarżane.

W dniu 1.06.2012r. została zawarta przez Wspólnotę umowa o zarządzanie nieruchomością z firmą (...) Sp. z o.o. w G.

#### **Dowód:**

-zeznania w charakterze strony R. J. k. 113 v-114v

- umowa z dnia 1.06.2012r. k. 10 -11 akt XC 1022/16

-wymiar opłat k. 22-27 akt XC 1022/16, 20-28 akt XC 56/17

-rozliczenia zaliczek za wodę k. 28-32 akt XC 1022/16, 29-31,33-36 akt XC 56/17

Od 2008r. powodowie jedynie częściowo regulowali należności związane z zarządem nieruchomością wspólną oraz z tytułu opłat na fundusz remontowy. Od marca 2014r. powodowie zaprzestali dokonywania opłat na fundusz remontowy, a od lipca 2015r. jakichkolwiek wpłat z tytułu kosztów zarządu uznając, iż posiadają nadpłatę. Powodowie samodzielnie dokonywali wyliczenia należnych od nich ich zdaniem kwot opierając się w tym zakresie na treści uchwały z dnia 31.07.2008r. określającej wysokość zaliczek na koszty zarządu. Uznawali, iż kwota wynikająca z uchwały obejmuje także fundusz remontowy. Powodowie cały czas stali na stanowisku, iż wspólnota do której należą ma status „małej”.

Wspólnota kierowała do powodów wezwania do zapłaty zaległości i wystawiała noty obciążeniowe.

**Dowód :**

-uchwała z 31.07.2008r. k. 60

-zeznania powoda R. Z. k. 112v-113v

-zeznania w charakterze strony R. J. k. 113 v-114v

-ruch na kontach za lata 2010-2017 k. 36-52 oraz k. 18-21 akt XC 1022/16, k. 8-11 akt XC 56/17

- wezwania do zapłaty k. 33 akt XC 1022/16, k. 41, 42, 43,44 akt XC 56/17

- rozliczenie lokali do dnia 28.02.2010r. k. 49 akt XC 1022/16

-noty obciążeniowe k. 37, 38 akt XC 56/17

W dniu 25.07.2013r. Wspólnota Mieszkaniowa wystąpiła przeciwko powodom z pozwem o zapłatę kwoty 3.022,58zł z ustawowymi odsetkami od dnia 7.05.2013r. do dnia zapłaty, który obejmował zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego za okres od sierpnia 2008 do czerwca 2013r.

Wyrokiem z dnia 6.12.2016r Sąd Rejonowy w Gorzowie Wlkp. w sprawie XC 1022/16 zasądził od powodów na rzecz Wspólnoty kwotę 1057,08zł, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił. Na skutek apelacji obu stron Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 8.06.2017r. w sprawie VCa 146/17 uchylił zaskarżony wyrok i umorzył postępowanie w części obejmującej żądanie kwoty 483,37zł i zasądził na rzecz Wspólnoty kwotę 1875,47zł wraz z kosztami procesu.

**Dowód:**

-zeznania w charakterze strony R. J. k. 113 v-114v

-pozew w sprawie XC 1022/16 k. 2-5 akt XC 1022/16 Sądu Rejonowego w Gorzowie Wlkp.

- wyrok Sądu Rejonowego z dnia 6.12.2016r. wraz z uzasadnieniem k. 439, 444-460 akt XC 1022/16

- wyrok Sądu Okręgowego w Gorzowie Wlkp.. z dnia 8.06.2017r. wraz z uzasadnieniem k. 543, 548-565 akt XC 1022/16

W toku prowadzonych przez strony postępowań sądowych po 2012r. sądy orzekające w sprawach o zapłatę czy też o uchylenie lub ustalenie nieistnienia uchwał wspólnoty, zajmowały różne stanowiska w kwestii charakteru prawnego wspólnoty tzn. czy jest to duża czy też mała wspólnota. Do czasu wydania przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie wyroku z dnia 9.07.2015r. wspólnota była uznawana przez Sąd Rejonowy w Gorzowie Wlkp. za „dużą wspólnotę”. W uzasadnieniu wyroku z dnia 9.07.2015r. dotyczącego ustalenia nieistnienia uchwał wspólnoty Sąd Apelacyjny w Szczecinie zakwestionował taki status pozwanej. Ostatecznie Sąd Najwyższy rozpoznając skargę kasacyjną od wyroku

Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 9.07.2015r. w uzasadnieniu wyroku z dnia 8.09.2016r. wskazał, iż pozwana wspólnota jest dużą wspólnotą od kwietnia 2012r. tj. po wyodrębnieniu w wyniku podziału lokali nr (...) dodatkowych dwóch lokali.

**Dowód:**

-zeznania w charakterze strony R. J. k. 113 v-114v

-zeznania powoda R. Z. k. 112v-114v

-postanowienie Sadu Rejonowego w Gorzowie Wlkp. z dnia 8.12.2015r. w sprawie INs 973/15 wraz z uzasadnieniem k. 138-141

- zażalenie wspólnoty na postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 23.02.2016r. w sprawie XC 1258/13 k. 154-155 , k. 368-369 akt XC 1022/16

-postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 26.11.2015r. w sprawie XC 1258/13 o odmowie odrzucenia pozwu wraz z uzasadnieniem k. 303, 313-315 akta XC 1022/16

-postanowienie Sądu Rejonowego w Gorzowie Wlkp. z dnia 26.11.2015r. w sprawie XC 1258/13 o umorzeniu postępowania k. 304, 308-310 akt XC 1022/16

- zażalenie wspólnoty na postanowienie z 26.11.2015r. w przedmiocie umorzenia postępowania k. 324-327

-postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 23.02.2016r. o odrzuceniu zażalenia na postanowienie z dnia 25.11.2015r. k. 340-342

-postanowienie Sądu Okręgowego z dnia 28.07.2016r. k. 383-386 akt XC 1022/16

-postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 22.09.2016r. k. 392 akt XC 1022/16

- wyrok Sądu Rejonowego z dnia 6.12.2016r. wraz z uzasadnieniem k. 439, 444-460 akt XC 1022/16

-pozew o ustalenie nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej w sprawie IC 623/16 Sądu Okręgowego w Gorzowie Wlkp. k. 2-3 akt IC 623/16

