

Sygn. akt I C 467/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 października 2016 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Joanna Mrozek

Protokolant Jakub Flaga

po rozpoznaniu w dniu 3 października 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa m.st. W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwały

I. oddała powództwo;

II. zasądza od m.st. W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 377 (trzysta siedemdziesiąt siedem) zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 467/16

UZASADNIENIE

Miasto S. (...) Zakład (...) w D. P. (dalej: m.st. W.) – reprezentowane przez pełnomocnika (k.10) – pozwem z dnia 25 kwietnia 2016 r. (k.4 – data prezentaty) wniosło o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 17 marca 2016 r. podjętej przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że zaskarżona uchwała dotyczy wynagrodzenia dla członków zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej. W ocenie powoda została ona podjęta z naruszeniem przepisów, w szczególności niezgodnie z art. 14 pkt 5 i art. 15 ust.1 ustawy o własności lokali, bowiem koszty związane z wypłatą wynagrodzenia członkom zarządu pozwanej nie zostały uwzględnione i skalkulowane w zaliczce uchwalonej w uchwale nr (...) z dnia 17 marca 2016 r. w sprawie ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną przy ul. (...) w W.. Skarżona uchwała nie wskazuje źródeł finansowania przewidzianego na wynagrodzenia członków zarządu, ani wysokości kwot, jakimi poszczególni właściciele będą obciążeni oraz nie wskazuje, czy właściciele w ogóle będą zobowiązani uiszczać dodatkowe kwoty na pokrycie tego wydatku, a jeśli tak to jak często będą zobowiązani dokonywać wydatków na realizację tej uchwały. Wskazane w zawiadomieniu opłaty za wynagrodzenie członków zarządu nie znajdują potwierdzenia w sporządzonym przez pozwaną planie gospodarczym ani w uchwale nr (...) podjętej w sprawie ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Wobec powyższego – w ocenie powoda – bezzasadne jest obciążanie właścicieli lokali dodatkowymi kosztami, które nie znajdują oparcia w zaakceptowanych przez nich zaliczkach.

W odpowiedzi na pozew złożonej w dniu 1 czerwca 2016 r. (k.35- data prezentaty) pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana potwierdziła, że podjęto uchwałę nr (...) w sprawie wynagrodzenia członków zarządu wspólnoty w kwocie 270 zł dla każdego członka zarządu oraz że pozwana ww. wynagrodzenia nie umieściła w planie gospodarczym. Pozwana podniosła, że ustawa o własności lokali nie daje żadnych wskazań w przedmiocie tego, co musi zawierać roczny plan gospodarczy, jednakże w piśmiennictwie przyjmuje się, że powinien on zawierać wykaz czynności, które zarząd planuje zrealizować w ciągu roku oraz prognozowane koszty z tym związane, jak również przypuszczalne koszty związane z funkcjonowaniem wspólnoty mieszkaniowej, w tym koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz działalnością zarządu. Co więcej, jeśli rzeczywiste koszty zarządu nieruchomością wspólną przekraczają koszty planowane i wniesione zaliczki, to właściciele zobowiązani będą dopłacić brakującą różnicę. Nadto wysokość zaliczek podlega ustaleniu w drodze uchwały właścicieli lokali i nie musi ściśle odpowiadać kosztom zarządu, jednak powinna być ustalona na takim poziomie, by wspólnota mieszkaniowa mogła na bieżąco pokrywać wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Na rozprawie w dniu 3 października 2016 r. strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M.st. W. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w W., na której znajduje się budynek mieszkalny wraz z niewyodrębnionymi lokalami stanowiącymi własność m.st. W.. Na działkach gruntu nr (...) z obrębem ew. (...) usytuowany jest budynek mieszkalny, w którym znajdują się łącznie 54 lokale, w tym wyodrębnionych zostało 20 lokali mieszkalnych, 1 lokal użytkowy, zaś 33 lokale mieszkalne są niewyodrębnione i stanowią własność m.st. W..

dowód: informacja z elektronicznej księgi wieczystej nr (...) - k.11-14.

