

Sygn. akt III C 666/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lutego 2016 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie, Wydział III Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Ewa Dietkow

Protokolant: Łukasz Jędraszko

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 lutego 2016 roku w Warszawie

sprawy z powództwa A. W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości ul. (...) i ul. (...) w N.

o uchylenie uchwały Nr (...) z 26 lutego 2014 roku

1. powództwo oddała;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej 197,00 PLN (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

III C 666/14

## UZASADNIENIE

W pozwie z 29 kwietnia 2014 roku powód A. W. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 26 lutego 2014 roku w sprawie sposobu rozliczenia zaliczek i przychodów finansowych za rok 2013, podjętej przez właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. (...) w N. oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu.

Przewodniczący zarządzeniem z 3 września 2015 roku wyłączył do odrębnego postępowania żądania pozwu opisane w pkt 2 i 3.

Ostatecznie powód kwestionował § 5 i § 6 zaskarżonej uchwały, pozostałych postanowień uchwały nie zaskarżył, nie cofnął pozwu w żadnej części.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w N. wносиła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie faktycznie poniesionej.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwaną tworzą właściciele lokali w dwóch budynkach: nr (...) ul. (...) i nr (...) przy ul. (...) w N. – bezsporne. Powód jest właścicielem wyodrębnionego lokalu nr (...) przy ul. (...) – okoliczność bezsporna. W dniu 26 lutego 2014 roku na zebraniu ogółu właścicieli i w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd zakończonego 27 marca 2014 roku właściciele głosowali między innymi nad uchwałą Nr (...) – okoliczność bezsporna. Uchwała dotyczyła sposobu rozliczenia zaliczek i przychodów finansowych za rok 2013 – dowód – uchwała k. 10-11. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele mający 81,95% udziałów w nieruchomości wspólnej, przeciw uchwale głosowali właściciele mający 4,31% udziałów w nieruchomości wspólnej – dowód – uchwała k. 11, lista właścicieli głosujących k. 129-133. W § 2 uchwały właściciele zdecydowali o przeksięgowaniu na fundusz remontowy różnicy zaliczek nad kosztami

utrzymania części wspólnej za 2013 rok i pozostałe przychody w nieruchomości przy ul. (...), w wysokości 2.491,08 zł – dowód – uchwała k. 10. W § 5 uchwały właściciele zdecydowali o przeksięgowaniu na fundusz remontowy nadwyżki zaliczek nad kosztami wywozu nieczystości stałych za rok 2013 w nieruchomości przy ul. (...) w wysokości 2.679,86 zł – dowód – uchwała k. 10. W § 6 uchwały właściciele zdecydowali aby nadwyżkę zaliczek nad kosztami gazu za 2013 rok: w nieruchomości przy ul. (...) przeksięgować na bieżącą eksploatację na pokrycie kosztów faktury za grudzień w wysokości 1.218,97 zł, pozostałą kwotę 589,05 zł przeksięgować na bieżącą eksploatację, w nieruchomości przy ul. (...) przeksięgować na bieżącą eksploatację na pokrycie kosztów faktury za grudzień w wysokości 3.115,62 zł, pozostałą kwotę w wysokości 7.344,36 zł przeksięgować na fundusz remontowy – dowód – uchwała k. 10. Koszt wywozu nieczystości stałych w 2013 roku wynikał z umowy zawartej przez pozwaną z firmą (...), w której strony określiły miesięczną kwotę ryczałtową wyliczoną jako liczba osób pomnożona przez ustaloną stawkę, przy czym koszt dotyczył całego śmietnika, bez względu na to skąd pochodziły śmieci, tj. czy z części wspólnej, czy z lokali, czy z poza wspólnoty – dowód – pisma w sprawie stawek k. 120-121. Od czerwca 2013 roku gmina przejęła na siebie obowiązek usuwania śmieci na tych samych zasadach tj. ustalona stawka pomnożona przez liczbę osób bez rozróżnienia źródła śmieci – okoliczność nie kwestionowana przez powoda. W budynku przy ul. (...) w poszczególnych lokalach nie ma liczników zużycia gazu, są dwa liczniki główne dla wszystkich lokali w budynku – dowód – faktury za zużycie gazu k. 122-123, okoliczność bezsporna. Powód otrzymał odpis uchwały Nr (...) w dniach 28-29 marca 2014 – dowód – zeznania członka zarządu pozwanej k. 168, 167. Powód skarży uchwałę powołując się na naruszenie interesów materialnych powoda oraz naruszenie przepisów prawa poprzez zaniechanie dokonania indywidualnego rozliczenia nadwyżek w opłatach z powodem, jako właścicielem lokalu.