-pismo zmiana powództwa w sprawie IC 623/16 k. 100 akt IC 623/16

- wyrok Sądu Okręgowego w Gorzowie Wlkp. z dnia 26.07.2017r. w sprawie IC 623/16 wraz z uzasadnieniem k. 381, 383-398 akt IC 623/16

-pozew o ustalenie nieistnienia uchwał wspólnoty mieszkaniowej z dnia 13.06.2013r. w sprawie IC 2938/13 Sadu Okręgowego w Gorzowie Wlkp. k. 2 akt IC 2938/13 Sadu Okręgowego w Gorzowie

- wyrok Sądu Okręgowego w Gorzowie Wlkp. z dnia 24.09.2014r. w sprawie IC 2938/13 wraz z uzasadnieniem k. 256, 258-271 akt IC 2938/ 13

-wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 9.07.2015r. w sprawie IACa 32/15 wraz z z uzasadnieniem k. 321-322, 332-347 akt IC 2938/13

- odpis wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8.09.2016r. w sprawie IICSK 817/15 wraz z uzasadnieniem k. 390-394 akt IC 2938/13

Na mocy uchwały nr 1 /2016 właścicieli lokali w budynku przy ul. (...) w G. z dnia 7.09.2016r. w sprawie utworzenia wspólnoty mieszkaniowej zgodnie z art. 20. Ustawy o własności lokali właściciele lokali postanowili, że począwszy

od dnia podjęcia uchwały w zakresie ich wzajemnych praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy Ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali i tym samym tworzą wspólnotę mieszkaniową – w rozumieniu art. 20 tej ustawy. W uchwale wskazano, iż zgodnie z księgą wieczystą prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gorzowie Wlkp. nr (...) w budynku przy ul. (...) w G. znajduje się łącznie 8 lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych, dlatego ustala się wieloosobowy Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej. Powyższa uchwałą powołano do Zarządu : D. Ł. i R. J..

**Dowód:**

-uchwała nr 1/2016 k. 28-29

W dniu 28.11.2016r. Wspólnota wytoczyła kolejne powództwo przeciwko powodom obejmujące należności za okres od grudnia 2013r. do września 2016 na kwotę 11.200,11 zł Wyrokiem z dnia 10.10.2017r. w sprawie XC 56/17 sąd zasądził na rzecz wspólnoty kwotę 11.069,24zł z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu. Wyrok uprawomocnił się bez jego zaskarżenia.

**Dowód:**

-pozew w sprawie XC 56/17 Sądu rejonowego w Gorzowie Wlkp. k. 2-3 akt XC 56/16

-wyrok Sądu Rejonowego w Gorzowie wlkp. z dnia 10.10.2017r. w sprawie XC 56/17 wraz z uzasadnieniem k. 219-220, 223-231 akt XC 56/17

Według stanu na dzień 12.02.2017r. figurujące w dokumentacji Wspólnoty zadłużenie powodów z tytułu opłat eksploatacyjnych i wpłat na fundusz remontowy wynosiło 17.109,54zł, w tym dochodzone w postępowaniach sądowych: Nc 6795/16 ( XC 56/17) – 11200,11zł, i XC 1022/16 – 3072,58zł. Występowanie zaległości w opłatach u powodów było przeszkodą w zaciągnięciu przez wspólnotę kredytu na wykonanie remontu budynku, który był w złym stanie. Wspólnota nie posiadała środków na opłacenie sprzątnięcia i innych usług, z których ostatecznie musiała zrezygnować. Pozostali członkowie musieli pokryć koszty ubezpieczenia budynku. Zaległości powodów spowodowały także konieczność podwyższenia zaliczki na koszty zarządu lub też czasowego wykorzystania środków z funduszu remontowego na bieżącą eksploatację.

**Dowód:**

-ruch na kontach za lata 2010-2017 k. 36-52

-zeznania w charakterze strony R. J. k. 113 v-114v

Uchwałą Nr(...)właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) w G. z dnia 13.02.2017 roku w sprawie wytoczenia powództwa o sprzedaż lokalu przy ul. (...) w G. i egzekucję z tej nieruchomości udzielili zgody na wytoczenie powództwa sądowego o sprzedaż lokalu położonego przy ul. (...) w G., którego właścicielami zgodnie z księgą wieczystą prowadzoną dla tego lokalu nr (...) są R. Z. i A. Z. z powodu długotrwałego zalegania z zapłatą należnych Wspólnocie Mieszkaniowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, opłat eksploatacyjnych i wpłat na fundusz remontowy. Jako podstawa prawna podjętej uchwały wskazane zostały w niej przepisy art. 16,22 i 23 ustawy o własności lokali. Uchwałę podjęto częściowo na zebraniu, a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający 80, 70% udziałów, a przeciw byli właściciele posiadający 19,30% udziałów.

Pismem z dnia 4.07.2017r. Wspólnota Mieszkaniowa zawiadomiła członków o podjęciu uchwały.

Powodowie otrzymali zawiadomienie w dniu 6.07.2017r.

**Dowód:**

- zawiadomienie o podjętej uchwale k. 3,33
- uchwała nr (...) k. 31-32
- potwierdzenie odbioru zawiadomienia przez powodów k. 34-35
- zeznania w charakterze strony R. J. k. 113 v-114v

Należności zasądzone prawomocnymi wyrokami od powodów na rzecz Wspólnoty zostały przez nich zapłacone, jednakże w zakresie objętym orzeczeniem w sprawie XC 1022/16 po wszczęciu postępowania egzekucyjnego.

***Dowód:***

- zeznania powoda R. Z. k. 112v- 113v
- zeznania w charakterze strony R. J. k. 113 v-114v
- pismo powodów z dnia 28.06.2017r. do Komornika sądowego k. 146
- potwierdzenie przelewu k. 147, 148
- zawiadomienie o wszczęciu postępowania egzekucyjnego w sprawie KM 456/17 k. 1 akt KM 456/17
- postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego z dnia 12.07.2017r. k. 36 alt KM 456/17

Powodowie A. Z. i R. Z. wnieśli w dniu 17.08.2017r. do tutejszego Sądu Okręgowego pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w G. , w którym domagali się uchylenia uchwały nr (...) z dnia 13.02.2017r. w sprawie wytoczenia powództwa o sprzedaż lokalu przy ul. (...) w G. i egzekucję z tej nieruchomości. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. IC 909/17.

