

Sygn. akt I C 1046/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Tarnowie, Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: SSO Marek Syrek

Protokolant: st. sekr. sądowy Beata Kapa

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2013 r. w Tarnowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. K., E. W., M. R. (1), J. M., M. R. (2), F. P., M. J., M. M., K. N., J. S.

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

o uchylenie uchwały

I. uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B. Nr (...) z dnia 30 marca 2012r. w sprawie rozliczenia kosztu wymiany drzwi w klatce II oraz montażu skrzynek pocztowych w 2008r.;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów łącznie 437 zł (czterysta trzydzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 1046/12

UZASADNIENIE

wyroku z 27 listopada 2013 r.

Powodowie F. P., M. J., Z. K., M. R. (1), M. M., T. K., A. N., J. S., J. M., E. W. i M. R. (2) w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w B. domagali się uchylenia uchwały tej wspólnoty z dnia 30 marca 2012 r. oznaczonej numerem (...).

Uzasadniając swoje żądanie wskazali, że uchwała dotyczy obciążenia ich po raz drugi kosztami wymiany drzwi oraz montażu skrzynek pocztowych w klatce drugiej. Prace tego rodzaju zostały wykonane jeszcze w 2008 roku, należność z nich wynikająca została uregulowana z funduszu remontowego, a w latach 2009 i 2010 r. nie wykazywano żadnych zaległości, które mogłyby się wiązać z tymi inwestycjami. Tymczasem zaskarżona uchwała po raz kolejny obciąża wydatkami jedynie część członków wspólnoty mieszkaniowej. Z tego względu jest sprzeczna z prawem, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością i interesy mieszkańców.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Uzasadniając swoje stanowisko wskazała, że powyższa uchwała została podjęta z tego względu, że uprzednio dokonano wymiany drzwi w klatkach schodowych nr I i III, a także wymieniono skrzynki pocztowe w tych klatkach wyłącznie na koszt osób tam mieszkających. Projekty uchwał, które dotyczyły tych kwestii były bowiem blokowane przez powodów. W tych warunkach uzasadnione było obciążenie mieszkańców klatki nr II kosztami inwestycji, które służą wyłącznie im.

W toku postępowania zmarła powódka T. K. i postępowanie w części jej dotyczącej zostało zawieszono postanowieniem z 19 sierpnia 2013 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W 2008 roku na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B. F. F. wymienił drzwi wejściowe do klatki schodowej nr II. Powyższa usługa kosztowała 2332,60 zł. Wykonawca wystawił w dniu 21 maja 2008 r. fakturę na tą kwotę wyznaczając termin płatności do dnia 20 czerwca 2008 r. Faktura ta została zapłacona przez Wspólnotę.

(dowód: faktura z 21 maja 2008 r. – k. 85).

Także w 2008 roku na zlecenie Wspólnoty Przedsiębiorstwo (...) z siedzibą w C. wymieniło w klatce schodowej nr II skrzynki pocztowe za kwotę 935,94 zł. W dniu 18 czerwca 2008 r. została wystawiona faktura na powyższą kwotę, a należność została uregulowana przelewem w dniu 14 lipca 2008 r.

(dowód: faktura z 18 czerwca 2008 r. – k. 193).

W dniu 29 marca 2010 r. został poddany pod głosowanie projekt uchwały nr(...), stosownie do którego środki funduszu remontowego miały zostać podzielone na trzy klatki schodowe proporcjonalnie do ilości mieszkań. Uchwała powyższa nie została podjęta na zebraniu, jednak w wyniku indywidualnego zbierania głosów opowiedziały się za nią osoby dysponujące 61,41 % głosów.

(dowód: protokół z zebrania Wspólnoty – k. 20,

uchwała nr(...)z listą do głosowania – k. 183).

Na zebraniu Wspólnoty w dniu 30 marca 2012 r. poddano pod głosowanie projekt uchwały nr (...), zgodnie z którą koszty wymiany drzwi i montażu skrzynek pocztowych w klatce II z roku 2008 r. zostaną rozliczone w roku 2011 i zostaną pokryte z funduszu remontowego, ale będą obciążać wyłącznie mieszkańców klatki II. Za przyjęciem tej uchwały oddano łącznie (w tym w drodze indywidualnego zbierania głosów) 59,57 % głosów, przeciwko niej 35,67 % głosów, a nie przystąpili do głosowania właściciele dysponujący 4,76 % głosów. Uchwała została doręczona właścicielom lokali wraz z pismem przewodnim z daty 31 października 2012 r.

(dowód: pismo administratora z 31 października 2012 r. – k. 7,

uchwała nr (...)– k. 8,

protokół z zebrania Wspólnoty – k. 13).

Powyższych ustaleń Sąd dokonał na podstawie powołanych wyżej dokumentów. Ich autentyczność nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Nie budzi również wątpliwości Sądu.

Sąd zważył, co następuje.