W dniu 17 marca 2016 r. pozwana wspólnota mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...) w sprawie ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną położoną przy ul. (...) w W., na podstawie której ustalono opłatę na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną w kwocie 2,67 zł/m⁽²⁾. Na zebraniu właścicieli, na którym była głosowana uchwała, ustalono obniżenie stawki centralnego ogrzewania z 3,90 na 3,40 zł/m⁽²⁾. Z podjęciem powyższej uchwały ustalono plan gospodarczy na rok 2016/2017, który stanowi załącznik nr 1 do uchwały nr (...). W przedmiotowym planie gospodarczym nie została przewidziana zaliczka na wynagrodzenie członków zarządu Wspólnoty, jednakże zostały przewidziane koszty administrowania. Głosowanie odbyło się według zasady jeden właściciel jeden głos. Za przyjęciem uchwały głosowało 66,67 %, nikt nie głosował przeciwko powyższej uchwale.

Tego samego dnia, bezpośrednio po podjęciu uchwały nr (...), na zebraniu podjęto uchwałę nr (...), zgodnie z którą ustalono wysokość stawki przeznaczonej na wynagrodzenie każdego z członków zarządu (270 zł brutto). Zarząd wspólnoty mieszkaniowej jest trzyosobowy. Podczas głosowania przedstawiono, iż będzie to stawka 0,50 zł/m⁽²⁾ od lokalu. Jednocześnie strona pozwana poinformowała obecnych na zebraniu, iż w planie gospodarczym obniżono zaliczki na centralne ogrzewanie z kwoty 3,90 zł/m⁽²⁾ do kwoty 3,40 zł/m⁽²⁾ (o 0,50 zł/m⁽²⁾) i w żaden sposób nie zmienia się obecnie obowiązujące stawki opłat dla mieszkańców. Głosowanie odbyło się według zasady jeden właściciel jeden głos. Za przyjęciem uchwały nr (...) głosowało 61,9 %, zaś przeciwko niej głosowało 4,76 %. M.st. W. głosowało przeciwko podjęciu tej uchwały.

Dowód: zawiadomienie o podjętych uchwałach – k. 15, w tym o uchwale nr (...) i (...) z dnia 17 marca 2016 r. – k. 16 i k. 18, załącznik nr 1 do uchwały (...) – k. 17, uchwała w sprawie zmiany składu osobowego członków zarządu – k. 25, protokół z zebrania właścicieli lokali nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. – k. 58-59, zeznania członków zarządu D. M. – k. 60 – 61 i M. F. – k. 61 w charakterze strony.

W związku z podjętymi ww. uchwałami, pismem z dnia 30 marca 2016 r. poinformowano powoda, że od 1 kwietnia 2016 r. wysokość opłat ulegnie zmianie. Wskutek powyższego powód obowiązany jest ponosić wyższe koszty w zakresie

eksploatacji nieruchomości wspólnej (3,17 zł/m² zamiast 2,67 zł/m²), przy jednoczesnym obniżeniu stawki za co z 3,90 na 3,40 zł/m². W zawiadomieniu o wysokości opłat wskazano, że stawka wynagrodzenia dla członków zarządu o 0,50 zł naliczana będzie według metrażu poszczególnych lokali.

Dowód: zawiadomienie o wysokości opłat od 1 kwietnia 2016 r. – k. 23, kalkulacja stawki wynagrodzenia – k. 57.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt, powołanych wyżej, które w całości uznał za wiarygodne i które okazały się być niezbędne do ustalenia stanu faktycznego oraz na okoliczności uznane przez Sąd za bezsporne, bowiem albo zostały przez strony wprost przyznane, bądź też nie zostały zaprzeczone, co zostało przez Sąd ocenione na zasadzie art. 230 k.p.c. Dla dokonania oceny niniejszej sprawy Sąd uznał za przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy zeznania D. M. i M. F., które korespondowały z dowodami w postaci dokumentów.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Rozpoznając niniejszą sprawę Sąd w pierwszej kolejności stwierdził, iż pozew został wniesiony w terminie ustawowym, zgodnie z art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Powódka brała udział w zebraniu ogółu właścicieli, gdzie podjęto uchwałę nr (...) w dniu 17 marca 2016 r. Termin do złożenia pozwu upływał powódce w dniu 28 kwietnia 2016 r., zaś pozew został wniesiony w dniu 25 kwietnia 2016 r.