W wykonaniu zarządzenia z dnia 18.08.2017r. pismem z dnia 7.09.2017r. powodowie zostali wezwani do uzupełnienia braków pozwu poprzez uiszczenie solidarnie opłaty od pozwu w kwocie 200zł. Zobowiązanie doręczono powodom w dniu 11.09.2017r. Z dołączonego do akt potwierdzenia dokonania wpłaty wynikało, iż opłata od pozwu została uiszczona 19.09.2017r. Zarządzeniem z dnia 29.09.2017r. Referendarz sądowy stwierdził uzupełnienie braków formalnych pozwu po terminie i wydał zarządzenie o zakreśleniu sprawy w rep. C i wpisaniu jej pod nową sygnaturę i poinformowaniu o powyższym powodów. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. IC 1095/17.

Opłata od pozwu została przez powodów uiszczona 18.09.2017r.

***Dowód:***

- pozew k. 2
- wezwanie do uzupełnienia braków formalnych pozwu wraz z dowodami doręczenia k. 4-7
- dowód uiszczenia opłaty przekazany z O.F. k. 8
- zarządzenie Referendarza sądowego z 29.09.2017r. k. 10
- dowód wpłaty k. 123
- zeznania powoda R. Z. k. 112v- 113v

***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo okazało się niezasadne.

Powodowie A. Z. i R. Z. w złożonym w tutejszym sądzie pozwie przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w G. domagali się uchylecia uchwały nr (...)z dnia 13.02.2017r. w sprawie wytoczenia powództwa o sprzedaż lokalu przy ul. (...) w G. i egzekucję z tej nieruchomości. Wskazali, iż uchwała narusza ich interesy, jest dla nich niekorzystna i ma na celu pokrzywdzenie ich jako członków wspólnoty. Podkreślili, iż w dacie podejmowania uchwały pozwana nie dysponowała orzeczeniami potwierdzającymi wysokość ich zadłużenia.

Stan faktyczny w przedmiotowej sprawie sąd ustalił na podstawie zgromadzonych w aktach oraz w aktach spraw załączonych dokumentów oraz przesłuchania stron. Wiarygodność i moc dowodowa zgromadzonych dokumentów nie budziły wątpliwości i nie były kwestionowane przez strony. Nie budziły też wątpliwości co do ich wiarygodności zeznania stron. Powód przedstawił swoje stanowisko odnośnie przyczyn powstania zaległości wskazując, iż uważał że wspólnota jest tzw. małą wspólnotą i uiszczali wraz żoną opłaty na podstawie uchwały z 2008r. Przyznał także, iż od pewnego momentu zaprzestali płacenia jakichkolwiek kwot uznając, iż posiadają nadpłatę. Podał, iż wszelkie zaległości zasądzone wyrokami zostały uregulowane. Przedstawiciel pozwanej wspólnoty przedstawił natomiast okoliczności dotyczące powstania zadłużenia powodów, jego skutki dla wspólnoty i okoliczności podjęcia zaskarżonej uchwały. Wskazał, iż zadłużenie powodów w czasie podejmowania uchwały wynosiło ok. 17.000zł. Podał, iż jedynie powodowie spośród członków wspólnoty kwestionowali jej status prawny jako dużej.

Uchwała stanowi rodzaj czynności prawnej, która dochodzi do skutku po opowiedzeniu się za nią przez określoną większość osób uprawnionych (częstokroć przy zachowaniu odpowiedniego kworum). Podejmowanie uchwały następuje poprzez akt głosowania.

Zgodnie z art. 23.ust. 1 ustawy z dnia 24.czerwca 1994r. o własności lokali 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.

Na etapie niniejszego postępowania niespornym już było, iż pozwana wspólnota była dużą wspólnotą w rozumieniu cyt. wyżej ustawy tzn. liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych w budynku była większa niż 7. Od kwietnia 2012r. bowiem w budynku łącznie było 8 lokali. Taka też informacja była ujawniona w treści księgi wieczystej. Do zaskarżonej uchwały znajdowały więc zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali.

Uchwała nr(...) została podjęta częściowo na zebraniu, częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający 80,70 % udziałów, a przeciwko posiadający 19,30% udziałów. Powyższe wynika z treści uchwały oraz załącznika do niej - listy do głosowania. Powodowie nie zgłaszali żadnych zarzutów dotyczących samego procesu podejmowania uchwały. Sąd również nie stwierdził żadnych uchybień w tym zakresie. Należało zatem uznać, iż uchwała została ważnie przyjęta.

Zgodnie z art. 25 ustawy o własności lokali: 1. 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. Powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnotie 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. ( art. 25 ust. 1 a)

W pierwszej kolejności należało ustalić czy pozew został przez powodów złożony w przewidzianym w ustawie terminie.

Powodowie zostali powiadomieni o treści uchwały w dniu 6.07.2017r., co wynika z załączonych do akt potwierżeń odbioru, a zatem od tego dnia należało liczyć 6 tygodniowy termin do jej zaskarżenia. Termin ten upływał z dniem 17.08.2017r.

Powodowie wnieśli pozew o uchylenie uchwały nr (...) w dniu 17.08.2017r. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. IC 909/17.

Z uwagi na fakt, iż złożony pozew był nieopłacony w wykonaniu zarządzenia z dnia 18.08.2017r. pismem z 7.09.2017r. powodowie zostali wezwani do uzupełnienia braków pozwu poprzez uiszczenie solidarnie opłaty od pisma w kwocie 200zł pod rygorem zwrotu pozwu. Zobowiązanie doręczono powodom w dniu 11.09.2017r. Z dołączonego do akt potwierdzenia dokonania wpłaty z Oddziału (...) tutejszego sądu wynikało, iż opłata od pozwu została uiszczona 19.09.2017r., a zatem po upływie wyznaczonego terminu. Zarządzeniem z dnia 29.09.2017r. Referendarz sądowy stwierdził uzupełnienie braków formalnych pozwu po terminie i wydał zarządzenie o zakreszeniu sprawy w rep. C i wpisaniu jej pod nową sygnaturę oraz poinformowaniu o powyższym powodów. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. IC 1095/17. Z poczynionych następnie ustaleń na podstawie potwierdzenia wpłaty KP nr (...) (k. 123) wynika jednoznacznie, iż opłata od pozwu została uiszczona w wyznaczonym terminie, a zatem pozew wywołał skutki od daty jego pierwotnego wniesienia w dniu 17.08.2017r. ( art. 130§3 kpc)

W świetle powyższego należało przyjąć, iż pozew został wniesiony przez powodów w ustawowym terminie.

