

Sygn. akt: I C 626/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 stycznia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym: Przewodniczący SSO Juliusz Ciejek

Protokolant: sekr. sądowy Aleksandra Bogusz-Dobrowolska

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2017 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **P. K.**

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

o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej

I. uchyła uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W.

II. w pozostałym zakresie powództwo oddała,

III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 200 (dwieście) zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 626/16

UZASADNIENIE

Powód P. K. wniósł w dniu 21 października 2016 r. pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W. o uchylenie uchwał podjętych na zebraniu 31 sierpnia 2016 r. i w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniach 5-7 września 2016 r.:

- nr (...) w sprawie zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i zaliczki na koszty remontu,

- nr (...) w sprawie zmiany sposobu rozliczania funduszu remontowego,

- nr (...) w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem pomieszczeń wspólnych,

ponadto wniósł o zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu swojego pozwu wskazał, że w zawiadomieniu o zebraniu Administrator podał projekty uchwał, które różniły się w wersji końcowej, a projekt uchwały nr (...)zatajono, by pod nieobecność powoda przedstawić do akceptacji. W dniu 31 sierpnia 2016 r. na zebraniu współwłaścicieli, które w ocenie powoda odbyło się nieprawomocnie podjęto uchwałę nr (...)z mocą wsteczną. Uchwała zmusza współwłaścicieli do ponoszenia wyższych opłat. Uchwała nr (...) sankcjonuje zabór gotówki i uniemożliwia gromadzenie indywidualnych środków. W ocenie powoda podjęte uchwały są sprzeczne z prawem i naruszają relacje między współwłaścicielami (k. 3-4).

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Argumentując swoje stanowisko wskazano, że w dniu 24 sierpnia 2016 r. na wniosek Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, Zarządca zawiadomił właścicieli lokali o zabranii. Zawiadomienie zawierało szczegółową informację

o projektach przyjmowanych uchwał. Uchwały zostało również dostarczone Zarządowi wspólnoty oraz znajdowały się do wglądu w siedzibie Zarządcy. Na zebraniu w dniu 31 sierpnia 2016 r. uczestniczyli właściciele posiadający łącznie 42,50/100 udziałów. Wobec braku wymaganego quorum Zarząd Wspólnoty postanowił dogłосować wszystkie uchwały, w tym zawnioskowane na zebraniu właścicieli przez Zarząd Wspólnoty, w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniach 5-7 września 2016 r. W wyniku głosów oddanych na zebraniu jak i w drodze indywidualnego zbierania głosów, uchwały nr (...), (...) i (...) zostały przyjęte. O podjętych uchwałach właściciele lokali zostali poinformowani pismem, zawierającym kopię przyjętych uchwał (k. 36-38).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana Wspólnota liczy 10 lokali. Powód jest właścicielem lokalu nr (...) położonego przy ulicy (...) w W..

(bezsporne: oświadczenie pełnomocnika pozwanej złożone na rozprawie w dniu 10 stycznia 2017 r. k. 92).

Na mocy uchwały nr (...) z dnia 5 czerwca 2002 r. powód zaadoptował część wspólną o powierzchni 25 m² w postaci strychu. W lipcu 2003 r. przekształcił strych na cele mieszkalne. Do czasu adaptacji strychu na cele mieszkalne powód zobowiązany był uiszczać opłatę w wysokości 30 gr za 1 m², a następnie obowiązany był wystąpić do wykupienia tej powierzchni lub ponosić opłatę dzierżawną. Powód nigdy nie ponosił tych opłat, nie wystąpił również o uregulowanie kwestii mieszkaniowej. W tym czasie był jedynym członkiem Zarządu pozwanej Wspólnoty. Funkcję tę pełnił do dnia 4 grudnia 2015 r.

(niezaprzeczone: oświadczenie pełnomocnika pozwanej złożone na rozprawie w dniu 10 stycznia 2017 r. k. 92, oświadczenie członka zarządu w osobie J. D. k. 92v)

W dniu 23 czerwca 2016 r. pozwana Wspólnota reprezentowana przez Zarząd w osobach J. D., J. B. i powoda zawarła z (...) Miejską Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w siedzibie w W., umowę o zarządzanie nieruchomością. Umowa została zawarta na czas nieokreślony i obowiązuje od dnia 1 lipca 2016 r.

(dowód: umowa (...) k. 40-45)

W dniu 26 lipca 2016 r. poprzedni Administrator przekazał zarządowi wspólnoty dokumentacją finansowo-księgową dotyczącą pozwanej obejmującą:

- kartoteki księgowo właścicieli za okres od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r. wraz z zestawieniem obrotów i sald,
- roczne sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 r. wraz z uchwałą nr (...)w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2015 r. oraz zeznanie o wysokości osiągniętego dochodu przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2015,
- wyciąg bankowy z dnia 30 czerwca 2016 r. potwierdzający stan środków na rachunku bankowym,
- obroty kont wraz z kserokopią faktur,
- kserokopia not księgowych za okres od 1 stycznia 2016 do 30 czerwca 2016 r.,
- wydruk naliczenia właścicieli we wspólnocie za okres I – VI 2016 r.,
- wyliczenie stanu należności ogółem,
- wyliczenie stanu zobowiązań ogółem,

Tego samego dnia nastąpiło również przekazania dokumentacji obejmującej: informacje o nadanym numerze REGON, NIP, umowę o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków nr (...), deklarację o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, decyzję o dodatku mieszkaniowy, listę właścicieli i ich udziałów,

odczyty liczników w lokalach, wykaz ilości osób w lokalach, porozumienie między wspólną na wykonanie wiaty śmieciowej, uchwałę nr(...)dotyczącą wykonanie wiaty śmieciowej, polisę ubezpieczeniową seria (...), seria (...) oraz pieczętę wspólnoty. Poprzedni administrator przekazał również dokumentację techniczną dotyczącą obiektu wraz z protokołami z okresowej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego, protokołami przeglądu instalacji gazowej, protokołami z okresowej kontroli przewodów kominowych. W protokołach pokontrolnych wymieniono szereg usterek, co do których niezbędne są naprawy.

