

UZASADNIENIE

W pozwie w dnia 5 czerwca 2018r. powód domagał się uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej ulicy (...) nr (...) w zakresie podwyższenia zaliczki na fundusz remontowy z kwoty 0,50zł/mkw/m-c do 1zł/mkw/m-c, planu remontów oraz stwierdzenia nieistnienia uchwały w zakresie podwyższenia wynagrodzenia administratora o kwotę 0,05zł/mkw/m-c tj. do 0,60zł/mkw/m-c. Powód podnosił, że podjęta uchwała narusza prawo, jak i uzasadniony interes właściciela lokalu, zaś w zakresie wynagrodzenia administratora w ogóle nie ostała podjęta.

(pozew k.3-4)

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa.

(protokół k.84)

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Powodowa spółka jest właścicielem lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł.. Wspólnota Mieszkaniowa składa się z dziesięciu lokali.

(okoliczność bezsporna)

Uchwała nr (...) z dnia 24 kwietnia 2018 roku wspólnoty mieszkaniowej ulicy (...) dotyczyła przyjęcia planu gospodarczego na rok 2018, podwyższenia zaliczki na fundusz eksploatacyjny z kwoty 2,41zł/mkw/m-c do 2,45zł/mkw/m-c, podwyższenia zaliczki na fundusz remontowy z kwoty 0,50zł/mkw/m-c do 1zł/mkw/m-c, ustalenia zakresu remontów polegającego na naprawie krawędzi płyt balkonów.

W uchwale nie znalazł się zapis o podwyższeniu wynagrodzenia administratora o kwotę 0,05zł/mkw/m-c tj. do 0,60zł/mkw/m-c.

(uchwała k.115)

Uchwała zapadła w trybie mieszanego zbierania głosów.

Strona powodowa zawiadomiona o treści uchwały, sprzeciwiła się jej podjęciu. Większość właścicieli głosowała za.

(dokumenty dotyczące podjęcia uchwały k.115)

Właściciele lokali przez wiele lat pozostawali w dobrych relacjach, komunikowali się w sprawach dotyczących wspólnoty osobiście, drogą email, telefonicznie. Nigdy nie stosowano praktyki doręczeń za pomocą Poczty Polskiej, co do zawiadomień o zebraniach wspólnoty. Zebrania zwoływano po konsultacjach między właścicielami, ustalano najbardziej dogodny termin dla większości właścicieli. Prezes zarządu powodowej spółki (...) w roku 2017 i 2018 nie uczestniczył w zebraniach.

Wcześniej nie zgłaszał problemów z tego typu sposobem komunikowania się. Bywał na zebraniach, był w normalnych, dobrych relacjach z pozostałymi właścicielami lokali.

Podjęta uchwała zwiększa obciążenia strony powodowej o 50 złotych miesięcznie. Przychody powodowej spółki oscylują w okolicach 670 tysięcy złotych, dobra trwale wynoszą 470 tysięcy złotych. Zysk wynosi 230 tysięcy złotych rocznie.

(zeznania P.B. k.84v-85, zeznania A. P. k.86, zeznania P. K. k.86-86v)

Wspólnota jest administrowana przez (...). Do obowiązków administratora należy ustalanie terminów zebrań. Kwestia ustalenia, kto faktycznie będzie uczestniczył w zebraniu nie nastęrczała trudności, ponieważ zainteresowanych udziałem w zebraniach było siedmiu właścicieli którzy mieszkali na nieruchomości, pozostali wynajmowali swoje lokale. P. B. reprezentujący powoda, mieszka na tym samym piętrze co członkowie zarządu wspólnoty. Zna numery telefonów członków zarządu wspólnoty, zawsze może dzwonić w razie wątpliwości w jakiej kwestii.

Budynek stoi przy ciągu ulicy (...). Okładzina płytek jest na pionowej części będącej fragmentem rantu balkonu wystającego na chodnik. Odpadająca płytka może stanowić zagrożenie dla przechodniów. Wspólnota podjęła uchwałę o zwiększeniu funduszu remontowego i zleceniu remontu zewnętrznej części elewacji balkonów, by nie narażać się na ewentualną odpowiedzialność cywilną wypadku odpadnięcia płytki wyrządzenia szkody na osobie czy rzeczy. W dacie podejmowania uchwały, stan okładzin nie był najlepszy, nie chciano dopuścić do sytuacji, by płytki odpadły.

W latach 2012-2018 nie było we wspólnocie podwyżek stawek opłat na administrację i fundusz remontowy. Konieczność podwyższenia stawek wynikała z czynników ekonomicznych, inflacji. Okładziny będące przedmiotem uchwały znajdują się na zewnątrz budynku. Na zebraniu, na którym nie pojawił się przedstawiciel strony powodowej, wyjaśniano dlaczego należy wykonać kompleksową naprawę. Wskazywano, iż zamontowanie jednego rusztowania oraz zamówienie jednej ekipy w celu remontu okładzin zewnętrznych na rancie jest o wiele tańsze niż robienie tego przez każdego właściciela lokalu. Nadto, że daje gwarancję, że naprawa zostanie faktycznie wykonana. Na zebraniu była omawiana kwestia podwyższenia wynagrodzenia administratora. Proponowana podwyżka wynikała ze zmian cen na rynku. Podwyżki wynagrodzenia administratora nie było przez kilka lat, administrator domagał się podniesienia wynagrodzenia. Wspólnocie było bardzo trudno znaleźć dobrą firmę, która by ją obsłużyła, ponieważ jest to mała nieruchomość, która daje administratorowi niski przychód.