Powodowie uzasadniając żądanie pozwu wskazywali, iż zaskarżona uchwała narusza ich interesy, jest dla nich niekorzystna i ma na celu pokrzywdzenie ich jako członków wspólnoty.

Podstawę podjęcia zaskarżonej uchwały stanowił art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Uprawnienie wspólnoty mieszkaniowej do pozbawienia prawa własności lokalu jednego ze swoich członków niewątpliwie stanowi najdalej idącą ingerencję w przysługujące mu prawo odrębnej własności lokalu. Jego zgodność z przepisami Konstytucji RP odnoszącymi się do konstytucyjnej ochrony własności, tj. art. 64 ust. 1 w zw. z art. 64 ust. 3, art. 64 ust. 2 i art. 31 ust. 3 Konstytucji RP została jednoznacznie stwierdzona przez TK w wyr. z 29.7.2013 r. (SK 12/12, OTK-A 2013, Nr 6, poz. 87). W przywołanym orzeczeniu TK pokreślił jednak, że art. 16 ust. 1 WłLokU może być stosowany wyłącznie w sytuacji, gdy właściciel nagminnie nie wykonuje wobec wspólnoty swoich podstawowych ustawowych obowiązków związanych z pokrywaniem kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, a zatem gdy bezpośrednio i uporczywie działa w sposób sprzeczny z prawem. W tego rodzaju sytuacji, w ocenie TK, nie ma podstaw, by twierdzić, że pozbawienie prawa własności narusza jego konstytucyjną istotę. Nie ma ono bowiem charakteru prawa nienaruszalnego, ale podlega tradycyjnie akceptowanym ograniczeniom.

W wyroku z dnia 26.02.2013r. ( I CSK 480/12) Sąd Najwyższy zważył, iż 1.(...)Uprawnienie przewidziane w art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 19 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) jest przejawem najdalej idącej ingerencji wspólnoty mieszkaniowej w prawo własności lokalu, co powinno skłaniać do korzystania z tego środka ochrony w ostateczności, gdy łagodniejsze środki prawne nie odnoszą pożądanego skutku. 2.Prawo cywilne służy ochronie praw podmiotowych , a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów konkretnego wypadku. Odmowa udzielenia ochrony może być zatem uzasadniona zaistnieniem okoliczności wyjątkowych, rażących i nieakceptowanych ze względów aksjologicznych , ewentualnie teologicznych.

Niezbędną przesłanką formalną wystąpienia z żądaniem przymusowej sprzedaży lokalu jest podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową stosownej uchwały, w której upoważni ona zarząd do wystąpienia z żądaniem. Zgodnie z treścią art. 22 ust. 3 pkt 7 u.w.l. wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16 u.w.l. jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Aby można było mówić o spełnieniu warunku istnienia uchwały zezwalającej na sprzedaż lokalu przez wspólnotę konieczne jest, by uchwała odnosiła się do konkretnego członka wspólnoty i konkretnego lokalu.



Nie budzi wątpliwości, iż z treści zaskarżonej uchwały wynika, iż członkowie wspólnoty udzielają zgody na wytoczenie powództwa sądowego o sprzedaż lokalu położonego przy ul. (...) w G., którego właścicielami zgodnie z księgą wieczystą prowadzoną dla tego lokalu nr (...) są R. Z. i A. Z., z powodu długotrwałego zalegania z zapłatą należnych Wspólnocie Mieszkaniowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, opłat eksploatacyjnych i wpłat na fundusz remontowy. W uchwale imiennie zostali wskazani członkowie wspólnoty – R. Z. oraz A. Z. oraz w sposób zindywidualizowany stanowiący ich współwłasność lokal ze wskazaniem numeru księgi wieczystej. W uchwale wskazano też konkretnie przyczynę jej podjęcia tj. długotrwałe zaleganie z zapłatą należnych Wspólnocie Mieszkaniowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, opłat eksploatacyjnych i wpłat na fundusz remontowy.

Sprawa o uchylenie uchwały właścicieli lokali wspólnoty mieszkaniowej jest rozpatrywana **z uwzględnieniem stanu faktycznego istniejącego w dniu jej podjęcia**, a nie okoliczności zaistniałych później.

Jedną z przesłanek uzasadniających przymusową sprzedaż lokalu w drodze licytacji jest długotrwałe zaleganie przez właściciela lokalu z zapłatą opłat należnych od niego na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Stanowi ona samodzielną i wystarczającą podstawę żądania przymusowej sprzedaży lokalu. (tak SN w wyroku z 26.02.2013r. ICSK 480/12)

Właśnie ta przesłanka stanowiła podstawę podjęcia przez wspólnotę zaskarżonej uchwały.

W doktrynie zauważa się, że opłatami, do których odnosi się komentowana przesłanka są przede wszystkim opłaty bieżące uiszczane w formie zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (A. Turlej, w: Strzelczyk, Turlej, Własność lokali, 2015, art. 16 WłLokU, Nb 2). Bezpośrednie odwołanie do pojęcia opłaty, którym posługuje się także, regulujący zagadnienie płatności zaliczek, art. 15 u.w.l., pozwala zasadnie twierdzić, że zaległość w zapłacie zaliczek będzie podstawą do podjęcia czynności, o których mowa w komentowanym przepisie. Nie da się jednak jednocześnie wykluczyć, że podstawą jego zastosowania będzie także zaległość w zapłacie innych należności na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Na podstawie art. 12 ust. 2 u.w.l., właściciel lokalu zobowiązany jest do ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części, w której nie znajdują one pokrycia w pożytkach, które nieruchomość ta przynosi. Doprecyzowanie zasady ogólnej wyrażonej powyżej zawarte zostało natomiast w treści art. 13 ust. 1 u.w.l., zgodnie z którym właściciel obowiązany jest uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Opisany wyżej obowiązek realizowany jest co do zasady przez comiesięczne wpłaty zaliczek w wysokości ustalonej na podstawie planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną (art. 30 ust. 2 pkt 1 u.w.l.) przyjmowanego uchwałą właścicieli. Z ogólnego obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, wyrażonego w przepisach art. 12 ust. 2 i art. 13 ust. 1 u.w.l., wywodzić można jednakże nie tylko uprawnienie wspólnoty do żądania wpłat zaliczek, ale także do nałożenia na właściciela lokalu obowiązku spełnienia dodatkowego, jednorazowego świadczenia, mającego służyć pokryciu nie planowanych, lecz niezbędnych kosztów zarządu nieruchomością wspólną (wyr. SA w Warszawie z 24.9.2013 r., I ACa 571/13, Legalis). Długotrwała zaległość w zapłacie tego rodzaju świadczenia również może stanowić podstawę do skorzystania z uprawnienia wynikającego z komentowanego przepisu. Podobną zasadę stosować należy także do należności wynikających z rocznego rozliczenia zaliczek uiszczanych w formie bieżących opłat. Należność wynikająca z rozliczenia ma bowiem również charakter świadczenia jednorazowego. Zakres omawianej przesłanki nie jest bowiem ograniczony wyłącznie do zaległości w zapłacie świadczeń o charakterze okresowym, ale wszelkich świadczeń zasadnie należnych na rzecz wspólnoty, których spełnianie stanowi wyraz obowiązku uczestnictwa właściciela lokalu w kosztach zarządu nieruchomością wspólną.

