

Sygn. akt *IC 699/15*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia **27 kwietnia 2016 r.**

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Grzegorz Tyliński

Protokolant stażysta Agnieszka Skolimowska

po rozpoznaniu w dniu 13 kwietnia 2016 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko (...) przy ul. (...) w W.

o uchylenie uchwały

1) uchyla uchwałę właścicieli lokali we(...) (...) przy ul. (...) w W. nr (...) z dnia 11 maja 2015 r. w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2015;

2) zasądza od (...) (...) przy ul. (...) w W. na rzecz (...) W. kwotę 380 zł (trzysta osiemdziesiąt zł) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

Pozwem, który wpłynął w dniu 22 czerwca 2015 r. powód (...) W. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 11 maja 2015 r. w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2015 rok oraz zasądzenie od pozwanej W. Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany (...) (...) przy ul. (...) wnosił o oddalenie powództwa.

Na podstawie materiału dowodowego przedstawionego przez strony Sąd Okręgowy uznał następujące okoliczności za udowodnione:

W budynku wielomieszkaniowym przy ul. (...) w W. funkcjonuje (...). W tej (...) W. jako właścicieli lokali niewyodrębnionych dysponuje udziałem o wielkości 0,392.

W 2001 r. na zlecenie (...) została odtworzona dokumentacja techniczna budynku przy ul. (...) w W.. Z inwentaryzacji tej wynikało, iż powierzchnie w lokalach i związane z nimi udziały w nieruchomości wspólnej są inne, niż wykazane w księgach wieczystych i aktach notarialnych właścicieli lokali. Powierzchnia użytkowa budynku wyniosła 798,05 m⁽⁽²⁾⁾, zaś powierzchnia lokali niewyodrębnionych (komunalnych) 301,96 m⁽⁽²⁾⁾. Tym samym udział (...) W. obliczony na tej podstawie powinien wynosić 0, (...). Tymczasem po odjęciu od całkowitej powierzchni użytkowej budynku sumy powierzchni lokali wyodrębnionych na (...) W. (jako właściciela lokali niewyodrębnionych) przypada 319,85 m⁽⁽²⁾⁾, a zatem powierzchnia 0 17,89 m⁽⁽²⁾⁾, aniżeli powierzchnia rzeczywista, zaś udział z tym związany wynosi 0,392. Tym samym chociaż powierzchnia lokali niewyodrębnionych wynosi 301,96 m⁽⁽²⁾⁾, a udział z nią związany wynosić powinien 0, (...), (...) W. wykonuje swoje prawa i obowiązki we (...) z udziału o wielkości 0,392 – tak, jakby powierzchnia lokali niewyodrębnionych była o 17,89 m⁽⁽²⁾⁾ większa.

W piśmie z dnia 17 kwietnia 2014 r. Zarząd W. poinformował Zakład (...) (...) W. o powyższej niezgodności oraz wskazał, iż Zarząd zaproponuje właścicielom lokali podjęcie stosownej uchwały o zmianie wysokości udziałów. Do zmiany wysokości udziałów jednak nie doszło.

Dotychczas W. obciążała właścicieli lokali z tytułu zaliczki w kosztach zarządzania nieruchomością wspólną w stosunku do metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu. I tak w dniu 28 marca 2013 r. właściciele lokali podjęli uchwałę, treścią której utrzymali do czasu podjęcia odmiennej decyzji zaliczkę na koszty zarządzania nieruchomością wspólną w wysokości 3,30 zł z m⁽⁽²⁾⁾ powierzchni użytkowej lokali przeznaczając ją w całości na wyodrębniony fundusz remontowy W.. Również w 2014 r. (...) W. obciążane było zaliczkami w wysokości obliczonej stosownie do ilości metrów kwadratowych powierzchni użytkowej lokali niewyodrębnionych – to jest do 301,96 m⁽⁽²⁾⁾, co przy stosowaniu aktualnej również w 2014 r. stawki 3,30 zł/m⁽⁽²⁾⁾ ostatecznie wynosiło 996,47 zł. miesięcznie. Podobnie w stosunku do ilości metrów kwadratowych powierzchni użytkowej lokali obliczano wysokość zaliczki za centralne ogrzewanie.