Żądanie uchylenia zaskarżonej uchwały jest uzasadnione.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że powodowie wystąpili ze swoim żądaniem z zachowaniem terminu określonego przez art. 25 ust. 1 a ustawy o własności lokali. Przepis ten umożliwia wniesienie powództwa o uchylenie uchwały w terminie 6 tygodni od dnia jej podjęcia na zebraniu ogółu właścicieli, albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Jak wynika z treści pisma administratora zalegającego na karcie 7 akt zaskarżona uchwała została doręczona właścicielom lokali najwcześniej 31 października 2012 r., stąd powództwo zostało wytoczone w odpowiednim terminie.

Przechodząc natomiast do omówienia istoty sprawy tytułem wstępu wskazać należy, że art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali stanowi, iż 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.

Dlatego też w toku postępowania konieczne stało się poddanie analizie uchwały nr (...)przez pryzmat wskazanych wyżej kryteriów. Wynikiem tej analizy musi być stwierdzenie, że uchwała ta narusza zarówno obowiązujące przepisy prawa jak i zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Punktem wyjścia do dalszych rozważań musi być stwierdzenie, że właściciele lokali zobowiązani są do ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do swoich udziałów (art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali). Regulacja ta ma charakter bezwzględnie obowiązujący i dotyczy każdej wspólnoty mieszkaniowej, a jedynie w drodze wyjątku można zwiększyć obciążenia właścicieli lokali użytkowych (art. 12 ust. 3). Nie budzi wątpliwości kwestia, że zarówno wymiana drzwi wejściowych do jednej z klatek schodowych, jak i wymiana skrzynek pocztowych (zbiorecznych) muszą być zaliczone do wydatków remontowych dotyczących nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 ustawy). Z tego względu wydatki tego rodzaju stanowią element kosztu zarządu nieruchomości wspólnej (art. 14 ustawy) i obciążają członków wspólnoty stosownie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Powyzsza konstatacja prowadzi do wniosku, iż w obowiązującym stanie prawnym nie ma możliwości analizowania poszczególnych wydatków dotyczących nieruchomości wspólnej pod kątem ich przydatności dla poszczególnych członków wspólnoty. Okoliczność, że wydatki dokonane były jedynie w interesie mieszkańców jednej klatki schodowej nie ma więc znaczenia prawnego. Regulacje dotyczące własności lokali ustanawiają pewnego rodzaju zasadę solidaryzmu, zgodnie z którą wszyscy właściciele lokali ponoszą koszty związane z pracami remontowymi dotyczącymi nieruchomości wspólnej niezależnie od tego, czy są mniej czy też bardziej zainteresowani ich przeprowadzeniem. Odmienne podejście mogłoby bowiem doprowadzić do sytuacji, w której jedynie mieszkańcy najwyższej kondygnacji byłiby obciążani kosztami remontu dachu, mieszkańcy dolnej kondygnacji kosztami izolacji fundamentów, a właściciele mieszkań z największą powierzchnią ścian zewnętrznych w większym zakresie finansowałiby prace termomodernizacyjne.

Przyjąć należy więc, że obciążenie jedynie mieszkańców klatki II kosztami wymiany drzwi i skrzynek pocztowych narusza regulację określoną w art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali i tym samym musi być przyczyną uchylenia zaskarżonej uchwały. Nie ma przy tym znaczenia okoliczność, że analogiczne prace remontowe w klatkach I i III zostały wykonane na koszt mieszkańców tych klatek schodowych. Fakt, iż w przeszłości podjęto błędne decyzje nie może pociągać za sobą konsekwencji w postaci powielenia tego błędu i akceptacji uchwały naruszającej bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa.

Na marginesie jedynie dodać należy, że uchwała o podziale funduszu remontowego na trzy części odpowiadające klatkom schodowym została podjęta dopiero w 2010 r. stąd w żaden sposób nie może usprawiedliwiać rozliczenia wydatków poniesionych w roku 2008 r.

Dodatkową przyczyną uchylenia uchwały nr (...)jest jej sprzeczność za zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Sprzeczność ta wyraża się w tym, iż dotyczy rozliczenia w 2011 roku wydatków poniesionych jeszcze w roku 2008 r. Poza sporem było, iż należność wynikająca zarówno z wymiany drzwi jak i wymiany skrzynek pocztowych została uregulowana jeszcze w 2008 r. Zobowiązanie Wspólnoty z tego tytułu wygasło więc kilka lat wcześniej i brak było jakichkolwiek podstaw do podejmowania uchwały w tym przedmiocie. Co więcej uchwała ta zmierzała do obciążenia całością tych wydatków jedynie mieszkańców klatki II (w formie odpowiedniego ukształtowania zapisów księgowych) w sytuacji, gdy wydatki te zostały poniesione ze środków funduszu remontowego, który powstaje poprzez wpłaty wszystkich członków Wspólnoty, a więc także mieszkańców klatki II. W ten sposób mieszkańcy tej klatki po raz drugi byłiby obciążeni kosztami tych prac remontowych.

Powyższe okoliczności sprawiły, że zaistniały przesłanki do uchylecia zaskarżonej uchwały w świetle przesłanek określonych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Konsekwencją takiego rozstrzygnięcia jest zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powodów kwoty 437 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, na które składa się opłata od pozwu w kwocie 200 zł, opłata od zażalenia w kwocie 40 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w łącznej kwocie 197 zł, a to na podstawie art. 98 § 1 kpc.