Analizowana regulacja art. 16 ustawy o własności lokali nie odnosi się do wysokości zaległej należności, która stanowić może uzasadnienie dla sprzedaży lokalu w drodze licytacji. Komentowany przepis nie pozwala w szczególności twierdzić, że wysokość zaległości należy odnosić do kwoty pieniężnej stanowiącej równowartość należności okresowych (zaliczek), które winny być uiszczane na rzecz wspólnoty w ustalonym okresie. Warunkiem koniecznym wdrożenia procedury określonej w art. 16 u.w.l. nie jest uzyskanie przez wspólnotę wyroku czy nakazu zapłaty stwierdzającego obowiązek zapłaty. Wystarczy wykazanie istnienia tego obowiązku na chwilę podjęcia uchwały.

Długotrwałość, o której mowa w tym przepisie, odnosić należy nie do okresu powstawania zaległości, w szczególności, że może ona dotyczyć także świadczeń o charakterze jednorazowym, ale do czasu, jaki upływa od chwili jej powstania do dnia podjęcia uchwały o wystąpieniu z żądaniem licytacyjnej sprzedaży lokalu.

Zastosowanie sankcji uzależnione jest od stwierdzenia długotrwałego zalegania właściciela lokalu z wnoszeniem opłat. Istotne jest, że była to kolejna zaległość i choć poprzednie zostały uiszczone, stan zadłużenia istniał od wielu lat (por. wyr. SN z 13.2.2014 r., V CSK 170/13, Legalis).

Przepis art. 16 u.w.l. nie pozwala na precyzyjne ustalenia okresu, przez jaki powinna trwać zaległość w płatnościach. Zdaniem M. Nazara już zaległość z uiszczaniem opłat trwająca 2 miesiące uprawnia wspólnotę do wytoczenia powództwa z art. 16 ust. 1u.w.l. ( M. Nazar , Własność lokali. Podstawowe zagadnienia, s. 68).W doktrynie wskazuje się, iż mając na uwadze regulacje odnoszące się do ochrony stosunków najmu na podstawie OchrLokU, stwierdzić należy, że czas trwania zaległości nigdy nie powinien uzasadniać licytacyjnej sprzedaży lokalu, jeżeli jest krótszy niż 3 miesiące (por. art. 11 ust. 1 pkt 2 OchrLokU). Zasadne wydaje się bowiem twierdzenie, że ochrona prawa odrębnej własności lokalu w żadnym wypadku nie może być ukształtowana na zasadach mniej restrykcyjnych, aniżeli ochrona stosunku najmu. W orzecznictwie niekiedy proponuje się przyjęcie okresu 6 miesięcy jako czasu istnienia zaległości uzasadniającego przymusową sprzedaż lokalu (wyr. SA w Warszawie z 23.4.2013 r., VI ACa 992/12, Legalis).

Pozbawienie prawa własności na zasadach określonych w komentowanym przepisie ma stanowić sankcję za niewywiązywanie się z obowiązków wobec wspólnoty mieszkaniowej. Jak zauważył Sąd Apelacyjny w Katowicach, członek wspólnoty mieszkaniowej nie ponosząc ustalonych, także z jego udziałem (za jego wiedzą), należności związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w której dysponuje udziałem, narusza słuszny interes całej wspólnoty, a przez to interesy poszczególnych właścicieli tej nieruchomości. Każdego właściciela lokalu obciąża (odpowiednio do jego udziału) obowiązek ponoszenia opłat, które służą utrzymaniu nieruchomości wspólnej w należyтым stanie (wyr. SA w Katowicach z 27.9.2012 r., I ACa 407/12, Legalis). Powstała zaległość, aby uzasadniać sprzedaż licytacyjną lokalu, musi stanowić realne zagrożenie dla interesu ekonomicznego wspólnoty mieszkaniowej, a zatem także innych właścicieli. Wydaje się, że po stronie wspólnoty powinno istnieć uzasadnione przekonanie, że dalsze utrzymywanie się zaległości może doprowadzić do poważnych negatywnych skutków w zakresie realizacji przez nią ustawowych obowiązków, w szczególności z zakresie przeprowadzania niezbędnych remontów, napraw, czy zapewnienia należytej konserwacji urządzeń wspólnych.

Wartość zaległości uzasadniająca sprzedaż licytacyjną lokalu powinna być odnoszona do ekonomicznego interesu wspólnoty mieszkaniowej, a przez to także poszczególnych właścicieli lokali, będących jej członkami. Zaległością taką będzie zatem każda zaległość stanowiąca zagrożenie lub naruszenie interesu wspólnoty mieszkaniowej wyrażającego się w możliwości prawidłowego spełnienia przez nią funkcji w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną. Jeśli przez jej powstanie realizacja przez wspólnotę zadań wynikających z ustawy lub uchwały właścicieli nie będzie możliwa albo też będzie w sposób znaczący utrudniona, należy uznać, że wystąpienie na drogę sprzedaży licytacyjnej jest uzasadnione. O naruszeniu interesu wspólnoty przez właściciela zalegającego z opłatami będzie można mówić także wtedy, gdy prawidłowe wypełnianie przez wspólnotę funkcji będzie co prawda możliwe, ale z uwagi na zwiększenie obciążeń pozostałych właścicieli. Wskazane zagrożenie lub naruszenie interesu winny być, podobnie jak sama zaległość, oceniane z perspektywy czasu. Utrzymywanie się stanu zaległości będzie uzasadniało dokonanie sprzedaży lokalu, jeśli wraz z upływem czasu, przez który się utrzymuje, będzie nieprzerwanie naruszało interes majątkowy wspólnoty, pogłębiało to naruszenie albo też zwiększało stopień zagrożenia jej interesu.