Pozwana Wspólnota nie posiada odrębnego rachunku bankowego na fundusz remontowy.

(dowód: protokoły przekazania dokumentacji z dnia 26 lipca 2016 r. k. 47, 48, 49, niezaprzeczone -oświadczenie pełnomocnika pozwanej złożone na rozprawie w dniu 10 stycznia 2017 r. k. 92, pismo k. 82).

Po zapoznaniu się z dokumentacją określającą sytuację pozwanej Wspólnoty, nowy Zarządca stwierdził niewystarczające środki na koncie wspólnoty potrzebne do zaspokojenia jej bieżących spraw, w tym poprawę stanu technicznego budynku oraz zabezpieczenie środków na usunięcie niezbędnych usterek technicznych budynku. Wskazał również na brak rozliczenia nakładów na budowę wspólnej wiaty śmietnikowej. Koszty związane z utrzymaniem części wspólnych w drugim półroczu 2016 r. wzrosły z kwoty 3.000 zł do kwoty 4.885 zł. W celu uregulowania kwestii finansowych zostało zwołane zebranie właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty. W zawiadomieniu określono dzień, godzinę i miejsce zebrania, a także porządek zebrania i zaproponowano podjęcie uchwał w sprawie:

- określenia zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i zaliczki na koszty remontu,
- zmiany sposobu rozliczenia funduszu remontowego,
- przyjęcie regulaminu rozliczania zimnej wody i odprowadzania ścieków

oraz omówienie uwag zawartych w pięcioletnim przeglądzie budowlanym i elektrycznym budynku. Do zawiadomienia dołączono projekty uchwał nr (...), (...) i (...) i zaplanowano czas na wolne wnioski i zapytania.

(dowód: zawiadomienie o zebraniu k. 54)

W dniu 31 sierpnia 2016 r. odbyło się zebranie. Powód nie był obecny na zebraniu. Zebranie otworzył Zarządca pozwanej Wspólnoty Pan M. Z.. Na przewodniczącego wybrano M. Z., zaś na protokolanta U. K.. W zebraniu uczestniczyło 4 właścicieli posiadający 42,5/100 udziałów. Nie było wymaganego quorum. Postanowiono, że głosowanie nad uchwałami odbędzie się w także w trybie indywidualnego zbierania głosów. Przewodniczący przedstawił porządek obrad obejmując uwagi zawarte w pięcioletnim przeglądzie budowlanym i elektrycznym. Omówiona została kolejność wykonania poważnych technicznie usterek mogących zagrażać życiu i zdrowiu mieszkańców. Następnie po zapoznaniu się z projektami uchwał, a także po analizie potrzeb finansowych Wspólnoty niezbędnych na utrzymanie części wspólnych budynku, podjęto następujące uchwały:

- nr (...) w sprawie zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i zaliczki na koszty remontu. Zaliczkę na bieżące utrzymanie części wspólnych ustalono na 6 zł za udział miesięcznie (w przeliczeniu na m² – 1,34 zł) i 10 zł zaliczki na koszty remontów za udział miesięcznie (w przeliczeniu na m² – 2,24 zł). Ostatecznie za przyjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający 61,5/100 udziałów, przeciw głosowało 20,2/100.

- nr (...) w sprawie zmiany sposobu rozliczania funduszu remontowego. Odstąpiono w niej od indywidualnego rozliczania funduszu remontowego na poszczególnych właścicieli. W przypadku zmiany właściciela lokalu fundusz remontowy ustalono, że zaliczka nie podlega zwrotowi. Podjęto również decyzję, że nadwyżka w wysokości 110,93 zł z lat ubiegłych i nadwyżka w wysokości 160,28 zł wynikająca z rozliczeń międzyokresowych (woda) zostanie przeksięgowana na poczet funduszu remontowego, jako dodatkowe wpływy. Ostatecznie za przyjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający 61,5/100 udziałów w nieruchomości, przeciw głosowało 20,2/100.

- nr (...) w sprawie przyjęcia regulaminu rozliczania kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków. Ostatecznie za przyjęciem głosowali właściciele posiadający 81,7/100 udziałów.

W trakcie trwania zebrania poruszono kwestię regulacji zajmowanych części wspólnych budynku. Podjęto uchwałę nr (...) w sprawie ustalenia wysokości czynszu najmu pomieszczeń wspólnych. W uchwale ustalono wysokość czynszu za m⁽²⁾ najmu w wysokości równej obowiązującym naliczeniom na fundusz eksploatacyjny i fundusz remontowy łącznie. Ponadto przyjęto, że przychody z tego tytułu stanowiąc będą dodatkowe wpływy funduszu remontowego. Ostatecznie za podjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający udział w nieruchomości wynoszący 72,0/100, przeciw głosowało 9,7/100. Ustalona wysokość czynszu najmu nie obciąża dodatkowo najemców z tytułu niedostępności właścicielom lokali części wspólnych. Była identyczna z kwotami odprowadzanymi przez właścicieli lokali na poczet zaliczek związanych z utrzymaniem ich lokali i części wspólnych.