Na zebraniu właścicieli lokali, które miało miejsce w dniu 10 lutego 2015 r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów, które następowało od dnia 11 lutego 2015 r. do dnia 11 maja 2015 r. W. Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) podjęła uchwałę w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2015. Zgodnie z punktem 2 tej uchwały ustalono od dnia 1 marca 2015 r. do czasu podjęcia odmiennej decyzji, zaliczkę na koszty zarządzania nieruchomością wspólną w wysokości 2 600 zł miesięcznie, przeznaczając ją w całości na wyodrębniony fundusz remontowy W. płatną przez właścicieli lokali proporcjonalnie do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej. (...) W. zostało poinformowane o podjęciu tej uchwały w dniu 13 maja 2015 r. Pomimo jednak wprowadzenia do obrotu przez Wspólnotę uchwały obciążającej właścicieli lokali zaliczkami na koszty zarządzania nieruchomością wspólną stosownie do wysokości udziałów, pozostawiono obciążenie z tytułu dostawy energii cieplnej w oparciu o rzeczywistą powierzchnię użytkową lokali.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie zaoferowanych przez strony dowodów z dokumentów oraz świadków i stron – przy czym dowód z przesłuchania stron ograniczono do przesłuchania przedstawiciela pozwanego: ustaleń co do rozbieżności pomiędzy powierzchnią lokali a wysokością udziałów dokonano na podstawie dowodu z zeznań świadków D. D. (karty 46 – 49 akt sądowych), D. P. (karty 49 – 51 akt sądowych) oraz E. A. (karty 62 – 63 akt sądowych), dowodu z przesłuchania stron, ograniczonego do przesłuchania przedstawiciela pozwanego G. L. (karty 80 – 81 akt sądowych) oraz dowodów z dokumentów: pisma Zarządu W. z dnia 17 kwietnia 2014 r. (karta 9 akt sądowych), pisma ZGN w D. Ś. (...) W. z dnia 10 kwietnia 2014 r. (karta 13 akt sądowych) oraz z dnia 17 marca 2014 r. (karta 14 akt sądowych); ustaleń co do dotychczas stosowanych zasad obciążania właścicieli lokali dokonano na podstawie: zawiadomienia o wysokości miesięcznych opłat wraz z załącznikiem (karty 10 – 12 akt sądowych) oraz uchwały nr 2/ (...) wraz z załącznikiem (karty 29 – 32 akt sądowych). Tak wskazany materiał dowodowy jest w istocie zgodny, spójny i wzajemnie się uzupełnia. Podstawowe okoliczności sprawy, w szczególności zaś rozbieżności pomiędzy wyliczoną powierzchnią użytkową lokali, a powierzchnią, która była podstawą dla ustalenia wysokości udziału, nie były między stronami sporne. Dla dokonania ustaleń faktycznych nie wykorzystano natomiast dokumentów obrazujących sposób obciążania właścicieli lokali w budynku przy ul. (...) w W. (karty 55 – 61 akt sądowych). W ocenie Sądu Okręgowego sposób rozwiązywania podobnych problemów w innej nieruchomości, choćby zarządzanej przez te same osoby nie ma wpływu na treść rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, a tym samym dokumenty te nie przedstawiają faktów istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Stosownie do art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892) 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, przy czym zgodnie z ust. 1a tego artykułu 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 wyznaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Dokonując analizy zgłoszonego roszczenia w pierwszej kolejności zwrócić należy uwagę, iż powód – (...) W. zgłosił roszczenie o uchylenie uchwały w terminie wskazanym w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali. Jak wynika z dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych powód otrzymał powiadomienie o treści uchwały podejmowanej w części w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniu 13 maja 2015 r., zaś powództwo w sprawie niniejszej wytoczone zostało w dniu 18 czerwca 2015 r. (dowód nadania u publicznego operatora pocztowego – karta 15 akt sądowych, które to nadanie zgodnie z art. 165 § 2 Kodeksu postępowania cywilnego jest równoznaczne z wniesieniem pisma do sądu). W dalszej kolejności zwrócić należy uwagę, iż prawodawca przewidział możliwość skutecznego wystąpienia z roszczeniem, o którym mowa w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali w istocie w czterech przypadkach – gdy zaskarżona uchwała: 1) jest niezgodna z przepisami prawa; 2) jest niezgodna z umową właścicieli lokali; 3) narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną; 4) w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu. W ocenie Sądu Okręgowego zaskarżona uchwała nr (...) właścicieli lokali tworzących (...) (...) przy ul. (...) narusza interesy(...) W. przerzucając na tego właściciela w całości koszty wynikające z braku synchronizacji pomiędzy powierzchnią użytkową lokali, a wysokością udziałów w nieruchomości wspólnej.

