

Sygn. akt I C 718/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 maja 2017 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSR del. Zygmunt Drożdżejko

Protokolant: Karolina Lipka

po rozpoznaniu w dniu 11 maja 2017 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K.**

o uchylenie uchwały

I. **oddala powództwo;**

II. **zasądza od strony powodowej I. 21 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. na rzecz strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. kwotę 360 zł (trzysta sześćdziesiąt złotych) tytułem kosztów procesu.**

Sygn. akt I C 718/16

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 11 maja 2017 r.

(...) spółka z o.o. w K. wystąpiła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. o uchylenie uchwały nr (...)

Na uzasadnienie żądania powód wskazał, iż uchwałę otrzymał w dniu 8.01.2016r. Uchwała zmienia wysokość zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Sześć punktów w ogóle nie dotyczy powoda, a koszty liczone są wg. powierzchni poszczególnych lokali. Lokal powoda to w zasadzie odrębna nieruchomość. Punkt 2 dotyczy garaży z których powód nie korzysta. Powód jest właścicielem dwóch poziomów garaży, za które odpowiada we własnym zakresie i sam je utrzymuje. Punkt 9 wskazuje na koszty związane z systemami C., kamerami i rejestratorami. Monitoring jednak od dłuższego czasu nie działa. Punkt 10 dotyczy portierni, z której powód w ogóle nie korzysta. Ma własną portiernię, z uwagi na prowadzony hotel. W punkcie 15 opłaty dotyczą obsługi wind. Punkt 19 i 20 dotyczy przeglądów i konserwacji systemów klimatyzacji oraz wentylacji mechanicznej. Powód ma własną klimatyzację, wentylację i windy. Powód został więc obciążony kosztami utrzymania rzeczy z których nie korzysta i nie służy do prowadzonej działalności.

W późniejszych pismach powód podnosił, że zastosowana stawka odbiega od cen rynkowych. Wskazywano na zawyżenie kosztów wynagrodzenia zarządu, obsługę prawną i opłaty sądowe. Podnoszono również kwestie związane z głosowaniem. Kwestionuje kwestie pełnomocnictwa jak również podnosił, że dwóch członków zarządu nigdy nie uczestniczyło w zbieraniu głosów. Część głosów była przesyłana e-mailem. Powód akcentuje również, że jako posiadacz największej części musi partycypować w największym zakresie.

Na rozprawie prezes zarządu powoda podniósł, że nie było uchwały o powołaniu i zatrudnieniu portierów.

W odpowiedzi na pozew, strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa zasądzenie kosztów.

Na uzasadnienie wskazała, że powództwo zostało złożone po terminie. Powód wskazał, że otrzymał uchwałę 8.01.2016r., a zatem termin do złożenia powództwa upłynął w dniu 19.02.2016r. Koszty utrzymania rozliczane są zgodnie z art.12 ustawy „o własności lokali”. To czy ktoś korzysta bądź nie z części wspólnej pozostaje bez znaczenia dla obowiązku pokrywania kosztów. Pozwany podniósł również, że uwzględnienie zarzutów formalnych prowadziłoby do uznania, że uchwała nie istnieje, a tym samym powództwo powinno wtedy zostać oddalone z uwagi na nie istnienie uchwały.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Uchwałą nr (...) Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w K. zdecydowała o ustaleniu zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną dla lokali w wysokości 2,76 zł/m² powierzchni udziałowej. W uchwale wskazano zestawienie kosztów eksploatacyjnych. W punkcie 2 wskazano: utrzymanie czystości wewnątrz i zewnątrz budynku + garaże. W punkcie 9 wskazano: system C., kamery, rejestratory. W punkcie 10 wskazano: portiernia. W punkcie 15 wskazano: UDT. W punkcie 19 wskazano: przeglądy i konserwacja systemów klimatyzacji. W punkcie 20 wskazano: przeglądy i konserwacja wentylacji mechanicznej. Wszystkie wskazane koszty dotyczą części wspólnej wspólnoty. Powód w ogóle nie korzysta z tych części wspólnych. Część powoda to autonomiczna część wspólnoty, która funkcjonuje niezależnie. To jest hotel. Monitoring, który stanowi własność wspólnoty działa i jest sprawny. Owszem był niesprawny monitoring, ale ten niesprawny monitoring to była własność prywatna. Uchwała dotyczy tylko monitoringu, który stanowi własność wspólnoty.

Dowód: uchwała k.12-13; zeznania prezesa zarządu powoda J. C..98, zeznania prezesa zarządu pozwanej U. G. k.98.

Ocena dowodów:

Sąd dał wiarę dokumentom zgromadzonym w sprawie, ponieważ nikt nie kwestionował ich prawdziwości.

