

Sygn. akt: I C 684/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 czerwca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Wojciech Waclaw
Protokolant:	sekretarz sądowy Justyna Szubring

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2019 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) O. - **Zakładu (...) w O.**

przeciwko (...) (...) przy Al. (...) (...) O.

o uchylenie uchwały (...) mieszkaniowej

I uchyla uchwałę (...) (...) (...) przy Al. (...) (...) O. z dnia 28 marca 2018 r.

II zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 560,- zł tytułem zwrotu kosztów procesu

Sygn. akt I C 684/18

UZASADNIENIE

Powódka (...) O. - Zakład (...) w O. wniosła w dniu 7 listopada 2018 r. pozew przeciwko pozwanej (...) przy ulicy (...). P. (...) O. o uchylenie uchwały (...) (...).

W uzasadnieniu swego żądania powódka wskazała, że zaskarżona uchwała przewiduje wyrażenie zgody na wykonanie docieplenia budynku, remontu klatki schodowej oraz wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, przy czym mocą tejże uchwały przewidziano opłacenie ww. prac ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym, a pochodzących jedynie od właścicieli lokali z klatki przy ul. (...).

Powód już wcześniej w dniu 19 września 2018 r. sygnalizował, że projekt uchwały przesłany mu do głosowania jest sprzeczny z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, żądając uwzględnienia zasad zgodnych z obowiązującymi przepisami. W konsekwencji uchwała winna być wyeliminowana z obrotu prawnego.

W odpowiedzi na pozew pozwana (...) przy ulicy (...). P. (...) O. wniosła o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu swego stanowiska wskazała, iż zaskarżona uchwała została podjęta w dniu 28 marca 2018 r. w drodze indywidualnego zbierania głosów.

W ocenie pozwanej rozpoznanie sprawy winno uwzględniać specyfikę sytuacji w przedmiotowej wspólnotcie, bowiem przyjęta w uchwale zasada finansowania odpowiada zasadom współżycia społecznego i „sprawiedliwości społecznej”, skoro jedna z klatek uzyskała dofinansowanie i została wyremontowana przed połączeniem obu klatek. Środki przeznaczone na remont drugiej winny zatem pochodzić jedynie od tych właścicieli, którzy skorzystają z remontu, inne zaś rozliczenie zgodne z przepisami krzywdziłoby mieszkańców klatki (...).

Przemawia za takim obciążeniem jak w zaskarżonej uchwale treść art. 5 kc. (k.63-64)

W dodatkowej odpowiedzi pozwana podniosła, iż ostateczne połączenie obu wspólnot, (...) spowodowane koniecznością uregulowania stanu prawnego poprzednia wspólnota (...) uzależniła od ustalenia, iż koszty remontu (...) (klatki) (...) będą poniesione jedynie przez mieszkańców tejże klatki, co znalazło odzwierciedlenie w uchwale z dnia 13 kwietnia 2011 r. wyrażającej zgodę na rozliczenie remontu w sposób analogiczny jak w zaskarżonej uchwale. Powyższe potwierdziła kolejna uchwała z dnia 12 kwietnia 2012 r., która to nie została zaskarżona, a dotyczyła remontu docieplenia budynku i wymiany stolarki okiennej.

Zaskarżona uchwała poszerza jedynie zakres tejże ostatecznej uchwały o remont klatki schodowej.

Nie ma zatem naruszenia interesu (...) w rozumieniu art. 25 uowł.

W ocenie pozwanej uchwała z dnia 13 kwietnia 2011 r. oraz (...) z dnia 12 04 2012 r stanowi wyraz zawarcia między współwłaścicielami umowy zmieniającej zasady korzystania z nieruchomości wspólnej, w tym zasady udziału w pożytkach i przychodach oraz wydatkach i ciężarach nieruchomości wspólnej.

Nadto pozwana podniosła zarzut przekroczenia terminu do zaskarżenia uchwały, bowiem ta została podjęta przed 12 września 2019 r. uzyskując w tym czasie wymaganą większość. (k. 71-75).

Generalnie klatka schodowa w budynku, położonym Al. (...) w O., była doinwestowana, a klatka w budynku drugiej (...) wymaga remontów i naprawy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

(...) przy Al. (...) (...) poprzednio składała się z dwóch oddzielnych wspólnot mieszkaniowych. Budynek, położony na nieruchomości (...) przy al. (...) w O. składał się z jednej klatki, która była remontowana i naprawiana, właścicielami większości mieszkań były tam osoby fizyczne. Sytuacja na sąsiedniej nieruchomości, zabudowanej budynkiem, składającym się z jednej klatki, należącej do (...) przy al. (...) w O. przedstawiała się odmiennie. Klatka schodowa nie była tam remontowana, a właścicielem większości mieszkań w tym budynku była (...) O..