Dokonując oceny zgłoszonego w sprawie niniejszej powództwa z jednej strony zwrócić należy uwagę, iż co do zasady sposób ponoszenia ciężarów i wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej określony został w art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym 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. Niewątpliwie udział, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali odpowiada udziałowi określonemu w jej art. 3 ust. 3, zgodnie z którym udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi; udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Niewątpliwie obliczenie udziału dla właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych – (...) W., nastąpiło z uchybieniem regulacji wskazanej w art. 3 ust. 3 zd. 2 ustawy o własności lokali. Udział ten jest większy, aniżeli wynikałoby to ze stosunku powierzchni użytkowej lokali niewyodrębnionych do łącznej powierzchni wszystkich lokali.

W tym zakresie zważyć należy, iż z jednej strony zwrócić w zasadzie prawodawca nie przewidział innego sposobu obciążania właścicieli lokali, aniżeli stosunkowo do wielkości ich udziałów, oraz iż właściciel lokalu w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, ustalającej opłaty bieżące na pokrycie kosztów zarządu w formie miesięcznych zaliczek, nie może skutecznie domagać się zmiany wysokości udziału w nieruchomości wspólnej (w tym zakresie Sąd Okręgowy w pełni podziela pogląd zawarty w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 26 marca 2013 r., sygn. akt I ACa 1172/12). Z drugiej strony zwrócić należy uwagę, iż uregulowanie zawarte w art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali ma niewątpliwie charakter dyspozytywny – właściciele lokali mogą w sposób odmienny ustalić zasady uczestnictwa w kosztach zarządu nieruchomością wspólną. Jak wynika zresztą z poczynionych w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych w realiach nieruchomości przy ul. (...) takie odmiennie zasady uczestnictwa w kosztach zarządu nieruchomością wspólną stosowano w latach ubiegłych, obciążając właścicieli poszczególnych lokali w stosunku do powierzchni tych lokali, nie zaś w stosunku do udziałów. Zwrócić również należy uwagę, iż właśnie takie rozwiązanie niejako syntetyzowało zasady określone w art. 12 ust. 2 w zw. z art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali i w pełni odzwierciedlało wolę prawodawcy, którego niewątpliwą intencją było obciążanie właścicieli lokali tego rodzaju opłatami w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu, przy czym z uwagi na zastosowaną technikę legislacyjną powierzchnię użytkową lokalu prawodawca w pierwszej kolejności nakazał przeliczyć na udział – zgodnie z wyżej przytoczonym art. 3 ust. 3 ustawy, a dopiero udział wyznacza zaangażowanie właściciela lokalu w pożytkach (przychodach) i wydatkach (ciężarach) związanych z nieruchomością wspólną (utrzymaniem nieruchomości wspólnej). Te spostrzeżenia prowadzą z jednej strony do wniosku, iż udział, o którym mowa w art. 12

ustawy o własności lokali nie jest pojęciem abstrakcyjnym ustalonym przy ustanawianiu odrębnej własności lokalu, zaś z drugiej strony, iż jest on ściśle powiązany z powierzchnią użytkową danego lokalu (jak również ewentualnie z powierzchnią użytkową lokali przynależnych) oraz łączną powierzchnią użytkową wszystkich lokali. Tym samym stanąć należy na stanowisku, iż udział właściciela lokalu w przychodach i ciężarach, o których mowa w art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali następuje w zakresie wyznaczonym przez stosunek powierzchni użytkowej jego lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali.