Uchwały weszły w życie z dniem podjęcie, przy czym uchwały nr (...)i (...) z mocą obowiązującą od 1 lipca 2016 r.

O podjętych uchwałach właściciele lokali zostali poinformowani pismem zawierającym kopie przyjętych uchwał.

(niezaprzeczone, dowód: uchwała nr (...) k. 59, roczny plan gospodarczy za 2016 r. k. 60, roczny plan wydatków funduszu remontowego na 2016 r. k. 61, karta do głosowania k. 62 i 63, roczne sprawozdanie finansowe Wspólnoty Mieszkaniowej k. 64, uchwała nr (...) k. 65, karta do głosowania k. 66 i 67, uchwała nr (...) r. k. 68, regulamin rozliczania kosztów zużycia zimnej wody, odprowadzania ścieków k. 69, zasady rozliczania dostaw zimnej wody i odprowadzania ścieków k. 70-71, karta do głosowania k. 72 i 73, uchwała nr (...) k. 74, karta do głosowania k. 75 i 76, pismo właścicieli lokali pozwanej wspólnoty z dnia 2 grudnia 2016 r. k. 82-82v)

W dniu 27 września 2019 r. przeprowadzono oględziny budynku pozwanej Wspólnoty w celu przeprowadzenia inwentaryzacji pomieszczeń wspólnych. W wyniku przeprowadzonych oględzin stwierdzono, że właściciel lokalu nr (...) bezumownie korzysta z wspólnego pomieszczenia piwnicznego, a właściciel lokalu nr (...) (powód) korzysta bezumownie ze stychu.

Pracownicy Zarządcy pozwanej Wspólnoty wielokrotnie kontaktowali się z powodem w sprawie realizacji wniosków z zebrania. W dniu 18 października 2016 r. Zarządca pozwanej Wspólnoty wysłał do powoda i jego małżonki pismo z prośbą o przybycie do siedziby Zarządcy celem zapoznania się z umową dotyczącą wyłącznego korzystania z części wspólnej i wskazania ewentualnych uwag. Powód nie ustosunkował się do treści pisma.

(dowód: notatka służbowa z dnia 27 września 2016 r. k. 79-79v, pismo Zarządcy z dnia 18 października 2016 r. k. do powoda k. 80-81)

Sąd zważył, co następuje:

Na podstawie ustalonego stanu faktycznego powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w zakresie uchylenia uchwały nr (...).

W myśl przepisu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. Nr 80, poz. 903) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicielską lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Zgodnie z ust. 2 cytowanego 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 albo do dnia powiadomienie wytaczającego powództwo o treści podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W niniejszej sprawie spór pomiędzy stronami sprowadza się do tego, czy skarżone uchwały nr (...), nr (...) i nr (...) z dnia 31 sierpnia 2016 r. i 5-7 września 2016 r. zostały podjęte zgodnie z prawem, czy są zgodne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością, a także czy naruszają uzasadniony interes powoda.

W pierwszej kolejności należało odnieść się do podniesionego w sposób bardzo ogólnikowy zarzutu powoda dotyczącego prawidłowości podjęcia zaskarżonej uchwały, a polegającego na braku wystarczającej ilości udziałów w trakcie głosowania na zebraniu. Tak sformułowany zarzut nie mógł w ocenie Sądu odnieść zamierzonego skutku w postaci uchylenia uchwał.

Zarzut niezgodności z prawem, o którym mowa w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali może dotyczyć zarówno braków merytorycznych, jak i proceduralnych. Właściciel lokalu może bowiem również kwestionować prawidłowość trybu podjęcia uchwały, gdyż niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z jej treści, lecz także z wadliwego sposobu jej podjęcia. Tego rodzaju zarzuty mogą uzasadniać powództwo o uchylenie uchwały, zwłaszcza wtedy, gdy sposób podjęcia mógł mieć wpływ na treść uchwały (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 grudnia 2006 r., I ACA 589/06, Lex nr 271385). W podobnym tonie wypowiedział się Sąd Najwyższy, w wyroku z dnia 11 stycznia 2007 r. (II CSK 370/2006, LexPolonica nr 1126756), stojąc na stanowisku, że uchybienia formalne, jakich dopuszczono się przed zebraniem wspólnoty mieszkaniowej mogą być podstawą do uchylenia podjętych na nim uchwał, tylko wtedy, jeżeli zostanie dowiedzione, że miały wpływ na treść tych uchwał.

Należy zauważyć, że nie wykazano aby zebranie właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W. w dniu 31 sierpnia 2016 r. odbyło się w sposób „nieprawomocny” z uwagi na niewystarczającą ilość udziałów. Ilość obecnych właścicieli i brak wymaganego quorum został odnotowany w protokole zebrania właścicieli (k.55).