W wyroku z dnia 7.05.2015r. Sąd apelacyjny w Szczecinie ( I ACa 535/14) zważył, iż ratio legis art.16 ust. 1 u.w.l. nie polega na tym by wspólnota mieszkaniowa uzyskała zaspokojenie każdej swojej wierzytelności względem jednego z właścicieli lokalu, ale na tym by ograniczyć odczuwany już negatywny wpływ długotrwałego i najczęściej pogłębiającego się stanu niewykonywania zobowiązań właściciela lokalu na kondycję finansową wspólnoty mieszkaniowej, a pośrednio- na stan obciążeń finansowych nałożonych z tego powodu na pozostałych właścicieli lokali. Środek prawny ustanowiony art. 16 u.w.l. jest specyficzną sankcją organizacyjną, powodującą

definitywne wykluczenie członka wspólnoty mieszkaniowej. Celem przepisu jest przede wszystkim ochrona interesów majątkowych wspólnoty mieszkaniowej i jej pozostałych członków.

Przenosząc powyższe rozważania na okoliczności konkretnej sprawy należy wskazać, iż w momencie podejmowania przez wspólnotę uchwały tj. w lutym 2017r. spełniona była przesłanka długotrwałości zaległości w opłatach po stronie powodowej. Jak wynika z załączonych do odpowiedzi na pozew, a także załączonych do pozwów w sprawach o zapłatę dokumentów ( w tym ruchu na koncie) już od 2008r. powodowie jedynie częściowo regulowali należności związane z zarządzeniem nieruchomością wspólną oraz z tytułu opłat na fundusz remontowy. Od marca 2014r. zaprzestali dokonywania opłat na fundusz remontowy, a od lipca 2015r. jakichkolwiek wpłat z tytułu kosztów zarządu uznając, iż posiadają nadpłatę. Powodowie początkowo samodzielnie dokonywali wyliczenia należnych od nich ich zdaniem kwot opierając się w tym zakresie na treści uchwały z dnia 31.07.2008r. określającej wysokość zaliczek na koszty zarządu. Uznawali, iż kwota wynikająca z uchwały obejmuje także fundusz remontowy. Swoją postawę uzasadniali tym, iż wspólnota do której należą ma status „małej”. Okoliczności te potwierdził powód w toku jego przesłuchania, wskazując, iż ich stanowisko w zakresie dotyczącym charakteru prawnego wspólnoty potwierdzały także sądy w swoich orzeczeniach. Wspólnota kierowała do powodów wezwania do zapłaty zaległości i wystawiała noty obciążeniowe, jednakże nie przynosiły one żadnego rezultatu. Ostatecznie wystąpiła przeciwko powodom do sądu z żądaniem zapłaty w lipcu 2013 i listopadzie 2016r., a postępowania dotyczyły się w sprawach XC 1022/16 i XC56/17. Pozew w sprawie XC 1022/16 obejmował zaległości za okres od sierpnia 2008 do czerwca 2013r. , natomiast w sprawie XC 56/17 od grudnia 2013 do września 2016r.

Wysokość zaliczek i wpłat na fundusz remontowy była ustalana każdorazowo uchwałami wspólnoty, które nie były także przez powodów zaskarżane.

Według stanu na dzień 12.02.2017r. figurujące w dokumentacji Wspólnoty zadłużenie powodów z tytułu opłat eksploatacyjnych i wpłat na fundusz remontowy wynosiło 17.109,54zł, w tym dochodzone w postępowaniach sądowych: Nc 6795/16 ( XC 56/17) – 11200,11zł, i XC 1022/16 – 3072,58zł. Należy wskazać, iż przeprowadzone postępowania sądowe w zdecydowanej części potwierdziły zasadność żądania wspólnoty. I tak w sprawie XC 1022/16 na skutek apelacji obu stron Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 8.06.2017r. w sprawie VCa 146/17 uchylił zaskarżony wyrok i umorzył postępowanie w części obejmującej żądanie kwoty 483,37zł i zasądził na rzecz Wspólnoty kwotę 1875,47zł wraz z kosztami procesu. Natomiast w sprawie XC 56/17 wyrokiem z dnia 10.10.2017r. sąd zasądził na rzecz wspólnoty kwotę 11.069,24zł z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu. Wyrok uprawomocnił się bez jego zaskarżenia.

Powyższe orzeczenia potwierdziły zatem istnienie w okresie podjęcia uchwały nr (...) zadłużenia powodów w kwocie 12944,71zł, a z uwzględnieniem zaległości nie objętych postępowaniami sądowymi w kwocie 15781,56zł ( zadłużenie zasądzone ostatecznie wyrokami oraz nie objęte żądaniem pozwu 1875,47zł+ 11069,24zł + 1403,95zł+ 1432,90zł – k. 37) Nie budzi także wątpliwości w świetle zgromadzonego materiału dowodowego tj. dokumentów oraz zeznań powoda, iż zaległość miała charakter długotrwały i narastała od wielu lat. Nawet gdyby przyjąć, iż podstawę podjęcia uchwały w trybie art. 16 u.w.l. mogły stanowić zaległości powstałe po powstaniu dużej wspólnoty tj. po kwietniu 2012r. to i tak zdecydowana część wskazanego wyżej zadłużenia powstała w tym właśnie okresie. Jedynie pozew w sprawie XC 1022/16 obejmował częściowo także okres przed kwietniem 2012r. Wysokość zasądzonych za ten okres roszczenia jest zatem znikoma w stosunku do wysokości całości zadłużenia istniejącego w chwili podejmowania uchwały. Okres 5 lat utrzymywania się zadłużenia niewątpliwie spełnia przesłankę długotrwałości.

Nie budził też wątpliwości negatywny wpływ istniejącej zaległości dla interesów wspólnoty. Szczegółowo opisał go w zeznaniach R. J. – członek zarządu wskazując na ograniczenia w uzyskaniu kredytu na remont, opłacaniu bieżących usług związanych z zarządzeniem nieruchomością wspólną, czy też koniecznością podwyższania zaliczek oraz pokrywania kosztów ubezpieczenia budynku przez pozostałych członków wspólnoty.