Wielokrotnie próbowano z inicjatywy (...) O. połączyć obie (...) w jedną wspólnotę z uwagi na konieczność uporządkowania stanu prawnego obu wspólnot i z upływem czasu (...) P. (...) wyraziła zgodę na połączenie, co skutkowało powstaniem jednej (...) mieszkaniowej. W dniu 13 kwietnia 2011 r. członkowie pozwanej (...) wybrali zarząd w osobie J. Z.. Jednocześnie w tym samym dniu w uchwale (...) w zapisie o planowanych remontach zawarto zapis o poniesieniu kosztów remontu przez właścicieli klatki (...), zaś w kolejnej uchwale z dnia 12 04 2012 r. uchwalono plan remontowy na 2012 r. przewidujący m.in. docieplenie ścian elewacyjnych i wymianę stolarki okiennej na koszt właścicieli z klatki (...). Za tą ostateczną uchwałą głosowała również powodowa (...).

(okoliczności bezsporne w sprawie, ponadto uchwały – k. 79- 81, oświadczenia k. 82-85, dokumentacja fotograficzna – k. 85).

(...) nieruchomości położonej w O. przy Al. (...) (...) podjęła uchwałę (...), w drodze indywidualnego zbierania głosów, w której wyraziła zgodę na docieplenie budynku, remont klatki schodowej i wymianę stolarki okiennej oraz drzwiowej klatki (...) (...)

Uchwała przewidywała, że prace zostaną opłacone ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym klatki P. (...).

(dowód: uchwała nr – k. 9,11)

Pismem z dnia 7 09 2018 r. administrator (...) Zakład (...) sp. z o.o. w O. przekazał jednostce powodowej (...) projekt uchwały (...) celem „zajęcia stanowiska”. Uchwała nie była wypełniona w części dotyczącej ustalenia wyników głosowania. Pismem z dnia 19 09 2018 powodowa (...) odesłała projekt z podpisem (oddanym głosem) w kolumnie „przeciw”. W piśmie zawarto argumentację uzasadniającą takie, a nie inne stanowisko (...).

Wskazano też na konieczność korekty projektu w kierunku zgodnym z wyrażoną w piśmie argumentacją. Ostatecznie administrator pismem z dnia 5 10 2018 r. zawiadomił powódkę o podjętej uchwale, doręczając jej odpis i pouczając o możliwości oraz terminie zaskarżenia. Pismo wraz z uchwałą wpłynęło do kancelarii w dniu 9 10 2018 r. (dow. pisma z k. 10- 14).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności i dla porządku wskazać należy, iż okoliczności sprawy dotyczące treści kolejno zapadłych w pozwanej wspólnocie uchwał, a także czas, przyczyny połączenia się wspólnot w jedną, nadto czas wykonania i sposób finansowania remontu w byłej wspólnocie P. (...) nie są pomiędzy stronami sporne, co zresztą odzwierciedlają dokumenty, których wiarygodność nie była podważana przez żadną ze stron.

Strony nie kwestionują też tego, że pozwana wspólnota jest dużą wspólnotą, liczącą ponad (...) lokali, w związku z tym do zarządzania nieruchomością wspólną stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.).

Spornym natomiast było to, od kiedy powodowej (...) liczył się termin do zaskarżenia uchwały, bowiem (...) liczyła go od dnia doręczenia uchwały pismem z dnia 5 10 2018 br. zaś pozwana w uzupełnieniu odpowiedzi wskazała na dzień 19 września 2018 r. jako dzień ostatni, który można było uznać za dzień zawiadomienia o uchwale. (k. 72).

Z tak zajęтым jednakże stanowiskiem nie sposób się zgodzić.

W ocenie Sądu bowiem rację ma skarżąca uchwałą (...), iż wraz z pismem z dnia 07 09 2018 r. (k. 10), (...) przesłano jedynie projekt uchwały, na co wskazują wprost dołączone do sprawy dokumenty.