Sąd dał wiarę zeznaniom stron, ponieważ ich zeznania są spójne i logiczne. Istota sporu nie dotyczyła faktów, ale kwestii prawnych i znaczenia czy fakt korzystania z części wspólnej ma znaczenie dla stopnia obciążenia współwłaściciela kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu podniesionego przez stronę pozwaną dotyczącą naruszenia przez powoda terminu przewidzianego ustawą z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali ((t.j. Dz.U. z 2000, Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej: Ustawa), który okazał się nietrafny. Przepis art. 25 ustawy przewiduje bowiem termin do wytoczenia powództwa przeciwko wspólnocie mieszkaniowej, który wynosi 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powód otrzymał uchwałę 8.01.2016r., a zatem termin na złożenie pozwu upływał w dniu 19.02.2016r. i właśnie w tym dniu został nadany pozew na pocztę, a zatem termin została zachowany (art. 165 § 2 kpc). Należy jednak zaznaczyć, że z uwagi na 6 tygodniowy termin do zaskarżenia uchwały to wszystkie

zarzuty muszą zostać podniesione w tym terminie. Po upływie tego terminu można jedynie rozszerzyć uzasadnienie, ale tych samych zarzutów. Nie jest dopuszczalne przytaczanie nowych zarzutów, albowiem prowadziłyby to do obejścia przepisów o terminie zaskarżenia uchwały. Zatem sąd w zasadzie pominął wszystkie zarzuty zgłoszone po złożeniu pozwu. Ponadto na zasadzie art. 207 § 6 kpc sąd pominął wszystkie nowe twierdzenia i dowody, które zostały złożone przez powoda po rozprawie 24.01.2017r., albowiem ich rozpatrywanie spowodowałoby przewłokę postępowania w szczególności nakładałoby na pozwanego konieczność ustosunkowania się do nich, zgłaszania ewentualnie nowych wniosków dowodowych. Na pewno spowodowałoby to konieczność odroczenia rozprawy z dnia 11.05.2017r.

Zasadniczo poza kręgiem rozpatrywania sprawy znalazły się takie zarzuty jak zawyżenie wynagrodzenia członków zarządu, obsługi prawnej, opłaty sądowe, zarzuty dotyczące braków odniesień do pełnomocnictwa, nie zbieranie głosów bezpośrednio przez zarząd, zastosowanie stawki przekraczającej stawki rynkowe.

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.

Naruszenie prawa może polegać na naruszeniu przepisów prawa materialnego jak i na naruszeniu przepisów proceduralnych przy zwoływaniu zebrania. O ile naruszenie prawa materialnego prowadzi bezwzględnie do uchylecia uchwały o tyle naruszenie prawa proceduralnego prowadzi do uchylecia uchwały, jeżeli to naruszenie miało wpływ na treść uchwały lub mogło mieć na nią wpływ.

Pod pojęciem naruszenia interesów należy rozumieć nie każdy interes tylko uzasadniony interes właściciela lokalu, który z obiektywnego punktu widzenia zasługuje na ochronę.

Pierwszy i zasadniczy zarzut powoda dotyczy faktu, że jego odrębna własność stanowi integralną całość i nie ma on potrzeby w ogóle korzystania z części wspólnej wspólnoty. Zarzuca on, że jako największy udziałowiec (30%) płaci najwięcej, a w ogóle nie korzysta z części wspólnych. Na tej podstawie powód kwestionuje następujące punkty uchwały: nr 2 (koszt utrzymania garaży), 9 (koszty związane z systemami C., kamerami i rejestratorami), 10 (koszty utrzymania portierni), 19 i 20 (koszty utrzymania klimatyzacji i wentylacji). Zarzuty nie są uzasadnione.

Art. 12 ustawy „o własności lokali” stanowi, że właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem (ust.1). 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. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach (ust.2). Uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali (ust.3).

Przepis ten stanowi, że każdy z właścicieli może korzystać z nieruchomości wspólnej. Natomiast system ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej został skonstruowany w ten sposób, że każdy ponosi te koszty w wielkości swoich udziałów. Nie ma tutaj znaczenia kto i w jakim zakresie faktycznie korzysta z nieruchomości wspólnej. Nie ma znaczenia na ile część wspólna potrzebna jest konkretnemu właścicielowi. Jest to przepis bezwzględnie obowiązujący i wspólnota nie ma uprawnień do innego określenia tego obowiązku. Jedyny wyjątek to zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych, a więc hipotetycznie wspólnota mogła zwiększyć, a nie zmniejszyć obciążenie powoda kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej, czego jednak nie uczyniła.

Powód zarzucał punktowi 9, że dotyczy on kosztów monitoringu, który nie działa. Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego monitoring, który stanowi własność wspólnoty działa i jest sprawny. Owszem był niesprawny monitoring, ale ten niesprawny monitoring to była własność prywatna. Uchwała dotyczy tylko monitoringu, który stanowi własność wspólnoty.

Zarzut dotyczący kwestii związanej z głosowaniem przez osobę, która nie miała pełnomocnictwa mógłby prowadzić co najwyżej do uznania, że nie ma uchwały, a zatem wówczas pozew podlegałby oddaleniu z uwagi na brak uchwały.

