

Sygn. akt I C 1849/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSR del. Zygmunt Drożdżejko

Protokolant: starszy protokolant Marzena Stępkowska

po rozpoznaniu w dniu 17 marca 2016 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **(...) M., (...) Spółka Jawna z siedzibą w K.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej Budynku (...)  
(...) w K.**

o uchylene uchwały

I. **oddala powództwo;**

II. **zasądza od strony powodowej (...) M., (...) Spółka Jawna z siedzibą w K. na rzecz strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku (...)  
(...)w K. kwotę 197zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów procesu.**

**Sygn. akt I C 1849/15**

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 17 marca 2016 r.

**Powód (...) M., (...) spółka jawna w K. wystąpiła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...)(...) w K. oraz o zasądzenie od strony pozwanej na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.**

Na uzasadnienie wskazał, że jest właścicielem lokalu użytkowego. W 2002r. wspólnota nałożyła na właścicieli lokali użytkowych obowiązek opłaty wyższej o 1 zł za metr. Powodowie chcą to zmienić i wystąpili o podjęcie uchwały nr (...), która znosi ten obowiązek, ale uchwała nie uzyskała większości. W ocenie powoda jest to tzw. uchwała negatywna, która może być zaskarżona.

**Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów.**

W uzasadnieniu wskazano, że projekt uchwały, który nie uzyskał większości głosów nie jest uchwałą i nie może być przedmiotem kontroli sądu. Ponadto wskazano, że projekt uchwały jest spreczny z prawem bo nakłada obowiązek zapłaty na koszty zarządu kwoty po równo za każdy lokal, a zgodnie z prawem wielkość zaliczki ma odpowiadać wielkości udziału.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powód (...) M., (...) spółka jawna w K. jest właścicielem lokalu użytkowego wchodzącego w skład Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku (...) (...)w K..

Dowód: księga wieczysta (...) k.14-26 - okoliczność bezsporna

Uchwałą nr (...) pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę, że dodatkowe obciążenie z tytułu uciążliwości lokali użytkowych w wysokości 1,00 zł/m<sup>2</sup> od powierzchni lokali użytkowych. Uchwała jest prawomocna.

Dowód: uchwała nr (...) k.11 - okoliczność bezsporna

Powód chce zmienić stan rzeczy wynikający z uchwały nr (...) i wystąpił z wnioskiem o podjęcie uchwały nr (...) o treści „Wspólnota mieszkaniowa budynku nr (...) (...) uchyła uchwałę nr (...) z dn.11.03.2002r. i działając zgodnie z zasadą równości obciążeń właścicieli lokali ... ustala, że od dnia 01.08.2015r. zal. Na pokrycie kosztów zarządu są w równej wys. Dla właścicieli wszystkich lokali”. Za podjęciem uchwały głosowało 34,41 %, a przeciw 50,78%. Wstrzymało się 0,58%.

Dowód: propozycja uchwały k.12, powiadomienie k.13

### **Ocena dowodów:**

Sąd dał wiarę dokumentom zgromadzonym w sprawie, albowiem nikt nie kwestionował ich prawdziwości oraz treści.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Roszczenie powodów nie jest uzasadnione.

Jak stanowi art. 25. 1. ustawy „o własności lokali” właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Jak wynika z treści wskazanego artykułu przedmiotem kontroli są uchwały, a więc decyzje wspólnoty za którymi opowiedzieli się właściciele posiadający w sumie bezwzględną większość udziałów w nieruchomości wspólnej. Przedmiotem kontroli nie są propozycje uchwał tylko uchwały.

Zaskarżona „uchwała nr (...)” w sensie prawnym nie istnieje, a zatem nie ma przedmiotu, który mógłby być objęty orzeczeniem. Z tego względu należało oddalić powództwo.

W piśmie z dnia 8.03.2016r. powód argumentuje, że mamy do czynienia z tzw. uchwałą negatywną i zgodnie z orzecznictwem i poglądami doktryny taka uchwała może być przedmiotem kontroli sądu.

Wskazane w piśmie orzecznictwo oraz komentarz E. K. do którego sąd dotarł w systemie informacji lex (powód nie wskazuje danych komentarza na który się powołuje) jednak zupełnie inaczej rozumie pojęcie uchwały „negatywnej”. Uchwała „negatywna” to bowiem decyzja wspólnoty, która w sposób negatywny określa obowiązki np. zakazuje pewnych działań członkom wspólnoty. Zawsze to jednak musi być uchwała, tzn. muszą za nią opowiedzieć się właściciele posiadający bezwzględną większość udziałów w nieruchomości wspólnej. Uchwała, której nie poparła większość to nie jest „uchwała negatywna”. Zatem powoływanie się pełnomocnika powoda na wskazanego autora i orzecznictwo jest niezrozumiałe. W konsekwencji należy stwierdzić, że zaskarżona „uchwała” nie jest uchwałą „negatywną”, tylko propozycją uchwały.

Jedynie na marginesie należy stwierdzić, że propozycja uchwały nr (...) jest sprzeczna z prawem, albowiem przewiduje równe obciążenie wszystkich właścicieli. Jest to sprzeczne z art.12.2. ustawy „o własności lokali”, który ustala zasadę, że koszty utrzymania nieruchomości wspólnej obciążają właścicieli stosownie do posiadanych udziałów.

O kosztach procesu sąd orzekł na zasadzie art. 98 kpc. W skład zasądzonych kosztów procesu wchodzi wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego w wysokości 180 zł (§ 11.1.1) w związku z § 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości „w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu” oraz w związku z § 21 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości „w sprawie opłat za czynności adwokackie”) oraz opłata od pełnomocnictwa 17 zł.

Mając powyższe na uwadze należało orzec jak w sentencji wyroku.