Zdaniem pozwanej uchwała jest zgodna z przepisami prawa, a argumenty powoda stoją w oczywistej sprzeczności z przepisami prawa.

Sąd Okręgowy dokonał następującej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego:

Okoliczności faktyczne w sprawie nie były sporne. Powód nie zaprzeczył, że w lokalach przy ul. (...) nie ma liczników zużycia gazu, a są dwa główne dla całego budynku. Nie zaprzeczył, że koszt wywozu nieczystości stałych obciąża pozwaną i jest liczony według określonej stawki mnożonej przez liczbę osób. Powód nie kwestionował informacji finansowej tj. rozliczenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku, nie kwestionował rozliczenia nadpłaty za 2013 rok za gaz dla budynku ul. (...). Powód domagał się aby wszystkie opłaty były rozliczone na jego lokal. Spór nie dotyczył faktów, a oceny prawnej żądania powoda. Pozwana nie powoływała się na inne okoliczności faktyczne. Na podstawie art. 229 k.p.c. fakty przyznane w toku postępowania nie wymagają dowodu.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Zgodnie z treścią przepisu art. 25 ust. 1 i ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 roku Nr 80 poz. 903 ze zm.) powództwo właściciela lokalu, który skarży uchwałę wspólnoty 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, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Właściciel lokalu jest ograniczony w prawie wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej 6 tygodniowym terminem zawitym prawa materialnego, liczonym od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli. Powód nie uchybił temu terminowi zawitemu nadając pozew 29 kwietnia 2014 roku, a więc przed upływem 6 tygodni od doręczenia mu 28 lub 29 marca 2014 roku odpisu uchwały podjętej częściowo na zebraniu, a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali każdy właściciel lokalu, nawet ten, który głosował za uchwałą może zaskarżyć ją do sądu z powodu niezgodności z przepisami prawa lub z umową dotyczącą zarządu nieruchomością wspólną, albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania lub w inny sposób narusza jego interesy. Przepis art. 25 ust. 1 in fine mówi o każdym innym sposobie naruszenia interesów właściciela lokalu. Przepis ten nie określa uprawnień właściciela lokalu jako uprawnień do żądania uchylenia

uchwały, jednak w razie spełnienia określonych w nim przesłanek w grę wchodzić będzie taka sama sankcja wadliwej czynności prawnej jak w podobnych przepisach prawa spółdzielczego uprawniającej sąd do uchylecia uchwały.

Sąd jest związany wskazaną przez powoda podstawą faktyczną powództwa. W granicach skarżonych w pozwie tj. w zakresie §§§ 2, 5, 6 Sąd ocenił uchwałę Nr (...) jako podjętą zgodnie z prawem i nie naruszającą interesów powoda.