W realiach faktycznych niniejszej sprawy – co było istotnie poza sporem – doszło do dysharmonii pomiędzy udziałem w nieruchomości wspólnej ustalonym dla poszczególnych właścicieli lokali, a rzeczywistym udziałem, jaki powinien być ustalony na rzecz właścicieli lokali zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy, przy czym różnice te powodują, iż udział powoda jest większy, tak jakby łączna powierzchnia lokali niewyodrębnionych była o 17,89 m^{((2))} większa. Obecnie przyjęte we Wspólnocie rozwiązanie – wyznaczone przez zaskarżoną uchwałę nr (...)wskazują w istocie, iż w związku z tą dysharmonią koszty zostały w praktyce przerzucone na powoda. Podkreślić bowiem należy, iż pierwszoplanową kwestią istotną dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu jest wskazanie, kto powinien w istocie ponosić ciężar nieprawidłowego ustalenia wysokości udziałów. Sąd Okręgowy w tym składzie dostrzega tu dwie możliwości – albo ciężar nieprawidłowego ustalenia wysokości udziałów obciążać będzie wyłącznie (...) W. jako właściciela lokali niewyodrębnionych, albo ciężar ten będzie obciążał wszystkich właścicieli lokali proporcjonalnie do ich powierzchni. Dla rozstrzygnięcia tego dylematu nie bez znaczenia pozostaje okoliczność, iż właściciele lokali będąc powiadomieni przez zarządcę o nieprawidłowo ustalonych wielkościach udziałów – co najmniej na rok przed podjęciem zaskarżonej uchwały (choć z znacznym prawdopodobieństwem przyjąć należy, iż o nieprawidłowościach tych właściciele lokali wiedzieli już od roku 2001 – kiedy we Wspólnocie przeprowadzono inwentaryzację architektoniczno – budowlaną) – nie dokonali jak dotąd podjęcia uchwały, która w sposób zgodny a art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali dokonałaby przeszacowania wysokości udziałów. Powód, jako właściciel lokali niewyodrębnionych, dysponuje udziałem mniejszym, aniżeli połowa, a tym samym bez współdziałania pozostałych właścicieli lokali nie może takiej uchwały przeforsować. Te okoliczności doprowadziły Sąd Okręgowy do poglądu, iż co do zasady wszyscy właściciele lokali winni partycypować w wydatkach i ciężarach związanych z nieruchomością wspólną, zaś z uwagi na brak możliwości ustalenia zakresu tej partycypacji w stosunku do wysokości udziałów, albowiem udziały te nie zostały obliczone zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali – zgodnie ze stosunkiem powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, do których służą im prawa do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali. W takiej sytuacji uznać należy, iż stosowany dotychczas system obciążania właścicieli lokali „z metra kwadratowego” był systemem słusznym, w pełni odpowiadającym zasadom przyjętym przez prawodawcę.

Nie uszło uwadze Sądu Okręgowego, iż z nieprawidłowo ustalonym udziałem na rzecz powoda (tzn. udziałem wyższym, aniżeli wynika to ze sposobu jego obliczenia wskazanym w art. 3 ust. 3 ustawy) wynika także zawyżony udział w ewentualnych pożytkach i innych przychodach. Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie niniejszej nie wskazuje jednak, aby nieruchomości przy ul. (...) generowała jakiegokolwiek dochody, w których powód miałby uczestniczyć. W realiach faktycznych niniejszej sprawy kwestia ta pozostaje co najwyżej hipotetyczna.

Mając zatem na uwadze powyższe okoliczności, a także w szczególności tę okoliczność, iż naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego, powództwo w sprawie niniejszej winno zostać co do zasady uwzględnione. Oceniając zgłoszone powództwo Sąd Okręgowy rozważał również, czy uchyleniu winna podlegać uchwała w całości, czy też tylko ta jej część, która dotyczy sposobu obciążenia właścicieli poszczególnych lokal (punkt 2 uchwały). Mając jednak na uwadze, iż sposób rozłożenia kosztów zaliczek na fundusz remontowy może mieć decydujące znaczenie także dla innych elementów zawartych w uchwale – m. in. na ogólną wysokość takiej zaliczki, zdaniem Sądu Okręgowego winna zostać ona uchylona w całości.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 Kodeksu postępowania cywilnego oraz § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej przez radcę prawnego

ustanowionego z urzędu (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.). Na koszty postępowania złożyły się koszty opłaty od pozwu (200 zł) oraz koszty zastępstwa procesowego (180 zł).

Z tych przyczyn orzeczono jak w sentencji.