Zgodnie z art. 23 ustawy 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 zbierania głosów. Uchwały muszą zapaść większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, bez względu na to czy zapadają na zebraniu, w drodze indywidualnego zbierania głosów czy w sposób mieszany. Wobec jasno sformułowanego przepisu ustawy, nie sposób zgodzić się z powodem o „nieprawomocnym zebraniu właścicieli z uwagi na brak wystarczającej ilości udziałów”. Gdyby ustawodawca przewidział możliwość podejmowania ważnych i skutecznych uchwał tylko na zebraniu, to nie wprowadziłby trybu mieszanego dla oddawania głosów przez właścicieli lokali (skoro tylko osoby obecne na zebraniu mogłyby podjąć uchwałę za całą wspólnotę). Ponadto nie zmieściłby w ustawie przepisu określającego przesłanki zaskarżalności uchwał, skoro głosy oddane na zebraniu wystarczyłyby dla podjęcia określonej uchwały (art. 24 u.w.l.) Przepisy art. 23 ust. 2 w zw. z art. 24 u.w.l. mają przede wszystkim na celu ochronę interesu właścicieli lokali. Można sobie bowiem wyobrazić sytuację, gdy zarząd wspólnoty, pozostający w konflikcie z pozostałymi właścicielami lokali, zwoływałby zebrania, nie informując o tym właścicieli lokali (oczywiście oprócz im przychylnych) i podejmowałiby oni za resztę ważne i skuteczne uchwały. Na uwadze należy mieć bowiem jeszcze okoliczność, że ustawa o własności lokali nie podchodzi restrykcyjnie do okoliczności faktycznych podejmowania uchwał, byleby za uchwałą głosy oddało więcej niż 50% udziałów w nieruchomości wspólnej.

Jak wynika z treści podjętych w dniu 31 sierpnia 2016 r. i 5-7 września 2016 r. uchwał, wszystkie zaskarżone uchwały zostały podjęte większością głosów. Głosy zaś były oddane częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów przez członków zarządu pozwanej Wspólnoty. Zgodnie z art. 23 ust. 3 u.w.l., o treści uchwały, która została podjęta w udziale głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu winien zostać powiadomiony na piśmie. Na kartach do głosowania powód oddał swój głos, a więc zapoznał się z ich treścią. W uchwale nr (...) i (...) oddał głos „przeciw”, zaś w uchwale w sprawie przyjęcia regulaminu rozliczania kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków, oddał głos „za”. Ostatecznie za przyjęciem uchwały nr (...) i (...) głosowali właściciele posiadający 61,5/100 udziałów, zaś za przyjęciem uchwały nr (...) r. – 81,7/100 udziałów.

Powyższe okoliczności pozwalają przyjąć wniosek, że wskazane przez powoda uchybienia nie miały wpływu ani na treść uchwały (podpisy były zbierane pod treścią zaskarżonych uchwał, a zatem właściciele musieli i znali treść uchwał, nad którą głosowali), ani na fakt ich podjęcia, skoro przepisy dopuszczają mieszany tryb zbierania głosów. Tym samym zarzut powoda uznać należy za chybiony.

W tym miejscu należało odnieść się do drugiego zarzutu powoda, a mianowicie, podjęcia uchwały nr (...), która nie została objęta porządkiem obrad, jak również różnice w treści projektu uchwał, a ich wersją ostateczną. Uchwała nr (...) dotyczyła ustalenia wysokości czynszu za m⁽²⁾ najmu pomieszczeń wspólnych w wysokości równej stawce na fundusz remontowy i fundusz eksploatacyjny (k.74).

W trakcie zebrania poruszona została problematyka związana z regulacją zajmowanych części wspólnych budynku. W związku z tym podjęto decyzję o przygotowaniu uchwały dotyczącej określenia wysokości czynszu najmu. Należy podkreślić, że właściciele lokali mogą podejmować uchwały nie objęte porządkiem obrad, gdyż żaden przepis ustawy o własności lokali nie zabrania, aby pojawiająca się problematyka w trakcie zebrania nie znalazła od razu pozytywnego rozstrzygnięcia w formie uchwały. Decydująca, w tym zakresie jest wyłącznie wola właścicieli lokali.

Bezspornym jest, że powód został zawiadomiony o terminie zebrania, jednak doręczony mu porządek obrad nie obejmował podjęcia uchwały nr (...). Powód nie wskazał, jaki wpływ na treść rozstrzygnięcia wywarłoby ujęcie w porządku obrad zebrania podjęcia uchwały. W świetle art. 32 cytowanej ustawy nie ulega wątpliwości obowiązek zarządu lub zarządcy powiadomienia wszystkich właścicieli lokalu o zebraniu wspólnoty i o porządku obrad, jednak ustawa nie wskazuje sankcji za naruszenie tego obowiązku, a treść przepisu art. 25 ust. 1 u.w.l., nie daje podstaw do wykładni, według której w każdym przypadku niepełnego porządku obrad, lub rozszerzenia tego porządku w toku zebrania, uchwała powinna być uchylona.

Wyprowadzanie z art. 32 ustawy w związku z art. 25 ust. 1 ustawy bezzwzględnej podstawy uchylenia uchwały z powodu wadliwego porządku obrad jest nieuzasadnione, a nawet mogłoby źle służyć wspólnotom mieszkaniowym w razie konfliktu interesów, uniemożliwiając im sprawne zarządzanie nieruchomością wspólną.

Odnosnie doręczonych projektów uchwał wskazać należy, że zgodnie z art. 32 u.w.l., określający zakres zawiadomienia o zebraniu, nie ma mowy o obowiązku dołączania projektów uchwał. Oznacza to, że projekt uchwały można zgłosić bezpośrednio na zebraniu. Dołączone do zawiadomienia projektu uchwał mają za zadanie przybliżyć zakres spraw, którymi właściciele wspólnoty winni się zająć. Projektami uchwał właściciele nie są związani. Projekty stanowią jedynie propozycję określonej treści uchwały. Zatem mogą podejmować uchwały wykraczające poza projekty, jak również je zmieniać. Wspólnota może również podjąć uchwałę, z której projektem właściciele zostali zapoznani dopiero na zebraniu (zob. wyrok SN z dnia 11 stycznia 2007 r. II CSK 370/06, LEX nr 271507).