W pierwszej zatem kolejności zauważyć należy, iż pismo z 07 09 2018 r. zawiera prośbę o zajęcie stanowiska, które jest niczym innym jak prośbą o oddanie głosu, które to oddanie jest ustawowym i prawnie jedynie wiążącym sposobem zajęcia stanowiska wobec procedowanej uchwały i w zasadzie ta konkluzja winna zamykać dalsze rozważania na wskazany wyżej temat. Logicznym dopełnieniem tego stwierdzenia jest jedynie treść przesłanego projektu uchwały, gdzie brak jest chociażby ustalonych wyników głosowania, co stanowi nieodłączny element każdej doręczanej uchwały.

Zgodnie z tymże projektem i zaleceniem zawartym w piśmie, (...) oddała głos składając podpis w odpowiednim miejscu i odsyłając uchwałę. (podpis k. 11v).

Konsekwencją logiczną zaś powyższego było zawiadomienie wraz z pełną informacją o treści oraz sposobie podjęcia uchwały, a także o możliwości jej zaskarżenia, co czyni dopiero zadość ustawowym wymogom początku biegu terminu zaskarżenia uchwały.

Jest bowiem oczywistym, iż członek (...) ma uzyskać jednoznaczną wiadomość o podjęciu uchwały i możliwości jej zaskarżenia, nie może zaś tkwić w niepewności co do tego czym jest przesłany mu do „zajęcia stanowiska” dokument.

Stąd też zarzut przekroczenia terminu należało uznać za chybiony.

W dalszej kolejności należało poddać uchwałę ocenie pod kątem innych już zarzutów podniesionych przez stronę pozwaną.

. W tej to też sytuacji i przy takim stanowisku stron istota rozstrzygnięcia w sprawie ogniskowała się po pierwsze, wokół ustalenia prawnej dopuszczalności wprowadzenia odstępstwa od wyrażonej w art. 12 ust 2 ustawy o własności lokali zasady ponoszenia przez członków (...) części całościowych kosztów i wydatków, proporcjonalnej do swojego udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej.

Po wtóre, jeśli owo odstępstwo jest sprzeczne z przepisami prawa, do ustalenia skutków podjęcia wcześniejszej uchwały z roku 2012 i niezaskarżenia jej, a także zakresu związania jej treścią, co się tyczy w szczególności uchwały formalnie wprowadzającej owo odstępstwo w odniesieniu do ocieplenia i wymiany stolarki.

Wreszcie, po trzecie należało odnieść się do tego, czy z uwagi na taki a nie inny całokształt okoliczności sprawy, możliwe i celowe jest uchylene uchwały, tak w świetle przepisów prawa jak i w świetle zasad współżycia społecznego w kontekście podniesionego zarzutu nadużycia prawa z art. 5 kc.

Odnosząc się zatem kolejno do podniesionych wyżej kwestii, w pierwszej kolejności stwierdzić i potwierdzić należy, iż w ocenie Sądu uchwała konstytuująca stan odstępstwa od zasady wyrażonej w art. 12 ust 2 powołanej Ustawy, pozostaje w sprzeczności z prawem i jako taka nowego stanu prawnego w zakresie odmiennych zasad obciążenia poszczególnych właścicieli lub współwłaścicieli poszczególnych lokali wchodzących w skład (...) kreować nie może.

Byłaby bowiem ona wyrazem złamania fundamentalnej zasady i wynikającej z bezwzględnie obowiązującej w tej mierze reguły ustawowego obciążenia kosztami zarządu nieruchomością wspólną poszczególnych jej członków stosownie do udziału we współwłasności nieruchomości, co szerszego uzasadnienia nie wymaga.

Jedynym bowiem w tym zakresie ustawowo przewidzianym wyłomem w tej zasadzie jest treść ust 3 powołanego przepisu, jednakże - co wymaga podkreślenia - jest to wyłom uczyniony w stosunku do lokali użytkowych i to w jedną jedynie stronę, mianowicie dozwala on zwiększenie skali obciążenia tej kategorii lokali.

Tym samym, skoro przepis stanowiący wyłom, czy wyjątek od zasady takie odstępstwo przewiduje w sposób jednoznaczny i zawężony – nie może on stanowić źródła uprawnienia (...) do modyfikowania zasad obciążania kosztami zarządu w sposób oczywiście z wyrażoną wcześniej zasadą sprzeczny, skoro wszelkie wyjątki muszą być wykładane ściśle i nierozszerzająco, co szerszego uzasadnienia również nie wymaga.

Nie może zaś odnieść zamierzonego skutku argumentacja, iż poprzednio zawarta uchwała stanowi wyraz umowy o ustalenie sposobu korzystania.