(zeznania A. P. k.86, zeznania P. K. k.86-86v)

Sąd nie dał wiary zeznaniom P. B. reprezentanta powoda w zakresie twierdzenia, że spółka nie została powiadomiona o terminie zebrania wspólnoty w 2018 roku. Z dokumentów załączonych do akt wynika, iż proponowany termin na 24.04.18 r. został zaakceptowany przez właścicieli lokali. Nadto w dniu 24.04.18 r. na adres email przedstawiciela powoda zostały przesłane przez administratora dokumenty dotyczące przedmiotu zebrania ze wskazaniem, iż wymienione tematy będą na zebraniu w dniu 24.04.18 r. P. B. mimo czynionych próśb administratora, nie potwierdził czy termin jest dla niego dogodny, czy stawi się na zebranie wspólnoty.

Sąd zważył, co następuje:

Problematykę związaną z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych reguluje ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. Nr 80 z 2000 r., poz. 903 z późn. zm).

Ustawa w sposób wyczerpujący określa zasady ustanawiania odrębnej własności lokali, prawa i obowiązki właścicieli lokali, zarząd nieruchomością wspólną oraz zasady działania wspólnoty mieszkaniowej, jej kompetencje, a także tryb i sposób podejmowania uchwał.

Zgodnie z art. 6 powołanej ustawy o własności lokali ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Z przepisów ustawy o własności lokali wynika, że wspólnota mieszkaniowa powstaje w celu gospodarowania nieruchomością wspólną i ma za zadanie realizować wspólny interes właścicieli, wyrażający się w utrzymywaniu należytego stanu wspólnej nieruchomości.

Wspólnota działa w granicach ściśle określonych w ustawie.

Wspólnota mieszkaniowa wyraża swoje stanowisko w sprawach jej dotyczących przez podejmowanie uchwał w trybie określonym w art. 23 ust. 1 przedmiotowej ustawy. Uchwała może być podjęta na zebraniu właścicieli, w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd albo w wyniku głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Na podstawie art. 25 powołanej ustawy właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub z umową o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Przy czym w przypadku ostatniej przesłanki wyważyć należy indywidualny interes danego właściciela w kontekście interesu całej wspólnoty mieszkaniowej. Jeśli chodzi o niezgodność uchwały z prawem, może ona wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzących do jej podjęcia. Właściciel lokalu może więc podnosić zarówno zarzuty merytoryczne, skierowane przeciwko treści uchwały, jak i formalne. Każda z wymienionych w przepisie przesłanek zaskarżenia uchwały jest w pełni samodzielna.

Termin do zaskarżenia uchwały wynosi 6 tygodni i biegnie od daty podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia, w sytuacji gdy uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zakres kognicji Sądu sprowadza się do zbadania uchwały pod kątem wskazanych powyżej przesłanek.

Nie budziło wątpliwości, że uchwała została zaskarżona w terminie.

Art.23ust.3 uowl stanowi, iż o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie. O zebraniu właścicieli zarząd lub zarządca, zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania. (art.32ust.1uowl)

Strona powodowa podniosła, że nie została prawidłowo zawiadomiona o terminie zebrania. We wspólnocie przyjęte było, iż zawiadomień dokonuje się w drodze email. Administrator przesyłał email do właścicieli lokali zawierający zawiadomienie o terminie zebrania. Właściciele w korespondencji zwrotnej, zwykle powiadamiali administratora o potwierdzeniu przybycia lub zgłaszali prośbę o zmianę terminu. W wypadku zebrania zwołanego na 24 kwietnia 2018 roku, zastosowano taki właśnie schemat zawiadomienia. Zawiadomienie w drodze email zostało wysłane do strony powodowej. Obecność na zebraniu nie została potwierdzona. Zważywszy na przyjęty sposób komunikowania się właścicieli lokali, zachowanie formy pisemnej korespondencji, należało uznać iż strona powodowa została właściwie zawiadomiona. To, że zawiadomienie o terminie było przesłane w formie pozwalającej właścicielom na ewentualne postulowanie wyznaczenia innego terminu, nie oznacza że terminu nie wyznaczono. W zawiadomieniu podano konkretną datę zebrania, co w świetle obowiązujących przepisów jest wystarczające. Niezależnie od powyższej argumentacji, zdaniem sądu zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały, a taka okoliczność w sprawie niniejszej nie wystąpiła (np. wyroki Sądu Najwyższego z 8 lipca 2004 r., sygn. akt IV CK 543/03, OSNC rok 2005, nr 7-8, poz. 132; z 16 października 2002 r., sygn. akt IV CKN 1351/00, OSNC rok 2004, nr 3, poz. 40).

