

Sygn. akt II C 707/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2013 r.

Sąd Okręgowy Warszawa -Praga w Warszawie Wydział II Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR (del.) Renata Olejnik

Protokolant: G. D. A.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 2 kwietnia 2013 r.

sprawy z powództwa: H. S.;

przeciwko: Wspólnocie Mieszkaniowej C. 3 B w W. ;

o uchylenie uchwał;

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powódki H. S. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej C. 3B w W. kwotę 197 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
3. nie obciąża powódki H. S. nie uiszczonymi w sprawie kosztami sądowymi.

Sygn. akt II C 707/12

UZASADNIENIE

Powódka H. S. w pozwie z dnia 16 kwietnia 2012 r. wniosła o uchylenie uchwał z dnia 28 lutego 2012 o nr (...), (...), oraz (...) podjętych przez pozwaną Wspólnotę mieszkaniową przy ul. (...) w W., oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że w dniu 28 lutego 2012 r. pozwana Wspólnota podjęła uchwałę nr 2/2012 w sprawie przyjęcia planu gospodarczego Wspólnoty. W planie tym ujęto m.in. spłatę pożyczki, koszty instalacji co, wymianę drzwi klatki schodowej. Natomiast w uchwałach nr 4/2012 i 5/2012 podniesiono opłaty miesięczne oraz ustalono konieczność wyrównania zaległości do dnia 1 kwietnia 2012 r. Zaliczka na fundusz remontowy została określona w wysokości 5,80 zł/m², zaś koszty administracji na kwotę 1,87 zł/m². Opłata za zimną wodę i ścieki wzrosła z planowanej 27,01 zł od osoby do kwoty 75 zł za jedną osobę. Stąd też miesięczne opłata za mieszkanie powódki wzrosła z kwoty 680 zł do 964 zł za miesiąc. Powódka wskazała, że prowadzenie remontów w obecnej, złej sytuacji finansowej Wspólnoty nie jest uzasadnione. Nie wiadomo, skąd Wspólnota dysponuje środkami na opłacenie wcześniej wykonanych remontów. Nadto zaskarżone uchwały w istotny sposób naruszają interes powódki, gdyż powódka ma 85 lat, jest osobą niepełnosprawną otrzymującą dochód miesięczny w kwocie około 2304 zł i nie jest w stanie ponosić tak wysokich opłat za mieszkanie.

W odpowiedzi na pozew z dnia 27 września 2012 r. pozwana wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa, oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana w uzasadnieniu wskazała, że konieczność wykonania przez Wspólnotę na własny koszt zasilania budynku w ciepłą wodę powstała z uwagi na zaprzestanie jej dostawy przez Instytut (...), który miał budynki Wspólnoty przy ul. (...) w użytkowaniu wieczystym. Remonty te zostały sfinansowane z dobrowolnych wpłat właścicieli lokali, oraz środków z funduszu remontowego. Przeprowadzenie remontów, w tym wymiany drzwi na klatkach schodowych było konieczne ze względu na zły stan techniczny budynku. Nadto plan gospodarczy Wspólnoty zatwierdzony uchwałą nr 2/2012 z dnia 28 lutego 2012 r. został skorygowany uchwałą nr 6/2012 z dnia 30 maja 2012 r., w związku z czym uchwała nr 2/2012 nie funkcjonuje już w obrocie prawnym. Niezasadne są również zarzuty powódki dotyczące nieprawidłowości w prowadzonej rachunkowości. Sprawozdanie finansowe Wspólnot za rok 2011 zostało zatwierdzone i wszystkie rozliczenia z tytułu dokonanych remontów zostały ujęte w jego treści. Podwyższenie zaś opłat eksploatacyjnych za wodę i ścieki wynika ze wzrostu stawek stosowanych przez MPWiK S.A., a także ze zwiększonego zużycia wody w 2011 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wspólnota Mieszkaniowa C. 3B powstała w styczniu 2011 r. w wyniku ustanowienia odrębnej własności lokali w budynku znajdującym się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste Instytutowi (...). Powódka H. S. jest właścicielką lokalu nr (...) należącego do zasobów Wspólnoty. Pismem z dnia 8 marca 2011 r. Instytut poinformował Wspólnotę o zaprzestaniu dostawy ciepłej wody do budynków przy ul. (...) z dniem 1 lipca 2011 r. W piśmie wskazano, że Wspólnota na własny koszt powinna wykonać alternatywne źródło zasilania budynku w ciepłą wodę. Spowodowało to konieczność natychmiastowej przebudowy wężła ciepłej wody.