W myśl art. 25 ust. 1 powołanej ustawy, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę podjętą przez właścicieli lokali do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Jak wskazuje doktryna, niezgodność z prawem zaskarżonej w trybie powyższego przepisu uchwały polegać może zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Przy czym zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylecia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (tak A. Doliwa, Prawo mieszkaniowe. Komentarz, Wydawnictwo C.H.Beck, Warszawa 2003, s. 759).

Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Jest to podstawowy przepis prawa materialnego w tym przedmiocie i pozostaje w ścisłym związku z przepisami kodeksu postępowania cywilnego dotyczącymi zasad dowodzenia, w szczególności z art. 232 k.p.c. zgodnie, z którym „strony są zobowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne” oraz z art. 227 k.p.c. w myśl, którego „przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia istotne znaczenie”.

Strona powodowa nie wykazała, iż podjęta uchwała (...) jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, albo że narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jej interesy. Powódka zarzuciła, iż w podjętej uchwale nr (...) ustalono wynagrodzenie każdego członka zarządu Wspólnoty na kwotę 270 zł miesięcznie, jednakże nie wskazano źródła finansowania powyższego wynagrodzenia. Powyższe koszty nie zostały również uwzględnione i skalkulowane w zaliczce uchwalonej w uchwale nr (...) z dnia 17 marca 2016 r. w sprawie ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną przy ul. (...) w W., ani w planie gospodarczym na rok 2016/2017. Powód zarzucił, iż plan finansowy na powyższy rok został przygotowany nierzetelnie i narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Zarzuty powoda dotyczące uchwały nr (...) nie zostały potwierdzone przez materiał dowodowy zgromadzony w sprawie. Pozwana wyczerpująco ustosunkowała się do zarzutów powoda i podała przyczyny podjęcia uchwały o określonej treści twierdząc, że w momencie przygotowywania planu gospodarczego nie była podjęta uchwała o przyznaniu wynagrodzenia dla członków zarządu, dlatego też nie chciano stawiać mieszkańców przed faktem dokonanym, lecz kwestię tę omówić szerzej na zebraniu. Jednocześnie strona pozwana na zebraniu oświadczyła, iż w związku z faktem, iż w planie gospodarczym obniżono zaliczki na centralne ogrzewanie z kwoty 3,90 zł/m² do kwoty

3,40 zł/m² (o 0,50 zł/ m²), to w żaden sposób nie zmieniają się obecnie obowiązujące stawki opłat dla mieszkańców, skoro wynagrodzenie dla członków zarządu również będzie wynosiło 0,50 zł/m². Powyższe okoliczności znajdują potwierdzenie w dołączonym do akt protokole z zebrania. Na uwagę zasługuje fakt, iż powód przed rozpoczęciem głosowania posiadał wiedzę na temat porządku obrad, którego nie kwestionował ani nie wnosił o jego zmianę.

Powód nie wykazał, że ustalenie wynagrodzenia dla członków zarządu wspólnoty zostało dokonane w sposób nieprawidłowy i niezgodny z przepisami prawa. Nie podnosił przy tym żadnych zarzutów dotyczących braku zasadności przyznania wynagrodzenia czy jego zawyżonej wysokości.