Zarzut formalny dotyczący sposobu zbierania głosów został zgłoszony po terminie i nie podlega badaniu. Jedynie na marginesie należy dodać, że zgodnie z art. 23.1 ustawy „o własności lokali” indywidualnie zbiera głosy zarząd. Należy jednak odróżnić kwestię prawną od czynności materialno-technicznej. To zarząd podejmuje decyzję o zbieraniu indywidualnie głosów, on to nadzoruje, on decyduje o zakończeniu zbierania, on podlicza głosy i ustala czy podjęto uchwałę czy nie. Nie oznacza to jednak obowiązku fizycznego zbierania głosów przez zarząd. Może on się posłużyć do tej czynności innymi osobami.

Zarzut iż stawka za m² nie odpowiada stawkom rynkowym nie jest uzasadniony. Generalnie to zarzut ten nie może zostać uwzględniony z uwagi na zgłoszenie go po terminie, ale sąd uznał, że należy go wyjaśnić. Zastosowana stawka to 2,76 zł/m² powierzchni udziałowej. Nie jest to stawka niska, ale też nie jest to stawka rażąco zawyżona. Generalnie, to sąd nie jest władny do decydowania o wysokości stawki i oceny czy jest ona właściwa, ponieważ sąd nie zarządza nieruchomością, a jedynie kontroluje uchwały pod względem zgodności jej z prawem oraz słusznymi interesami właścicieli lokali. Sąd mógłby zakwestionować stawkę w sytuacji, gdyby ona w sposób rażący była zawyżona lub zaniżona np. zastosowano by stawkę 20 zł/m² powierzchni udziałowej. W zasadzie stawka do 3zł/m² powierzchni udziałowej nie powinna budzić wątpliwości co do dopuszczalności. Jedynie wyjątkowa sytuacja mogłaby doprowadzić do uchylecia przez sąd takiej stawki. Należy podkreślić, że to wspólnoty tworzą rynek i to wspólnoty określają co jest stawką rynkową. Jeżeli wspólnota zastosowała stawkę 2,76 za m² (a wcześniej nikt takiej stawki nie stosował) to w ten sposób stała się to stawka rynkowa. Nikt tej stawki nie narzucił z zewnątrz.

Zarzuty dotyczące zawyżenie wynagrodzenia członków zarządu, obsługi prawnej, składki na opłaty sądowe zostały zgłoszone po terminie i nie podlegają badaniu i zostały pominięte przez sąd. Jedynie na marginesie należy podnieść, że zarząd ma prawo do wynagrodzenia, a kwestia wysokości składki na obsługę prawną i składki na opłaty sądowe mogłaby być przedmiotem rozważań sądu w sytuacji gdyby te stawki były rażąco zawyżone, a wskazana stawka 0,14 zł/m² (pkt.14) taka nie jest.

Generalnie powód wskazuje, że płaci bardzo wysoką stawkę na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, ale jest to konsekwencją tego, że jego odrębna własność jest bardzo duża. Jest to normalne, iż osoba, która posiada 30 % udziałów to będzie ponosiła 30 % kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Jeżeli dla powoda jest to zbyt duża stawka to może pozbyć się części własnej nieruchomości i wówczas będzie płacił mniej. Pełnomocnik powoda wskazywał, że płacenie przez powoda takiej stawki jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Z tym zarzutem nie sposób się zgodzić. Jeżeli powód nie pokryje tych kosztów to te koszty będzie musiał ponosić ktoś inny np. osoba posiadająca 10 % udziałów musiałaby płacić 15 % kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Sąd uważa, że ponoszenie kosztów stosownie do posiadanego udziału jest zgodne z zasadami współżycia społecznego. Okoliczność, że powód ponosi jakieś inne koszty związane ze swoją własnością pozostają bez znaczenia. Każdy członek wspólnoty ma obowiązek ponosić koszty związane z utrzymaniem własnego lokalu oraz z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (art.13 ustawy „o własności lokali”). Jeżeli powód nie jest w stanie podolać kosztom utrzymania swojego odrębnego lokalu oraz kosztom utrzymania części nieruchomości wspólnej to w pierwszej kolejności powinien ograniczyć koszty utrzymania własnego lokalu. Należy tutaj wskazać, że ponoszone przez powoda koszty związane z własnym lokalem to tak naprawdę nie są koszty utrzymania lokalu tylko koszty prowadzonej przez niego działalności gospodarczej.

O kosztach procesu sąd orzekł na zasadzie art.98 kpc i w całości zasądził je od powoda na rzecz pozwanego. W skład zasądzonych kosztów wchodzi wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 360 zł (§8.1) w związku z §20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. „w sprawie opłat za czynności radców prawnych”).

Mając powyższe na uwadze orzec należało jak w sentencji wyroku.