W niniejszej sprawie powód w żadnym stopniu nie dowiódł wpływu wskazanego przez niego uchybień uchwały nr 12/2016 na jej treść. Przeciwnie, z materiału dowodowego wynika, że kwestionowana uchwała została podjęta przez 7 na 10 właścicieli, przy czym dwóch właścicieli nie oddało głosów, zaś jedynym sprzeciwiającym się był powód (k. 74, 75, 76). Nie ma więc podstaw do przyjęcia, że gdyby zaskarżona uchwała była objęta porządkiem obrad to wynik głosowania nad nią byłby inny. Uchwała nr 12/2016 była podjęta częściowo na zebraniu w dniu 31 sierpnia 2016 r. i częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Ostatecznie została podjęta większością głosów.

Powód podnosi w treści pozwu zarzut, który można określić jako uniemożliwienie mu wypowiedzenia co do treści uchwały nieobjętej porządkiem obrad. W karcie do głosowania nad uchwałą nr (...) oddał głos sprzeciwiający się treści uchwały. Zatem wyraził wolę braku akceptacji, co do obciążania finansowego właścicieli lokali, którzy dotychczas korzystali z części wspólnych bezumownie i nieodpłatnie. W tej sytuacji bezzasadny jest zarzut powoda o braku możliwości wyrażenia opinii. Nadmienić należy, że powód na mocy uchwały nr (...) korzystał z wyłączeniem innych współwłaścicieli ze strychu o powierzchni 25 m⁽²⁾, który następnie w 2003 r. zaadoptował na cele mieszkalne. Zobowiązany był do ponoszenia opłaty w wysokości 30 groszy za 1 m⁽²⁾. Następnie po adaptacji strychu na cele mieszkalne miał wystąpić o wykup tej powierzchni lub uiszczać opłatę dzierżawną. Nigdy tej kwestii nie uregulował. Skoro powód nie ma tytułu prawnego do części faktycznie zajmowanego lokalu, zajmuje go bez podstawy prawnej. Jeżeli strych, nie jest częścią lokalu – a tego powód nie wykazał i nie jest też jego przynależnością, a tego powód także nie wykazał, to strych jest częścią wspólną.

W sytuacji, gdy jeden ze współwłaścicieli z wyłączeniem pozostałych, korzysta z pomieszczenia stanowiącego część wspólną, a więc z naruszeniem art. 12 ust. 1 u.w.l, w konsekwencji także art. 206 k.c., to pozostałym właścicielom pozostaje możliwość dochodzenia na drodze sądowej przeciwko właścicielowi wyłączającego z części wspólnej budynku roszczenie o dopuszczenie do współposiadania na podstawie art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 206 k.c. i art. 12 ust. 1 u.w.l, a także roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wspólnej przy odpowiednim zastosowaniu art. 224 § 2 k.c. lub art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. Wreszcie w takiej sytuacji, gdy jeden ze współwłaścicieli z wyłączeniem pozostałych, korzysta z pomieszczenia stanowiącego część wspólną budynku – właściciele w ramach zarządu – mogą zezwolić na takie korzystanie z nieruchomości wspólnej. Jednakże formę korzystania winna regulować umowa. Zgodnie z art. 12 ust. 2 i 3 u.w.l., wspólnota w drodze uchwały może obciążyć właścicieli lokali tylko kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej. Sposób korzystania z części wspólnych budynku, przez jednego współwłaściciela z wyłączeniem pozostałych, nie może być przedmiotem uchwały, lecz umowy. Wprawdzie powód podnosi zarzut „braku negocjacji umowy”. Zwrócić należy uwagę, że do zawarcia umowy najmu Wspólnoty z powodem jeszcze nie doszło. W tej sytuacji powód nie jest jeszcze jej adresatem bezpośrednim. Może się nim stać w przypadku zawarcia takiej umowy. Nie stanie się to jednak, gdyby np. pomieszczenia te wykupił.

Powód nie wdał się w spór co do wysokości ustalonych kwot, negując tylko samą zasadę odpowiedzialności. W tej sytuacji twierdzenia pozwanej, iż stawki opłat za najem części wspólnych odpowiadające ustalonym stawkom za utrzymanie nieruchomości wspólnej, uznać należy za niezaprzeczone. Stawki z tytułu najmu nie nakładają dodatkowych obciążeń np. z tytułu niedostępności części wspólnych. Kwoty z tytułu najmu pomieszczeń wspólnych zostały ustalone w tożsamej wysokości do kosztów ponoszonych przez każdego właściciela za m² mieszkania. Przewidziane w uchwale stawki są wysoce preferencyjne dla powoda bo nie zawierają składnika zysku, co jest z kolei zasadą umów najmu w obrocie komercyjnym.

W ocenie Sądu, pozwana Wspólnota wykazała dobrą wolę ustanawiając taką wysokość czynszu. Nie ma żadnych prawnych przeszkód do zobowiązania właścicieli korzystających z części wspólnych nieruchomości z wyłączeniem innych do ponoszenia kosztów utrzymania na równi z innymi właścicielami lokali. Co więcej, zwolnienie najemców z tego obowiązku byłoby faktycznym przerzuceniem za Wspólnotę kosztów utrzymania tych części lokali. Byłoby to sprzeczne nie tylko z zasadami współżycia społecznego, ale i prawem.