Art. 14 u.w.l. zalicza różne rodzaje kosztów do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, m. in. wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Jeśli w związku z zarządzaniem nieruchomością wspólną i utrzymywaniem tej nieruchomości wymienione koszty wystąpią, to należy je zaliczyć do kosztów zarządu tą nieruchomością, obciążających wszystkich właścicieli lokali. Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.w.l. na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat. Zaliczka stanowi jedynie sposób pokrywania kosztów zarządu, jej wysokość powinna zostać określona na podstawie dotychczasowych wydatków na ten cel, a zatem musi być ona bezpośrednią funkcją tych kosztów, zaliczki powinny pokrywać bieżące wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i wynagrodzeniem członków zarządu. Art.13 u.w.l. jest źródłem obowiązku mieszkańców wspólnoty uczestniczenia w kosztach zarządu nieruchomością wspólną, do których zalicza wynagrodzenie członków zarządu. Przepisy u.w.l. nie zawierają zakazu pobierania przez wspólnotę od mieszkańców zaliczek na ten cel w momencie, kiedy koszty te się pojawiają, niezależnie od tego, czy zostały one uwzględnione w planie gospodarczym.

W ocenie sądu bezspornie źródłem finansowania wynagrodzenia członków zarządu są zaliczki w kwocie 0,50 zł/m². Obniżka związana z centralnym ogrzewaniem pokrywa się z opłatą na koszty związane z wynagrodzeniem członków zarządu Wspólnoty, co wynika z zawiadomienia o wysokości opłat. Strona pozwana wyjaśniła przy tym, że nota obciążeniowa skierowana do powoda (k.24) omyłkowo nie uwzględniła zmiany stawki co i wynagrodzenia zarządu. Z protokołu zebrania wynika wyraźnie, że właścicielom lokali znana była treść uchwał poddanych pod głosowanie, obejmujących obniżenie o 0,50 zł/m² stawki za centralne ogrzewanie i podwyższenie zaliczki obejmującej wprowadzone wynagrodzenia zarządu w wysokości 0,50 zł/m².

Należy stwierdzić, że uchwała nr (...) została podjęta w sposób prawidłowy, zgodny z przepisami prawa i zasadami prawidłowego zarządu. Ze zgromadzonych dowodów nie wynika, aby zarząd wybrany uchwałą nr (...) z dnia 26 września 2011 r. w sposób nieprawidłowy zarządzał przedmiotową nieruchomością lub w jakikolwiek sposób naruszył interes prawny powódki. Członkowie zarządu wyjaśnili, że ustalenie ich wynagrodzenia wynikało ze znacznego obciążenia pracą. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną można mówić wówczas, gdy uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Takie okoliczności nie zostały ujawnione w niniejszej sprawie.

Zarzuty dotyczące uchwały nr (...) nie mogą skutkować uchynieniem uchwały nr (...). Przedmiotem zaskarżonej uchwały jest wynagrodzenie członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej położonej przy ul. (...) w W. w kwocie po 270 zł miesięcznie na rzecz każdego z nich. Wbrew twierdzeniom powódki, plan finansowo – gospodarczy na rok 2016/2017 nie musi ustalać wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu. Plan gospodarczy i wynagrodzenie członków zarządu są kwestiami odrębnymi. Tak też traktuje je ustawodawca (por. art. 22 ust. 3 pkt 2 i 3 oraz art.30 ust.2 pkt 1 ustawy o własności lokali).

Mimo zatem, że wysokość zaliczki wskazanej w planie gospodarczym nie uwzględnia zmiany stawki co przyjętej na zebraniu, to wynika ona z zawiadomienia o wysokości opłat i nie może prowadzić do uchynienia uchwały nr (...), która

dotyczy zupełnie innej kwestii (por. również uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 stycznia 2015 roku, I ACa 1026/14).

Analizując treść zaskarżonej uchwały oraz mając na uwadze całokształt materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, sąd doszedł do przekonania, iż zarzuty formułowane przez stronę powodową są bezzasadne, skoro obowiązek pokrywania wynagrodzenia członków zarządu zaliczanego do kosztów zarządu nieruchomością wspólną w formie zaliczek wynika wprost z ustawy o własności lokali, określającej w art.15 terminy ich wnoszenia, zaś w art.12 naliczanie w stosunku do udziałów w nieruchomości wspólnej. Wobec powyższego, powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na zasądzoną od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika, według stawki minimalnej określonej § 8 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa.

Zważywszy na powyższe, na podstawie powołanych przepisów orzeczono jak w sentencji wyroku.