Dowód:/ dokumenty k. 5-17,24/

W dniu 28 lutego 2012 r. członkowie pozwanej Wspólnoty podjęli uchwałę nr 2/2012 w przedmiocie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2012 r. W tym samym dniu podjęta została uchwała nr 4/2012, w której uchwalono stawki zaliczek. Ustalono m. in., że zaliczka na fundusz remontowy wyniesie 5,80 zł/m², koszty administracji – 1,87 zł/m², wywóz nieczystości stałych – 11,70 zł/1osobę, zaliczka na ciepłą wodę 47,50 zł/1osobę. Natomiast uchwałą nr 5/2012 r. Wspólnota zobowiązała członków wspólnoty do uzupełnienia zaległych wpłat w terminie do dnia 10 kwietnia 2012 r.

Dowód:/ dokumenty k. 18,19,20,21,22,23/

W październiku 2011 r. we Wspólnocie został wykonany węzeł ciepłej wody. Ponieważ Wspólnota nie dysponowała pieniędzmi, część właścicieli lokali dokonała własnych dobrowolnych dopłat, które rozliczane są z bieżących wpłat na konto wspólnoty. Dokonanie przebudowy wężła ciepłej wody wymagało znacznych nakładów finansowych. Sprawozdanie finansowo-rzeczowe z działalności Zarządu za rok 2011, obejmowało rozliczenie poczynionych inwestycji i zostało zatwierdzone uchwałą nr 1/2012, do której żaden z właścicieli lokali nie zgłosił sprzeciwu.

Dowód: /dokumenty k. 91, k. 101/

Budynek pozwanej Wspólnoty znajduje się w złym stanie technicznym, wymaga remontów. Dlatego też członkowie pozwanej Wspólnoty zdecydowali, że stawka zaliczki na fundusz remontowy wynosić będzie 5,80 zł/m². Środki z funduszu remontowego wpłacane są na oddzielne subkonto wydzielone z konta Wspólnoty. Właściciele dokonują wpłat na konto Wspólnoty, następnie zaś Zarząd dokonuje odpowiedniego przelewu środków na subkonto. W budynku Wspólnoty założony jest licznik, z którego wynika ilość zużytego ciepła. Kwota wynikająca z rozliczenia ze SPECEM dzielona jest na wszystkich mieszkańców. Koszty administracyjne i CO rozliczane są w przeliczeniu na metr kwadratowy, wywóz śmieci w przeliczeniu na 1 osobę. Obecnie Wspólnota działa w oparciu o plan gospodarczy zatwierdzony uchwałą nr 6/2012 z dnia 30 maja 2012 r., którą zmodyfikowano plan gospodarczy zatwierdzony uchwałą 2/2012. W nowo zatwierdzonym planie zrezygnowano m.in. z wymiany drzwi na klatce schodowej i zmniejszono wydatki na remont instalacji c.o. do kwoty 3000 zł.

Dowód:/ dokumenty k. 93,25-30,93-108,143-148, zeznania W. K. k. 155 verte – 157, zeznania S. K. k. 157/

Wysokość opłat dla poszczególnych mieszkań była ustalana na podstawie faktur. Ostateczne rozliczenie zaliczek następuje 31 grudnia, na jego podstawie wnioskuje się o ewentualnej nadpłacie lub niedopłacie właściciela danego mieszkania.

/okoliczności niesporne/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wymienionych dokumentów, oraz zeznań świadków, które nie budziły wątpliwości co do swej rzetelności i prawdziwości i nie były kwestionowane przez strony.

Sąd oddalił wnioski dowodowe zgłoszone przez pełnomocnika powódki w piśmie z dnia 7 marca 2013 r. tj. o zobowiązanie pozwanej do złożenia pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną wraz z wykazem zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej w postaci miesięcznego wyciągu z rachunku bankowego w zakresie wpłat na fundusz remontowy, oraz rozliczenia za okres 2011-2012 i potwierdzenia zgłoszenia umowy pożyczki do Urzędu Skarbowego. Sąd oddalił również wniosek powódki o powołanie biegłego z zakresu rachunkowości na okoliczność prawidłowości prowadzenia rachunkowości wspólnoty i wyliczeń w planie gospodarczym Wspólnoty na 2012 r. Sąd zważył, że zgłoszone dowody nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy niniejszej, tj. dla oceny treści zaskarżonych uchwał w świetle treści art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. W sprawie nie są również wymagane wiadomości specjalne, które uzasadniałyby przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego.