Umowa taka bowiem po temu, by stanowić porozumienie prawnie wiążące powinna być zawarta pomiędzy wszystkimi bez wyjątku współwłaścicielami. Skoro zatem uchwała z roku 2012 r. nie została podjęta wszystkimi głosami współwłaścicieli – za taką umowę nawet przy najbardziej jej „życzliwej” interpretacji uznana za skuteczną być nie może.

W takiej to sytuacji ostatecznie pozwana nie może powoływać się na związanie uchwałą z roku 2012 jako tą która przesądzałaby sposób rozliczenia remontu w zakresie, którego dotyczy.

Należało też w dalszej kolejności rozważyć, czy oraz jakie znaczenie nadać zaskarżonej uchwale w kontekście możliwości jej uchylenia w trybie art. 25 uowł.

Otóż w ocenie Sądu taka możliwość i prawna potrzeba w świetle przepisów ustawy faktycznie zaistniała.

Jak bowiem wynika treści uchwały jest ona wyrazem zatwierdzenia rozliczenia przyszłych prac w określony sposób, co pociąga za sobą skutki w postaci określonego ustalenia wysokości należności od poszczególnych członków z tytułu kosztów prac remontowych.

Jest to zatem w istocie oświadczenie o swoiście mieszanym charakterze noszące cechy oświadczenia tak planu czy intencji jak i woli, które to sankcjonuje określony sposób rozliczenia poszczególnych członków (...) ze (...).

Jeżeli zatem ów sposób jest wadliwy, bo sprzeciwia się treści art. 12 uowł, to nie sposób uznać, by mógł i powinien występować w obrocie, choćby z tego powodu, iż w istocie stanowi on jedyne źródło wiedzy członków co do finansowego kształtu rozliczeń remontu, którzy siłą rzeczy będą tym dokumentem związani, co z punktu widzenia zgodności z prawem jest nieakceptowalne i tym samym będzie podlegało uchyleniu.

Żaden bowiem przepis prawa ani jakakolwiek inna argumentacja natury faktycznej nie może przemawiać za różnicowaniem poszczególnych członków w ich finansowym obciążaniu na rzecz (...).

Byłby to bowiem przejaw nierównego traktowania określonej kategorii współwłaścicieli, czego żadna okoliczność prawna jak faktyczna nie uzasadnia.

Końcowo należy jedynie wskazać, iż wbrew stanowisku strony pozwanej zajętemu w uzupełnieniu odpowiedzi, nie zachodzą w stanie faktycznym sprawy przesłanki zastosowania art. 5 kc.

Oddalenie powództwa bowiem może nastąpić każdorazowo na tle indywidualnego przypadku, przy czym stwierdzenie stanu nadużycia prawa, które nie eliminuje tego prawa (nie ma skutku trwałego - peremptoryjnego). Z reguły też zarzut nadużycia prawa podmiotowego może opierać się na okolicznościach przemijających, które tylko chwilowo sprzeciwiają się uwzględnieniu powództwa. (por. wyrok SN z dnia 10 03 2011 r. –V CSK 287/10 - baza orz. LEX nr 1129172)

Oddalenie powództwa zatem na podstawie art. 5 kc w istocie kreowałoby trwały stan prawny niezgodny z dyspozycją przepisu art. 12 uowł, co ze słusnościowego punktu widzenia jest niedopuszczalne.

Warto jedynie zauważyć, iż z istoty ustawowych uregulowań dotyczących funkcjonowania wspólnot mogą wynikać sytuacje różnego stopnia zainteresowania wykonaniem prac remontowych i różnego stopnia osiągnięcia przez poszczególnych członków wspólnot z nich korzyści.

Częściowa np. wymiana dachu będzie siłą rzeczy doinwestowywać czyli swoiście „wzbogacać” mieszkańców zamieszkałych pod remontowaną w tym zakresie częścią dachu, podobnie będzie się rzecz miała np. przy częściowej wymianie instalacji, naprawie wind, z których nie wszyscy członkowie (...) korzystają itp.

Wszelkie „niuansowanie” ustawowych rozliczeń byłoby tu formą kazuistycznej, sądowej ingerencji w przepisy ustawy, co jak się wydaje jest nie do przyjęcia, nawet z pomocą klauzuli generalnej z art. 5 kc.

Dlatego i z tej to przyczyny powództwo nie mogło zostać oddalone.

O kosztach procesu orzeczono po myśli art. 98 i 108 kpc, zasądzając z tego tytułu sumę uiszczoną opłaty i kosztów zastępstwa procesowego.