Mając na uwadze powyższe, nie mógł zasługiwać na aprobatę zarzut powoda, co do jego pokrzywdzenia. W tym stanie rzeczy powództwo w zakresie uchylenia uchwały nr (...) podlegało oddaleniu, jako bezpodstawne.

Zaskarżona uchwała nr (...)dotyczy zmiany sposobu naliczania zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. W § 2 ustalono zaliczkę na bieżące utrzymanie części wspólnej nieruchomości w wysokości 6 zł za udział miesięcznie, co w przeliczeniu wynosi 1,34 zł za m⁽²⁾. Wysokość kosztów remontów została ustalona na 10 zł za udział miesięcznie, co w przeliczeniu wynosi 2,24 zł za m⁽²⁾. Łącznie 3,58 zł za m⁽²⁾. Czas obowiązywania nowych stawek został określony od lipca 2016 r. do marca 2017 r.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 u.w.l., właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie dobra wspólnego.

Natomiast, zgodnie z art. 14 u.w.l., na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżące konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Budżet remontowy to przygotowany na okres kilku lat plan spodziewanych remontów nieruchomości wspólnej oraz niezbędnych do ich pokrycia rezerw finansowych (zaliczki właścicieli wnoszone na fundusz remontowy - jednorazowe

oraz cykliczne, kredyty, subwencje i dotacje itp.). Uświadomienie właścicielom lokali konieczności tworzenia budżetu remontowego stanowi ważne zadanie organów wspólnoty - zarządu wspólnoty, komisji inwestycyjnej czy też zarządcy nieruchomości. Wagę tworzenia funduszu remontowego powinien wspólnocie uświadamiać również administrator nieruchomości wspólnej, który powinien również pełnić funkcję doradczą w procesie zarządzania, wskazując na kluczowe decyzje i działania, których zaniechanie podjęcia mogłoby narazić właścicieli lokali na problemy finansowe bądź prawne.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa usytuowana jest w budynku, który wymaga licznych napraw technicznych. O złym stanie technicznym wypowiedzieli się właściciele lokali w pozwanej Wspólnocie w piśmie z dnia 2 grudnia 2016 r. (k. 82). Powód nie podważył prawdziwości twierdzeń zawartych w odpowiedzi na pozew i w pismach dołączonych do niej. Uznać zatem należy, że informacje o stanie technicznym budynku są prawdziwe. Na zebraniu w dniu 31 sierpnia 2016 r. dokonano analizy wykonanych przeglądów technicznych budynku. Omówiono kolejność wykonania napraw technicznych w celu poprawienia stanu technicznego budynku. Niektóre usterki są na tyle poważne, że zagrażają życiu i zdrowiu mieszkańców. Zatem zasadne było obciążenie właścicieli lokali zwiększonymi wydatkami na utrzymanie bieżące nieruchomości wspólnej i kosztami remontów. Podkreślenia wymaga, że poprzednio obowiązująca stawka wynosiła 2,57 zł łącznie na fundusz remontowy i eksploatacyjny, zaś obecnie 3,58 zł, w tym 2,24 zł na fundusz remontowy.

W uchwale nr (...)z dnia 31 sierpnia 2016 r. i 5-7 września 2016 r. został określony moment jej obowiązywania, a mianowicie od 1 lipca 2016 r. Tego dnia zaczęła obowiązywać umowa pozwanej Wspólnoty z nowym Zarządcą o zarządzanie nieruchomością. Po zapoznaniu się z sytuacją finansową Wspólnoty, Zarządca stwierdził niewystarczające środki na bieżące prowadzenie spraw wspólnoty i konieczności zwiększenia zaliczki na ten cel. Zatem właściciele winni liczyć się z koniecznością ich ponoszenia, w tym percypowaniu w kosztach remontów skoro stan budynku nie jest zadowalający. Obecnie występują usterki, które stanowią potencjalne zagrożenia dla życia i zdrowia mieszkańców. Podjęcie uchwały z mocą obowiązującą od 1 lipca 2016 r., a więc od dnia obowiązywania umowy z nowym Zarządcą nie jest sprzeczna z prawem, nie narusza też zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Sposób sfinansowania ich pokrycia z datą wsteczną jest jedną z alternatyw pokrycia wydatków już wymagalnych. Skoro wspólnota zdecydowała się na nowego administratora i jego stawki, to musiała albo uzupełnić zaliczki już wymagalne z datą wsteczną (co zrobiła), albo jeszcze bardziej podwyższyć zaliczki na przyszłość. Ewentualne odsetki od kwot zaakceptowanych w uchwale będą być mogły naliczane dopiero od dnia wymagalności, a więc nie wcześniej niż od dnia jej podjęcia, a właściwie wezwania właścicieli lokali o ich dopłatę. Tym samym zaskarżona uchwała nie narusza też interesów powoda.

