

Sygnatura akt I C 738/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 17 lutego 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Izabela Korpik

Protokolant: po. stażysty Weronika Kowalska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 lutego 2017 r. w Poznaniu sprawy z powództwa

L. B., J. B., D. G., P. Ł., J. M., B. S., N. R., J. Z.

przeciwko

Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w P.

o uchylenie uchwały

1. uchyla uchwałę numer (...) z dnia 29 kwietnia 2016 r. w sprawie przyjęcia planu finansowego na rok 2016 oraz ustalenia wysokości zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz fundusz remontowy z podziałem kosztów według rozliczenia od jednego lokalu;
2. umarza postępowanie wobec J. N. i A. S.;
3. kosztami procesu obciąża pozwaną i z tego tytułu zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 696 zł;
4. wyrokowi nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

/-/ SSO Izabela Korpik

UZASADNIENIE

Powodowie **L. B., J. B., D. G., P. Ł., J. M., J. N., B. S., N. R., A. S., J. Z.** w pozwie z dnia 18 maja 2016 r. skierowanym przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w P.** wnieśli o uchylenie uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w P. z dnia 29 kwietnia 2016 r. w sprawie przyjęcia planu finansowego na rok 2016 oraz ustalenia wysokości zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz fundusz remontowy z podziałem kosztów wg rozliczenia od jednego lokalu.

Powodowie podnieśli, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z obowiązującymi przepisami prawa, jak również z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Powodowie są właścicielami lokali mieszkalnych o nr (odpowiednio) 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 i 12 stanowiących odrębne nieruchomości, a mieszczących się w P. w budynku położonym przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy P. (...) w P. VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w P. tworzą właściciele wyodrębnionych dwunastu lokali mieszkalnych położonych w budynku przy ul. (...) w P.. Funkcję zarządcy w/w nieruchomości wspólnej pełniła firma (...) Sp. z o.o. Sp. k. na mocy umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 13 października 2014 r., która to umowa została wypowiedziana przez zarządcę podczas zebrania członków pozwanej w dniu 22 marca 2016 r. W dniu 22 marca 2016 r. w siedzibie zarządcy odbyło się zebranie członków pozwanej, podczas którego miały zostać omówione i podjęte trzy uchwały, tj. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2015 r., w sprawie wskazanej wyżej (opatrzoną nr (...)) i w sprawie wyboru składu zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Uchwała nr (...)

nie została podjęta, wobec czego do właścicieli lokali mieszkalnych przy ul. (...) w P. przesłano karty do głosowania nad tą uchwałą wraz z załącznikiem w postaci projektu przedmiotowej uchwały i planu finansowego nieruchomości wspólnej na 2016 r. Zdaniem powodów, rozwiązanie przyjęte w tej uchwale opiera się na wadliwych założeniach, gdyż przyjęto powierzchnię użytkową nieruchomości wspólnej jako 12m⁽²⁾ dla 12 lokali mieszkalnych a zatem przyjęto, że każdy z 12 lokali mieszkalnych posiada powierzchnię 1m⁽²⁾ co jest niezgodne z rzeczywistym stanem faktycznym. Zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej mają wynieść 100 zł za 1m⁽²⁾ w okresie od dnia 1 kwietnia 2016 r. do dnia 31 marca 2017 r. tj. 100 zł od lokalu mieszkalnego. Za jeden rok łączna kwota zaliczek wyniosłaby więc 14.400 zł. Wysokość zaliczek na fundusz remontowy od 1m⁽²⁾ w okresie od dnia 1 kwietnia 2016 r. do dnia 31 marca 2017 r. ma wynieść z kolei 168 zł. Jak podnieśli powodowie, przyjęte rozwiązanie oznacza, że właściciele lokali mieliby pokrywać ciężary i koszty utrzymania nieruchomości wspólnej nie w wielkości odpowiadającej ich udziałom w nieruchomości wspólnej, lecz według rozliczenia od jednego lokalu. Finalnie uchwała nr (...) została podjęta w dniu 29 kwietnia 2016 r. w drodze indywidualnego zbierania głosów i opiera się na opisanych wyżej założeniach, niezgodnych z obowiązującymi przepisami prawa i stanem faktycznym. W tym stanie rzeczy powodowie ocenili, że treść zaskarżonej uchwały jest wadliwa – niezgodna z obowiązującymi przepisami prawa, a jej sposób wykonywania nie realizuje zasad określonych w ustawie o własności lokali, tj. w przepisach art. 12 ust. 2, art. 14, art. 13 tej ustawy. Powyższe determinuje wystąpienie z powództwem w trybie art. 25 ustawy o własności lokali (k. 2-7).