Strona powodowa została zawiadomiona o treści podjętej uchwały i oddała głos przeciwko podjęciu uchwały proponowanej treści. Zatem jej głos był wzięty pod uwagę.

Uchwała nr (...) z dnia 24 kwietnia 2018 roku wspólnoty mieszkaniowej ulicy (...) dotyczyła przyjęcia planu gospodarczego na rok 2018, podwyższenia zaliczki na fundusz eksploatacyjny z kwoty 2,41zł/mkw/m-c do 2,45zł/mkw/m-c, podwyższenia zaliczki na fundusz remontowy z kwoty 0,50zł/mkw/m-c do 1zł/mkw/m-c, ustalenia zakresu remontów polegającego na naprawie krawędzi płyt balkonów.

Zdaniem strony powodowej podwyższenie zaliczki na fundusz remontowy z przeznaczeniem na remont krawędzi balkonów narusza prawo, bowiem z takiego funduszu mogą być prowadzone remonty wyłącznie części wspólnych.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe wyświeśliło, iż przedmiotem remontu mają być tylko i wyłącznie okładziny znajdujące się na zewnątrz balkonów do których dostęp jest z rusztowania posadowionego przed budynkiem. Powyższe oznacza, że planowany remont dotyczy elementów balkonów trwale związanych z budynkiem i znajdujących się na zewnątrz balkonów. Jak wskazał SN w cytowanej przez stronę powodową w pozwie uchwale z dnia 7 marca 2008 r., III CZP 10/08, wydatki na remonty i bieżącą konserwację części budynku, które są elementem konstrukcji balkonu trwale połączonym z budynkiem obciążają wspólnotę mieszkaniową. Za części zewnętrzne według oceny SN

należy uznawać te elementy do których właściciel lokalu nie ma bezpośredniego dostępu z będących jego własnością pomieszczeń. Zatem argumentacja powoda, że przedmiotem uchwały były elementy pomieszczeń przeznaczonych do wyłącznego użytku właścicieli nie zasługuje na aprobatę.

Mając na uwadze wymienioną argumentację, sąd w tej części powództwo oddalił.

Powód domagał się także ustalenia, iż nie istnieje uchwała w zakresie podwyższenia wynagrodzenia administratora.

Istotnie w uchwale (...) nie znalazł się zapis o podwyższeniu wynagrodzenia administratora o 0,05zł/mkw/m-c do stawki 0,60zł/mkw/m-c.

Powyższe oznacza, iż w powyższym zakresie uchwała nie została podjęta.

Nie ulega wątpliwości, iż dopuszczalne jest powództwo z art. 189 k.p.c. w przypadku uchwały wspólnoty mieszkaniowej i jest ono niezależne od zaskarżenia uchwały na podstawie art. 25 u.o.w.l. Strona powodowa będąc właścicielem lokalu, ma interes prawny w dochodzeniu ustalenia nieistnienia uchwały na podstawie art. 189 k.p.c.

Skoro w uchwale brak jest zapisu o zmianie stawki wynagrodzenia administratora, uchwała w tym zakresie nie istnieje o czym orzeczono w wyroku.

Powództwo złożone w sprawie zostało uwzględnione, co do jednego z żądań, co oznacza, w zakresie orzeczenia o kosztach procesu znajduje zastosowanie art. 100 k.p.c., gdzie wskazano że w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd podjął jednak decyzję o nieobciążeniu pozwanego wynikającą z rozliczenia kosztów części poniesionej przez stronę powodową opłaty i wynagrodzenia adwokata w oparciu o art.102 k.p.c. Wspólnota mieszkaniowa składa się z dziecięciu lokali, funkcjonuje w minimalnie sformalizowany sposób. Właściciele lokali starają się ograniczać koszty obsługi administracyjnej, wspólnota nie ma obsługi prawnej. Reprezentant strony powodowej jest prawnikiem. Zgłoszone żądanie ustalenia nieistnienia uchwały nie jest ograniczone czasowo. Nie ulega wątpliwości, że na skutek omyłki pisarskiej w treści uchwały nie wpisano podwyższenia o 5 groszy na metr kwadratowy powierzchni lokalu, wynagrodzenia administratora. Powyższy brak mógł być naprawiony poprzez podjęcie prawidłowej uchwały przez właścicieli. Gdyby właściciele nie chcieli podjąć uchwały sanującej powyższy brak, strona powodowa miała możliwość wytoczenia powództwa o ustalenie w późniejszym terminie. Mimo, to strona powodowa nie podjęła żadnych działań zmierzających do powiadomienia o powyższym pozostałych właścicieli, co mogło w prosty sposób zapobiec konieczności wytoczenia powództwa, w szczególności iż ewentualne koszty postępowania w sytuacji zasądzenia ich na rzecz strony powodowej, strona ta będąca jednym z właścicieli, faktycznie byłaby nimi obciążona w części.