Sąd zważył, co następuje:

Uznanie zasadności powództwa wymagało stwierdzenia zaistnienia przesłanek określonych w treści art. 25 ust 1 . ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U.2000.80.903). Zgodnie z treścią wskazanego przepisu 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. W orzecznictwie wskazuje się na to, że: "O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić, jeżeli 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. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu." (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 października 2012 r., sygn. I ACa 507/12, LEX nr 1237864).

W odniesieniu do uchwały nr 2/2012 pozwana wskazała, że plan gospodarczy na 2012 r. zatwierdzony przedmiotową uchwałą został zmieniony i ponownie zatwierdzony uchwałą nr 6/2012/ Na podstawie tej zmiany Wspólnota zrezygnowała z remontu klatek schodowych, zaś kwotę przeznaczoną na remont instalacji CO obniżono z kwoty 6000 zł do kwoty 3000 zł. Okoliczność ta jednoznacznie wynika z przedłożonych przez pozwaną dokumentów. Z tego względu należało uznać, że w chwili obecnej uchwała nr 2/2012 nie jest uchwałą obowiązującą, gdyż jej obowiązywanie zostało wyeliminowane poprzez przyjęcie uchwały nr 6/2012, nie funkcjonuje już ona w obrocie prawnym . Uchwała ta nie może zatem w żadnym zakresie naruszać przepisów prawa, zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, czy też interesów powódki, gdyż nie jest to uchwała, która warunkuje aktualnie obowiązujący we Wspólnocie plan gospodarczy. Powództwo w tym zakresie jest zatem bezprzedmiotowe. Należy także nadmienić, że powódka nie wykazała, aby uchwała 2/2012 do czasu sprostowania uchwałą 6/2012 naruszyła zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością lub interesy powódki. Inwestycje określone w tym planie miały na celu poprawę substancji budynku należącego do wspólnoty uchwała więc została podjęta w interesie członków wspólnoty i dla dobra wszystkich współwłaścicieli korzystających z nieruchomości wspólnej.

Rozstrzygając natomiast w zakresie uchwały nr 4/2012 Sąd zważył, że powódka w żaden sposób nie wykazała, aby uchwała ta była niezgodna z interesem Wspólnoty, czy prowadziła do naruszenia zasad sprawowania zarządu nieruchomością Wspólną. Uchwała nr 4/2012 ustala wysokość zaliczek ponoszonych na bieżące koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, oraz wysokość zaliczki na fundusz remontowy. Sąd zważył, że zaliczki te wynikają z kosztów usług polegających na dostarczeniu do budynku Wspólnoty dóbr w postaci ciepła, wody, gazu, odprowadzania ścieków itp. Wysokość tych wydatków zależna jest zatem od wysokości cen poszczególnych usług, a także wielkości ich zużycia przez Wspólnotę i poszczególnych właścicieli. Wynikają one zatem z obowiązku ponoszenia przez właścicieli kosztów utrzymania swojego lokalu, jak i kosztów korzystania z nieruchomości wspólnej. Natomiast zaliczkowy sposób ponoszenia tych kosztów gwarantuje możliwość późniejszego rozliczenia powstałych nadpłat bądź niedopłat po stronie poszczególnych właścicieli

Podwyższenie wysokości opłat związanych bezpośrednio z zarządem nieruchomością wspólną wynika ze złego stanu nieruchomości i konieczności zgromadzenia środków na funduszu remontowym. Jak wskazuje jedna z przedstawicielek doktryny: „Na uwagę zasługuje możliwość zaskarżenia uchwały wówczas, gdy narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Możliwość ta koresponduje z głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych i celem samej ustawy, jakim jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyłym (dobrym) stanie.” (E. Bończak-Kucharczyk, Komentarz do art.24, art.25 ustawy o własności lokali, stan prawny na dzień 1.01.2012 r.). Nie sposób więc uznać podwyżek składek na fundusz remontowy za nieuzasadnione w przypadku zaistnienia konieczności dokonania ulepszeń i napraw budynku, potwierdzonych przez lokatorów podczas głosowania. Stanowisko to znajduje poparcie również w wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 16 sierpnia 2012 r. (sygn. I ACa 8/12, LEX nr 1216400) zwracającego uwagę na to, że: „Zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej może mieć miejsce tylko wtedy, gdy sposób używania tych lokali powoduje zwiększenie kosztów utrzymania tej nieruchomości.” Poprzedni remont polegający na założeniu węzła cieplnego wynikał z konieczności zagwarantowania właścicielom lokali dostępu do ciepłej wody. Przeprowadzenie prac remontowych wymaga zatem zgromadzenia odpowiednich funduszy, które mogą zostać uzyskane jedynie poprzez uiszczanie zaliczek przez właścicieli lokali z przeznaczeniem na remonty. Powódka nie wykazała natomiast, aby prowadzenie przedmiotowych remontów nie było zgodne z interesem Wspólnoty. Ewentualne nieprawidłowości w prowadzonej rachunkowości nie mają wpływu na ocenę zgodności podjętej uchwały z dyspozycją art. 25 ustawy o własności lokali, a w każdym razie powódka nie wskazała jaki wpływ na treść uchwał miałyby takie nieprawidłowości i na czym one polegały. Kwestia zgłoszenia umowy pożyczki do Urzędu Skarbowego dla niniejszej sprawy nie ma żadnego znaczenia a uiszczanie zaliczek na fundusz remontowy nie na oddzielne konto ale na subkonto w ramach konta wspólnoty nie świadczy o naruszeniu interesów właścicieli ani o tym, że uchwała jest sprzeczna z przepisami prawa.