Powodowie uzasadniając zaniechanie uiszczenia opłat lub ich uiszczenie w innej wysokości wskazywali, iż kwestionowali status wspólnoty jako dużej, co niejednokrotnie wspólnocie komunikowali. Ponadto w takim stanowisku utwierdzały ich orzeczenia sądów.

Należy w tym miejscu zwrócić uwagę na to, iż przepis mówi o długotrwałym zaleganiu z opłatami, a nie zwłoce w ich zapłacie. Wskazuje to na obiektywny charakter tej przesłanki, niezależny od przyczyn powstania zaległości, w szczególności zawinienia właściciela w zaistnieniu takiego stanu rzeczy. Okoliczności stanowiące przyczynę powstania zaległości mogłyby jedynie w zupełnie wyjątkowej sytuacji stanowić podstawę do zastosowania art. 5 kc. Taka sytuacja nie występuje zdaniem sądu w przedmiotowej sprawie.

W tym aspekcie należy wskazać na kilka istotnych kwestii. Jak wynika z zeznań członka zarządu wspólnoty jedynie powodowie kwestionowali status wspólnoty jako dużej. Powodowie nie przedstawili żadnych dowodów na to, aby ich pogląd podzielali także inni członkowie wspólnoty. Duża wspólnota powstaje z mocy prawa w przypadku istnienia większej niż 7 liczby lokali w budynku. Istotnie jak wynika z analizy akt spraw dołączonych w niniejszym postępowaniu i wydanych w nich orzeczeń kwestia statusu wspólnoty nie była jednolicie rozstrzygana w orzecznictwie. W toku prowadzonych przez strony postępowań sądowych po 2012r. sądy orzekające w sprawach o zapłatę czy też o uchylenie lub ustalenie nieistnienia uchwał wspólnoty, zajmowały różne stanowiska w kwestii charakteru prawnego wspólnoty tzn. czy jest to duża czy też mała wspólnota. Do czasu wydania przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie wyroku z dnia 9.07.2015r. wspólnota była uznawana przez Sąd Rejonowy w Gorzowie Wlkp. za „dużą wspólnotę”. W uzasadnieniu wyroku z dnia 9.07.2015r. dotyczącego ustalenia nieistnienia uchwał wspólnoty Sąd Apelacyjny w Szczecinie zakwestionował taki status pozwanej. Ostatecznie Sąd Najwyższy rozpoznając skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 9.07.2015r. w uzasadnieniu wyroku z dnia 8.09.2016r. wskazał, iż pozwana wspólnota jest dużą wspólnotą od kwietnia 2012r. tj. po powstaniu w wyniku podziału lokali nr (...) dodatkowych dwóch lokali. Taki też status wspólnoty przyjął Sąd Rejonowy w sprawie XC 56/17. Powoływanie się przez powodów na okoliczność, iż nawet pozwana wspólnota uznawała się za małą w składanych środkach odwoławczych dotyczy okresu po wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie (którym była związana), a przed rozpoznaniem skargi kasacyjnej. W związku z powyższym należy przyjąć, iż po wydaniu orzeczenia przez Sąd Najwyższy wszelkie wątpliwości powodów co do charakteru wspólnoty winny zostać w sposób trwały rozwiane. Jednakże nawet wydanie przedmiotowego wyroku nie skłoniło powodów do zapłaty istniejących zaległości. Zostały one zapłacone dopiero po zapadnięciu prawomocnych wyroków w sprawach o zapłatę- już po podjęciu przez wspólnotę uchwały – z wyroku w sprawie XC1022/16 w czerwcu 2017r. i to po wszczęciu postępowania egzekucyjnego przez wspólnotę, a w sprawie XC 56/17 po uprawomocnieniu się wyroku z października 2017r. – uwzględniającego w zdecydowanej części żądanie pozwu.

Nie można w świetle powyższego zachowania powodów podzielić ich stanowiska, że zaskarżona uchwała narusza ich interes jako członków wspólnoty.

Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współzycia społecznego.

Naruszenie subiektywnego interesu właściciela i subiektywnie postrzeganego interesu wspólnoty nie uzasadnia uchylenia uchwały (wyr. SA w Szczecinie z 19.1.2017 r., [I ACa 792/16](#), Legalis; wyr. SA w Białymstoku z 21.5.2015 r., [I ACa 68/15](#), Legalis). Odpowiedź na pytanie czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. Sąd decydując o uchyleniu uchwały, powinien dokonać rozważnej oceny obu kategorii interesów. Nie można przy tym zakładać, że interes większości właścicieli lokali ma pierwszorzędne znaczenie nad interesem indywidualnego właściciela. Tego rodzaju rozumowanie stałoby bowiem w sprzeczności z celem analizowanej przesłanki uchylenia uchwały, który realizuje się właśnie w ochronie interesu indywidualnego właściciela. Jak zauważył Sąd Apelacyjny w Szczecinie, w przypadku interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą (powołany wyżej wyr. SA w Szczecinie z 19.1.2017 r., [I ACa 792/16](#), Legalis).

Jak wynikało z zeznań członka zarządu wspólnoty R. J. występowanie zaległości w opłatach u powodów miało doniosłe skutki dla funkcjonowania wspólnoty. Było przeszkodą w zaciągnięciu przez wspólnotę kredytu na wykonanie remontu będącego w złym stanie budynku, gdyż nie mogła uzyskać pozytywnej oceny kredytowej. Ponadto wspólnota nie posiadała środków na opłacenie sprzątnięcia i innych usług, z których ostatecznie musiała zrezygnować. Zaległości powodów spowodowały także konieczność podwyższenia zaliczki na koszty zarządu lub też czasowego wykorzystania środków z funduszu remontowego na bieżącą eksploatację czy pokrywania przez pozostałych członków kosztów ubezpieczenia budynku. W tym miejscu należy wskazać, iż wspólnota pomimo, iż obejmuje 8 lokali w rzeczywistości obejmuje jedynie 4 członków, w tym powodów jako współwłaścicieli. W takiej sytuacji zaprzestanie uiszczania opłat przez któregokolwiek z nich w dłuższym okresie czasu powoduje powstanie istotnych problemów z zapłatą zobowiązań i pokrywaniem kosztów związanych z zarządem nieruchomością wspólną. Najczęściej powoduje też konieczność pokrywania tych kosztów przez pozostałych członków. Tak było w przypadku pozwanej wspólnoty w zakresie składki na ubezpieczenie budynku. Dlatego tym bardziej istotne jest terminowe i rzetelne wywiązywanie się przez wszystkich członków ze zobowiązań wobec wspólnoty.