Postanowieniem z dnia 31 maja 2016 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu, I Wydział Cywilny udzielił powodom- na czas trwania niniejszego postępowania- zabezpieczenia powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej poprzez wstrzymanie wykonania zaskarżonej uchwały pozwanej o numerze (...) z dnia 29 kwietnia 2016 r. w sprawie przyjęcia planu finansowego na rok 2016 oraz ustalenia wysokości zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz fundusz remontowy z podziałem kosztów według rozliczenia od 1 lokalu oraz zgodnie z projektem planu proponowanym w zaproszeniu na zebranie, podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Na rozprawie w dniu 13 stycznia 2017 r. strona powodowa cofnęła pozew oraz zrzekła się roszczenia w stosunku do **J. N.** i **A. S.** a w pozostałym zakresie podtrzymała powództwo i wniosła jak dotychczas (k. 103).

Pismem z dnia 7 lutego 2017 r. powodowie wskazali, że w dniu 6 lutego 2017 r. zarząd pozwanej podjął uchwałę w przedmiocie uznania powództwa wytoczonego przez tut. Sądem o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 29 kwietnia 2016 r. (k. 115).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie są właścicielami lokali mieszkalnych o nr (odpowiednio) 5, 6, 7, 8, 9, 11 stanowiących odrębne nieruchomości, a mieszczących się w P. w budynku położonym przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy P. (...) w P. VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w P. tworzą właściciele wyodrębnionych dwunastu lokali mieszkalnych położonych w budynku przy ul. (...) w P..

Funkcję zarządcy ww. nieruchomości wspólnej pełniła firma (...) Sp. z o.o. Sp. k. na mocy umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 13 października 2014 r., która to umowa została wypowiedziana przez zarządcę podczas zebrania członków pozwanej w dniu 22 marca 2016 r.

W dniu 22 marca 2016 r. w siedzibie zarządcy odbyło się zebranie członków pozwanej, podczas którego miały zostać omówione i podjęte trzy uchwały, tj. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2015 r., w sprawie wskazanej wyżej (opatrzoną nr (...)) i w sprawie wyboru składu zarządu wspólnoty mieszkaniowej.

Uchwała nr (...) nie została podjęta, wobec czego do właścicieli lokali mieszkalnych przy ul. (...) w P. przesłano karty do głosowania nad tą uchwałą wraz z załącznikiem w postaci projektu przedmiotowej uchwały i planu finansowego nieruchomości wspólnej na 2016 r. W uchwale nr (...) przyjęto powierzchnię użytkową nieruchomości wspólnej jako 12m² dla 12 lokali mieszkalnych a zatem przyjęto, że każdy z 12 lokali mieszkalnych posiada powierzchnię 1m². Zaliczki

na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej miały wynieść 100 zł za 1m² w okresie od dnia 1 kwietnia 2016 r. do dnia 31 marca 2017 r. tj. 100 zł od lokalu mieszkalnego. Za jeden rok łączna kwota zaliczek wyniosłaby więc 14.400 zł.

Wysokość zaliczek na fundusz remontowy od 1m² w okresie od dnia 1 kwietnia 2016 r. do dnia 31 marca 2017 r. miała wynieść z kolei 168 zł.

Finalnie uchwała nr (...) została podjęta w dniu 29 kwietnia 2016 r. w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Okoliczności bezsporne, a nadto dowód: umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 13 października 2014 r. wraz z załącznikami (k. 25-27), wypis z księgi wieczystej nr (...) (k. 28-31), zaproszenie na zebranie wspólnoty mieszkaniowej z dnia 14 marca 2016 r. (k. 32), projekt planu finansowego nieruchomości na rok 2016 r. (k. 33-34), projekt uchwały nr (...) z dnia 20 kwietnia 2016 r. (k. 35), zawiadomienie o wysokości opłat (k. 36).

Uchwałą nr 3 z dnia 6 lutego 2017 r. w przedmiocie uznania powództwa wytoczonego przed Sądem Okręgowym w Poznaniu, Wydział I Cywilny w sprawie I C 738/16 o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 29 kwietnia 2016 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) uznał powództwo .