W odniesieniu do uchwały nr 5/2012 należy zważyć, że treść tej uchwały w żaden sposób nie narusza interesów zarówno całej Wspólnoty, ani też interesów samej powódki. Wręcz przeciwnie, jej podjęcie stanowi przejaw dbałości o interesy Wspólnoty i sprawowanie prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. W interesie Wspólnoty leży bowiem, aby wszelkiego rodzaju należności w postaci zaliczek były wpłacane przez poszczególnych właścicieli lokali w sposób regularny i terminowy, gdyż tylko w ten sposób możliwe jest zagwarantowanie posiadania przez Wspólnotę środków pieniężnych koniecznych dla jej bieżącego funkcjonowania oraz zapobieganie powstawaniu zadłużeń Wspólnoty. Sam natomiast obowiązek uiszczenia powstałych zaległości wynika z obowiązku zapłaty, który Wspólnota wprowadziła innymi uchwałami i powódka, jeśli nie zgadzała się z ich zasadnością, mogła skarżyć je w drodze odrębnego powództwa. Należy też podkreślić, że sytuacja finansowa powódki nie może być przesłanką przemawiającą za uchylaniem uchwał, które nakładają na właścicieli lokali obowiązki uiszczania zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Przepisy ustawy o własności lokali zobowiązują bowiem członków wspólnoty mieszkaniowej do partycypowania w tych kosztach niezależnie od sytuacji ekonomicznej poszczególnych właścicieli, gdyż tylko w ten sposób możliwe jest zagwarantowanie sprawnego funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych, których de facto jedynym źródłem dochodu są zaliczki uiszczane przez właścicieli lokali na bieżące koszty utrzymania. Poza tym powódka nie wykazała, że nie jest w stanie ponieść kosztów utrzymania lokalu wskazując, że osiąga dochody 2304 zł miesięcznie a koszty utrzymania lokalu wynoszą 964 zł. Koszty utrzymania lokalu z reguły stanowią znaczną część

domowego budżetu, a pozostała powódce kwota winna wystarczyć jej na pokrycie pozostałych kosztów utrzymania. W tym kontekście zasady współżycia społecznego nie mogą być uznane za przesłankę uchylecia uchwał.

Zaskarżone uchwały zostały podjęte z zachowaniem wymogów proceduralnych, a ich treść nie spełnia przesłanek zawartych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Żadne względy nie przemawiają więc za uwzględnieniem stanowiska powódki.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł, jak w sentencji wyroku.

O kosztach postępowania Sąd postanowił na podstawie art. 102 kpc, i z uwagi na sytuację majątkową powódki, nie obciążył jej kosztami niniejszego postępowania. Powódka natomiast, jako strona przegrywająca sprawę, powinna zwrócić stronie pozwanej koszty zastępstwa procesowego na podstawie art. 98 kpc w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z przez radcę prawnego ustanowionego urzędu.

Sąd nie przyznał pełnomocnikowi z urzędu wynagrodzenia z uwagi na to ,ze nie złożył on takiego wniosku a ponadto nie dokonał przed zamknięciem rozprawy żadnej czynności procesowej. W toku całego postępowania powódka była reprezentowana przez pełnomocnika z wyboru , a co do kosztów zwianych z jego udziałem w postępowaniu obowiązują ogólne zasady , które zostały uwzględnione przez sąd podczas rozstrzygania.