Niezgodność z przepisami prawa zachodzi najczęściej w sytuacji kolizji treści uchwały z przepisami ustawy o własności lokali oraz k.c. w zakresie, w jakim znajduje on zastosowanie do odrębnej własności lokali, a nadto innych przepisów prawa oraz gdy podjęta uchwała ma na celu obejście prawa lub jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do jej podjęcia. Powód nie przedstawił jednak dowodów, a nawet twierdzeń wskazujących na niezgodność uchwały z przepisami prawa. Nieprawidłowości, na jakie powołuje się powód w postaci braku tożsamości projektów uchwał z podjętymi uchwałami, nie ma wpływ na treść podjętych uchwał. Fakt, że treść uchwały nr (...) nie była znana przed 31 sierpnia 2016 r. nie powoduje jej wadliwości. Powód nie wykazał, aby okoliczność ta miała jakikolwiek wpływ na sposób głosowania lub treści uchwały. Zaś uchwała określająca wysokość zaliczek na fundusz remontowy i fundusz eksploatacyjnie w żaden sposób nie narusza prawa, czy interesów powoda, gdyż właściciele mają obowiązek uczestniczyć w kosztach zarządu nieruchomości wspólną, co wprost wynika z art. 13 u.w.l. w zw. z art. 14 i 15 u.w.l.

Mając powyższe na uwadze, powództwo w zakresie uchylenia uchwał nr (...) i (...)uznać należy za bezzasadne i w tym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

Na zebraniu właścicieli w dniu 31 sierpnia 2016 r. jak również w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniach 5-7 września 2016 r. podjęta została uchwała nr (...). Na mocy tej uchwały w § 1 ust. 1 odstąpiono od indywidualnego

rozliczania funduszu remontowego na poszczególnych właścicieli. W ust. 2 uchwały określono, że w przypadku zmiany właściciela lokalu fundusz remontowy nie podlega zwrotowi. Paragraf 2 uchwały stanowi, że nadwyżka w wysokości 110,93 zł stanowiąca pożytki z lat ubiegłych i nadwyżka w wysokości 160,28 zł wynikająca z rozliczeń międzyokresowych – woda, przeksięgować na poczet funduszu remontowego jako dodatkowe wpływy (k. 65).

Fundusz remontowy to w rzeczywistości część składowa kosztów zarządu, ściśle zaliczki na remonty nieruchomości wspólnej, którą w szczególny sposób się wyodrębnia, a to poprzez odmienne nazewnictwo („fundusz remontowy”) czy sposób jej księgowania - zwykle tworzy się odrębne konto księgowane, niekiedy środki gromadzi na osobnym rachunku bankowym. Charakter wpłat na fundusz remontowy jest zdeterminowany przez ustawę o własności lokali. W art. 15, rozdziału trzeciego ustawy z 24 czerwca 1994 r. u.w.l., zatytułowanym „Prawa i obowiązki właścicieli lokali” ustawodawca jednoznacznie określił, że właściciele lokali „na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca”. Ustawowo określonym sposobem pokrywania kosztów zarządu jest więc wpłata zaliczki. Zaliczki, jak sama nazwa wskazuje, wymagają rozliczenia. W stwierdzeniu „odstąpienia od indywidualnego rozliczania funduszu remontowego na poszczególnych właścicieli” występuje wewnętrzna sprzeczność.

Rozliczenie wpłaconych zaliczek jest zagwarantowanym przez ustawę prawem właściciela, dlatego nie ma przy tym większego znaczenia czyje są środki wpłacone z tego tytułu: wspólnoty czy poszczególnych właścicieli. Właścicielowi bowiem zawsze przysługuje roszczenie o dokonanie tego rozliczenia. Jeżeli więc wspólnota mieszkaniowa podjęła uchwałę, w której nałożyła na właścicieli obowiązek dokonywania wpłat nie podlegających rozliczeniom, to tym samym nałożyła na właścicieli nowe, nie znane ustawie o własności lokali obowiązki. Z tego względu trudno uznać takie działanie za zgodne z prawem. Cytowane przepisy ustawy o własności lokali są bezwzględnie obowiązujące, co oznacza, że właściciele nie mogą, w drodze uchwały podjętej większością głosów dowolnie określać swoich uprawnień i obowiązków (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2004 r., II CK 98/2004).

W oparciu o powyższe, ewidentnie sprzeczna z interesem powoda jest możliwość „zatrzymania” nadpłaty z tytułu środków wpłaconych na poczet funduszu remontowego i nie wydatkowanych w sytuacji sprzedaży lokali, o których stanowi § 1 ust. 1 uchwały nr (...). Wprawdzie uchwała nie mówi o tych sytuacjach wprost, lecz należy domniemywać, że właśnie między innymi o takich przypadkach może być mowa. Dotychczasowy właściciel ma ustawowe prawo domagać się zwrotu przypadającej na niego nadpłaty. W przeciwnym razie mielibyśmy do czynienia z nieznaną ustawie swoistą „daniną” na rzecz wspólnoty. Wspólnota ma niewątpliwie obowiązek rozliczenia nadwyżek z tytułu wpłat na koszty zarządu z właścicielami lokali. Może to nastąpić jednak w różny sposób, a nie tylko poprzez ich zwrot właścicielom lokali. Jednym z takich sposobów może być przeznaczenie takiej nadwyżki na zasilenie funduszu remontowego, gdyż podjęcie takiej uchwały może w konkretnych okolicznościach pozostawać w interesie wszystkich właścicieli lokali i pozwala uniknąć zwracania poszczególnym członkom niewysokich zazwyczaj kwot. Może zaś sprzyjać zapewnieniu płynności finansowej wspólnoty, czy utworzeniu pewnej rezerwy finansowej na nieprzewidziane wydatki remontowe (por. uchwała SN z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07).