Dodatkowo w tym miejscu należy wskazać, iż decyzja wspólnoty mieszkaniowej o wdrożeniu mechanizmu określonego w art. 16 u.w.l. może podlegać dwukrotnej kontroli sądowej. Po raz pierwszy kontrola ta ma miejsce w drodze powództwa o uchylenie uchwały, o którym mowa w art. 25 u.w.l., po raz drugi – w procesie wszczętym na skutek żądania licytacyjnej sprzedaży lokalu.

W postępowaniu o uchylenie uchwały sąd bada spełnienie przesłanek na moment jej podjęcia.

Z kolei zaleganie z opłatami sąd, w toku postępowania o nakazanie sprzedaży lokalu, winien oceniać zgodnie z zasadami ogólnymi wynikającymi z przepisów procesowych, a zatem wedle stanu istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 KPC; wyr. SN z 6.11.2013 r., IV CSK 132/13, Legalis). Zaległość powinna więc istnieć właśnie wtedy. W przeciwnym wypadku sąd powinien oddalić powództwo z uwagi na odpadnięcie przesłanki określonej w art. 16 ust. 1 u.w.l.

Jak wynika z zeznań powoda aktualnie powodowie uiszcili zadłużenie i nie posiadają zaległości, a zatem po podjęciu uchwały uległy zmianie okoliczności stanowiące podstawę jej podjęcia. Okoliczności te nie miały jednak wpływu na treść rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie, gdyż jak już wyżej wskazano w postępowaniu o uchylenie uchwały sąd dokonuje oceny okoliczności stanowiących podstawę jej podjęcia, z tej właśnie chwili.

W związku z powyższym sąd powództwo oddalił jako niezasadne.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc. Powodowie przegrali proces w związku z czym zobowiązani byli do zwrotu pozwanej kosztów procesu. Pozwana domagała się ich zasądzenia w zakresie kosztów zastępstwa procesowego na podstawie przedłożonej umowy zlecenia z dnia 1.12.2017r. zawartej przez pełnomocnika ze wspólnotą, a dotyczącej reprezentowania wspólnoty w toku postępowania sądowego w I instancji przed Sadem Okręgowym w Gorzowie Wlkp. z powództwa powodów o uchylenie przedmiotowej uchwały nr (...). Z umowy wynikało, iż wynagrodzenie pełnomocnika będzie wynosiło 1000zł powiększone o obowiązującą stawkę podatku VAT.

Zgodnie z §8 . 1 pkt 1 w związku z § 20 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych stawka minimalna wynagrodzenia pełnomocnika w tego typu sprawie wynosi 360zł.

W myśl § 16. wniosek o zasądzenie kosztów zastępstwa prawnego może zawierać oświadczenie o wysokości kosztów obciążających stronę z tytułu wynagrodzenia radcy prawnego. W braku takiego oświadczenia, opłatę ustala się w wysokości odpowiadającej stawce minimalnej, chyba że okoliczności określone w § 15 ust. 3 przemawiają za innym jej ustaleniem.

Z kolei § 15 cyt. Rozporządzenia stanowi, iż 1. opłaty stanowiące podstawę zasądzenia kosztów zastępstwa prawnego ustala się z uwzględnieniem stawek minimalnych określonych w rozdziałach 2-4.

2. Opłatę w sprawach niewymagających przeprowadzenia rozprawy ustala się w wysokości równej stawce minimalnej.

3. Opłatę w sprawach wymagających przeprowadzenia rozprawy ustala się w wysokości przewyższającej stawkę minimalną, która nie może przekroczyć sześciokrotności tej stawki, ani wartości przedmiotu sprawy, jeśli uzasadnia to:

1) niezbędny nakład pracy radcy prawnego, w szczególności poświęcony czas na przygotowanie się do prowadzenia sprawy, liczba stawiennictw w sądzie, w tym na rozprawach i posiedzeniach, czynności podjęte w sprawie, w tym czynności podjęte w celu polubownego rozwiązania sporu, również przed wniesieniem pozwu;

2) wartość przedmiotu sprawy;

3) wkład pracy radcy prawnego w przyczynienie się do wyjaśnienia okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, jak również do wyjaśnienia i rozstrzygnięcia istotnych zagadnień prawnych budzących wątpliwości w orzecznictwie i doktrynie;

4) rodzaj i zawilość sprawy, w szczególności tryb i czas prowadzenia sprawy, obszerność zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego lub biegłych sądowych, dowodu z zeznań świadków, dowodu z dokumentów, o znacznym stopniu skomplikowania i obszerności.

Sąd w zakresie ustalania wysokości należnego pełnomocnikowi wynagrodzenia nie jest związany przedłożoną przez niego umową. W przedmiotowej sprawie biorąc jednak pod uwagę wysokość stawki minimalnej wynagrodzenia na poziomie 360zł sąd uznał, iż zachodzą podstawy do jego podwyższenia na podstawie §15ust. 3. Pełnomocnik pozwanej brał czynny i aktywny udział we wszystkich posiedzeniach wyznaczonych na rozprawę. Wyczerpująco ustosunkowywał się do stanowiska powodów w pismach, a jego czynności niewątpliwie przyczyniły się do ustalenia okoliczności faktycznych sprawy mających istotne znaczenie dla jej rozstrzygnięcia. Powodowie dołączyli bowiem do pozwu jedynie zawiadomienie o podjęciu zaskarżonej uchwały. Pełnomocnik pozwanej w sposób rzeczowy i syntetyczny przedstawił kwestie związane z rozbieżnościami dotyczącymi statusu wspólnoty z przywołaniem stosownych orzeczeń sądów. Przedłożone zostały także dokumenty potwierdzające zasadność podjętej uchwały i dotyczące procesu jej podjęcia.

Mając na uwadze powyższe okoliczności sąd uznał, iż istnieją podstawy do ustalenia wysokości wynagrodzenia na poziomie dwukrotnej stawki minimalnej. W związku z tym zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 737 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na która składa się kwota 720zł wynagrodzenia pełnomocnika i 17 zł opłata od pełnomocnictwa.

SSR del. Agata Górecka