Okoliczności bezsporne, a nadto dowód: protokół posiedzenia zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w P. z dnia 6 lutego 2017 r. (k. 116), uchwała nr (...) Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z dnia 6 lutego 2017 r. (k. 116v).

Stan faktyczny sprawy był pomiędzy stronami bezsporny i całkowicie uznany przez pozwaną w związku z tym w świetle treści przepisu art. 229 k.p.c. nie było wymagane prowadzenie w tym zakresie postępowania dowodowego. Nadto ustalenie stanu faktycznego było możliwe już w oparciu o same dokumenty prywatne i urzędowe złożone przez strony do akt sprawy. W konsekwencji Sąd uznał za w pełni wiarygodny materiał dowodowy zgromadzony w toku postępowania w postaci dokumentów prywatnych i urzędowych.

Strony nie kwestionowały wiarygodności przedłożonych dokumentów, a i Sąd nie znalazł podstawy do czynienia tego z urzędu.

Sąd zważył, co następuje:

Sąd przyjmując, iż uznanie powództwa przez pozwaną nie było sprzeczne z prawem ani też zasadami współzycia społecznego oraz nie zmierza do obejścia prawa był nim związany.

Pozwana wspólnota mieszkaniowa ostatecznie przyznała , że zaskarżona przez powoda uchwała została podjęta w sposób wadliwy i uznała za zasadne zarzuty powoda i w konsekwencji uznała konieczność uchylenia zaskarżonej uchwały.

W istocie należało podzielić stanowisko powoda w pełni zaakceptowane przez pozwaną co do wadliwości prawnej zaskarżonej uchwały podjętej w dniu 29 kwietnia 2016 r. o numerze (...).

Zgodnie treścią art. 25 ust. 1 i 2 Ustawy z dnia z dnia 24 czerwca 1994 r. 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. 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 lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.

Zgodnie z treści art.213 § 2 k.p.c. Sąd jest związany uznaniem powództwa , chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współzycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa.

W niniejszej sprawie strona pozwana uznała uchwałą nr (...) Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...)z dnia 6 lutego 2017 r. powództwo w całości, dlatego w tym zakresie nie było konieczności przeprowadzania postępowania dowodowego.

Nadto sąd miał na uwadze, iż uznanie powództwa przez stronę pozwaną nie jest sprzeczne z prawem ani z zasadami współżycia społecznego a nadto nie zmierza do obejścia prawa.

Ubocznie należy wskazać, że na gruncie niniejszej sprawy powodowie w oparciu o art. 6 k.c. wykazali zasadność swojego roszczenia. W rozpatrywanej sprawie powodowie załączyli do pozwu dokumenty (na k. 25-36 akt), które potwierdzają, że są oni właścicielami lokali mieszkalnych o numerach - kolejno 5, 6, 7, 8, 9, 11 stanowiących odrębne nieruchomości, mieszczących się w P. w budynku położonym przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy P. (...) w P. VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...) (k. 28-31 akt), przy czym: dla lokalu mieszkalnego nr (...) B. S. prowadzona jest księga wieczysta nr (...), dla lokalu mieszkalnego nr (...) D. G. prowadzona jest księga wieczysta nr (...), dla lokalu mieszkalnego nr (...) P. Ł. prowadzona jest księga wieczysta nr (...), dla lokalu mieszkalnego nr (...) L. B. i J. B. prowadzona jest księga wieczysta nr (...), dla lokalu mieszkalnego nr (...) N. R. prowadzona jest księga wieczysta nr (...), dla lokalu mieszkalnego nr (...) J. M. i J. Z. prowadzona jest księga wieczysta nr (...) (k. 29-31 akt) i według informacji uzyskanych w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych www.ekw.ms.gov.pl).