Istnieje spór czy wspólnota mieszkaniowa może postanowić, że nadwyżka, przysługująca właścicielom z tytułu wpłat na koszty eksploatacji, może zostać przesunięta na fundusz remontowy, czyli na koszty zarządu nieruchomością wspólną. W orzecznictwie sądowym uznaje się, że nie jest to dopuszczalne, a wspólnota nie ma żadnych praw do rozporządzania środkami pieniężnymi właścicieli lokali przeznaczonych na określony cel, nawet jeżeli okaże się, że wydatki te były niższe niż przewidywano. Zgodnie z orzecznictwem, zasilenie funduszu remontowego wspólnoty nie może naruszać prawa i musi odbywać się według określonych reguł (wyrok SA w Katowicach z 2.10.2009 r., sygn. akt I ACa 514/09, wyrok SN z dnia 8.10.2008 r., V CSK 133/08, uchwała SN z dnia 21.12.2007 r., III CZP 65/07, wyroku SA w Warszawie z dnia 15.04.2004 r. I ACa 1382/03).

Zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy pożytki i inne 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. Przepis ten nie dopuszcza modyfikacji obowiązków właścicieli uchwałą ogółu i ma charakter bezwzględnie obowiązujący.

Z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali, wynika obowiązek właścicieli lokali ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali co następuje między innymi przez uczestniczenie w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Wydatki związane z utrzymywaniem poszczególnych lokali to przede wszystkim koszty zużytej przez właściciela energii cieplnej, wody, wywóz nieczystości. Zarząd Wspólnoty w zakresie dostawy energii cieplnej i wody dla poszczególnych lokali występuje zwykle jako pośrednik między dostawcą a odbiorcami czyli właścicielami lokali. Zawiera umowę na dostawę i rozlicza się z dostawcami, a środki na ten cel otrzymuje od właścicieli lokali. Te środki na pokrycie kosztów eksploatacji lokali, związane ściśle z danym lokalem stanowią wierzytelność właścicieli lokali, nie stają się ani własnością ani majątkiem Wspólnoty. Jeżeli wpłaty przewyższają wydatki różnica powinna być zwrócona właścicielowi lub zaliczona na poczet takich przyszłych jego wydatków. Prawa właściciela lokalu do dysponowania jego majątkiem nie można zniweczyć podjętą w trybie większościowym uchwałą, co do przeznaczenia nadwyżki na inny cel. Właściciele lokali (ogół właścicieli) nie mogą decydować o składnikach majątku innych właścicieli lokali. Takiego uprawnienia nie przewidują dla ogółu właścicieli przepisy powołanej ustawy (wyrok SA w Warszawie, z dnia 15 kwietnia 2004 r., I ACa 1382/03, wyroku SO w Katowicach z dnia 11 maja 2009 r., sygn. akt II C 230/08). Oczywiście, zważywszy na interes ekonomiczny, nic nie stoi na przeszkodzie aby wszyscy właściciele podjęli taką uchwałę jednomyślnie. Do jej skuteczności potrzebna jest jednak zgoda każdego właściciela lokalu, bo tylko on może skutecznie decydować o swojej własności.

Nadwyżka na koncie eksploatacyjnym określona w § 2 uchwały nr (...) oznacza nadpłatę dokonaną przez oznaczonych właścicieli lokali. Nadpłacone środki nie stały się własnością Wspólnoty, należą do tych właścicieli, którzy dokonali wpłat wyższych niż wymagane i tylko ci właściciele są uprawnieni do decydowania o losie nadpłaty. Właściciele innych lokali nie mogli swobodnie dysponować kwotami, do których nie przysługiwał im tytuł prawny. Z tej też przyczyny uchwała, mocą której pozwana zadecydowała o przeznaczeniu nadpłaty na fundusz remontowy ewidentnie narusza uzasadniony interes powoda. Wymaga to jej eliminacji z porządku prawnego.

Oczywiście, można teoretycznie rozważać czy uchwała ta nie niesie w swej treści dalej idącego skutku prawnego, to jest nieważności, wywołanej sprzecznością z prawem. Skutkiem tego byłyby konieczność oddalenia powództwa o jej uchylenie, jako że nie sposób uchylić czegoś, co nie istnieje. Powód domagał się przecież jedynie jej uchylenia. Niosłoby to jednak ryzyko, w przypadku nie wystąpienia o uzasadnienie wyroku, nieczytelności rozstrzygnięcia i jego motywów w odbiorze społecznym i prawnym. Biorąc jednak pod uwagę niedoskonałość uregulowań legislacyjnych w tym zakresie i akcentowany przez judykaturę zmniejszony formalizm w odniesieniu do treści uchwał, Sąd skupił się w tej sprawie na kwesty oceny tej uchwały przez pryzmat uzasadnionego interesu prawnego powoda z punktu widzenia zgodności przyjętej uchwały z jego prawami i obowiązkami.

Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd uznał za uzasadnione żądanie powoda w zakresie uchylenia uchwały nr (...) o czym orzekł na podstawie art. 12 ust. 1 i 2 u.w.l., art. 13 i 14 u.w.l., w zw. z art. 25 u.w.l.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., mając na względzie wynik procesu.

Powód poniósł koszty kwocie 600 zł tytułem opłaty od pozwu. Z uwagi na to, że zaskarżone zostały trzy uchwały, a powództwo zostało uwzględnione w zakresie jednej, z tego względu powodowi, w ocenie Sądu, należy się od pozwanej zwrot kosztów procesu w wysokości 200 zł.