Powodowie wykazali ponadto, że w dniu 29 kwietnia 2016 r. zarządca pozwanej firma (...) Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w P. poinformował właścicieli lokali w pozwanej wspólnocie o podjęciu uchwały nr (...) w sprawie rocznego planu finansowego oraz ustalenia wysokości zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz fundusz remontowy. Z treści dokumentu na k. 35-35v akt wynika, że uchwała ta została przyjęta głosami za 51,852%, przy głosach przeciw 21,296% i wstrzymujących się 26,860%. Nade wszystko jednak powodowie wykazali także, że przyjęta uchwała nałożyła na właścicieli lokali obowiązek partycypacji w zaliczkach na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej – koszty eksploatacji oraz fundusz remontowy w stosunku od 1 lokalu przy założeniu, że ma on powierzchnię 1m² zamiast w wielkości odpowiadającej ich udziałom w nieruchomości wspólnej. Z treści projektu finansowego na rok 2016 i z brzmienia samej uchwały (k. 35 akt) wynika, iż opłata na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną płatna miesięcznie w formie zaliczek do dnia 10-tego każdego miesiąca w rozliczeniu od 1 lokalu będzie wynosić 100 zł / m² jeśli chodzi o koszty eksploatacji i 168 zł / m² jeśli chodzi o fundusz remontowy. Tymczasem jak słusznie wskazują powodowie w myśl art. 12 ust. 1 i 2 cytowanej ustawy, podstawowego przepisu dla wskazania praw i obowiązków właścicieli lokali, właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. 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.

Ustawodawca wskazuje, że kryterium obciążania ogółu właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej jest stosunek do ich udziałów.

Ugruntowane orzecznictwo Sądu Najwyższego i sądów apelacyjnych wskazuje konsekwentnie, że z art. 12 ust. 2 u.w.l. wynika bezwzględnie obowiązująca zasada, że właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do swych udziałów (tak m.in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 5 marca 2015 r., I ACa 1267/14 LEX nr 1682908, wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 30 maja 2014 r., I ACa 136/14 LEX nr 1488603, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 października 2012 r., I ACa 331/12 LEX nr 1238211). O tym, jakie są to wydatki i ciężary mówi natomiast kolejny art. 14 tej ustawy. Są to (koszty zarządu nieruchomością wspólną) w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą 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 inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli

poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości jak również wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Powodowie wykazali tym samym, że przyjęty w zaskarżonej uchwale sposób uiszczania zaliczek na koszty eksploatacji i fundusz remontowy nie odpowiada prawu – w tym przypadku art. 12 ust. 2 ustawy, wiążąc się z ustaleniem nowej krzywdzącej dla części z nich reguły rozliczania się wobec pozwanej. Co więcej jest on również sprzeczny z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Prowadzi on bowiem do tego, że właściciel lokalu np. o powierzchni 30m² mający mniejszy udział w nieruchomości wspólnej ponosić będzie te same koszty i ciężary utrzymania tejże nieruchomości, co właściciele lokali dużych np. o powierzchni 180m² mający większy udział w nieruchomości wspólnej. Decyzja ustawodawcy o zastosowaniu kryterium wielkości udziału uwzględnia reguły sprawiedliwościowe. Wyłączenie w powiązaniu wielkości obciążeń właścicieli lokali mieszkalnych z posiadanym udziałem tych lokali w nieruchomości wspólnej urzeczywistnia się zasada równości obciążeń właścicieli lokali. Poza tym zwykle nieruchomość wspólna przynosi niewielki dochód a wielokrotnie wręcz żaden, to zaś wymusza rozwiązanie, aby właściciele lokali ponosili wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (wymienione przykładowo w art. 14 ustawy) w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych dochodach.

Wobec powyższego Sąd uchylił uchwałę numer (...) z dnia 29 kwietnia 2016 r. w sprawie przyjęcia planu finansowego na rok 2016 oraz ustalenia wysokości zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz fundusz remontowy z podziałem kosztów według rozliczenia od jednego lokalu.

Zgodnie z art.355 § 1 kpc sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew.

Na rozprawie w dniu 13 stycznia 2017 r. strona powodowa cofnęła pozew oraz zrzekła się roszczenia w stosunku do **J. N. i A. S.**, w związku z tym Sąd umorzył postępowanie w stosunku do powodów J. N. i A. S. (pkt 2 wyroku)

Na tej podstawie w oparciu o art. 98 k.p.c. Sąd zasądził od pozwanej wspólnoty na rzecz powodów kwotę 696 zł stanowiącą uiszczoną przez powodów opłatę sądową od pozwu oraz koszty zastępstwa procesowego powodów i opłatę skarbową od pełnomocnictwa. (pkt. 3 wyroku).

W pkt 4 wyroku Sąd nadał wyrokowi natychmiastową wykonalność wyroku wobec uznania powództwa (art. 333 § 1 pkt 2 k.p.c.).

SSO Izabela Korpik