Wbrew pogładowi powoda właściciele lokali mogą podjąć uchwałę o przeznaczeniu nadwyżki środków pieniężnych z tytułu uiszczonych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej. Z przepisów art. 12 ust. 2 w zw. z art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali wynika, że na właścicielach lokali spoczywa obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w części niepokrytej z pożytków oraz przychodów, które zostały uzyskane w ramach zarządu częścią wspólną. Z art. 15 ust. 1 powołanej ustawy wynika wprawdzie, że na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, którego przykładowe pozycje zostały podane w art. 14 ustawy, właściciele uiszczają zaliczki w formie bieżących wpłat, płatne z góry do 10 - ego dnia każdego miesiąca, jednakże ani z powołanego przepisu, ani też z innych unormowań zawartych w ustawie nie wynika, aby niezgodne z prawem było przyjęcie, we właściwym trybie, uchwały o przeznaczeniu nadwyżki środków pieniężnych z tytułu uiszczonych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej. Przeciwnie, z art. 12 ust. 2 ustawy należy wyprowadzić wniosek dotyczący konieczności obciążenia właścicieli lokali kosztami zarządu nieruchomością wspólną, których pokrycie nie jest możliwe z pożytków uzyskiwanych z nieruchomości wspólnej albo z przychodów, zaś z art. 22 ust. 2 w zw. z ust. 3 pkt 3 ustawy jednoznacznie wynika kompetencja właścicieli lokali, którzy winni podjąć stosowną uchwałę. Łączna wykładnia powołanych przepisów uzasadnia przyjęcie, że miesięczne zaliczki wnoszone przez właścicieli z art. 15 ust. 1 ustawy, przeznaczane są na pokrycie bieżących i zwykle ponoszonych kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które mogą być niewystarczające do pokrycia każdego wydatku z funduszu remontowego. Sprzeczne z zasadami racjonalnego gospodarowania byłoby przyjęcie takiej wykładni art. 15 ust. 1 ustawy, która wykluczałaby możliwość podjęcia uchwały dotyczącej zasilenia funduszu remontowego innymi środkami niż zaliczki wpłacane na bieżąco przez właścicieli. Na zgodność z prawem takiej uchwały wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 stycznia 2011 roku, II CSK 358/10, LEX nr 787065, OSNC 2011/11/124: „dopuszczalne jest przeznaczenie - na podstawie uchwały właścicieli lokali - nadwyżki środków pieniężnych z tytułu uiszczonych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu (art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali) na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej. Wspólnota mieszkaniowa ma prawo podjąć uchwałę o przeznaczeniu nadwyżki po rozliczeniu zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej na fundusz remontowy, a nie rozliczać jej z właścicielami. Nie jest to sprzeczne z prawem ani nie narusza interesów właścicieli lokali”. W świetle tego stanowiska nie można przyjmować, że wspomniane nadwyżki należą w dalszym ciągu do majątków właścicieli lokali, a nie do majątku wspólnoty mieszkaniowej. Wspólnota powinna rozliczyć się z uzyskanej nadwyżki z właścicielami lokali, jednak to rozliczenie może nastąpić w różny sposób, a nie tylko przez zwrot nadwyżki zaliczek i pozostałych przychodów właścicielom lokali. Jednym ze sposobów rozliczenia może być przeznaczenie nadwyżki na zasilenie funduszu remontowego. Jeśli chodzi o koszty wywozu nieczystości stałych (śmieci) to na podstawie art. 14 ustawy o własności lokali do kosztów zarządu nieruchomością wspólną należą 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 i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Jest to wyliczenie jedynie przykładowe. Natomiast do obowiązków właścicieli lokali należy, zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali ponoszenie wszelkich wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zatem do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczane będą także wydatki na inne cele, które nie zostały wymienione w art. 14 ustawy, jeśli są one związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a te właśnie to wywóz nieczystości. W razie braku w lokalach będących własnością członków wspólnoty mieszkaniowej odrębnych liczników zużycia ciepłej lub zimnej wody, odprowadzania ścieków to opłaty za dostawę ciepłej lub zimnej wody, odprowadzanie ścieków stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 pkt 2 i 4 ustawy o własności lokali – tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 9 maja 2013 roku, I ACa 59/13, LEX nr 1322428. M rację pozwana podnosząc, że ze względu na zapisy najpierw umowy z przedsiębiorcą, a następnie wobec zapisu tzw. ustawy śmieciowej nakazującej gminom zapewnienie wywozu nieczystości, rozliczanie kosztów tego wywozu mogło

następować tylko poprzez zaliczenie opłat za wywóz nieczystości do kosztów zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 ustawy. Wywozący śmieci obciążają pozwaną opłatą uzależnioną nie od ilości śmieci generowanych przez poszczególnych właścicieli (rodzaj licznika zużycia), a od stawki ustalonej przez wywoźącego mnożonej przez ilość osób zgłoszonych przez pozwaną. W takiej sytuacji rozliczenie opłat za wywóz nieczystości stałych z podziałem na część wspólną i na poszczególne lokale jest obiektywnie niemożliwe. Ta sama sytuacja ma miejsce z opłatami za zużycie gazu. Jest bezsporne, że w poszczególnych lokalach nie ma liczników poboru/zużycia gazu, są dwa liczniki główne dla wszystkich lokali w budynku. Sąd podziela stanowisko Sądu Apelacyjnego w Warszawie, które ten Sąd zajął w wyroku z 12 czerwca 2015 roku, VI ACa 1158/14, LEX nr 1793912: „w lokalach, tworzących wspólnotę, w których nie ma indywidualnych liczników poboru mediów, poszczególne, całe instalacje stanowią przedmiot współwłasności przymusowej, a zatem koszty za media, nawet te zużyte przez indywidualne lokale, zaliczają się do kosztów zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 ust. 1 u.w.l. W konsekwencji rozliczenia te przestają stanowić wydatki związane z utrzymaniem indywidualnego lokalu, o których mowa w art. 13 ust. 1 ustawy, a stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną, w których właściciel lokalu obowiązany jest uczestniczyć, stosownie do dalszej regulacji tegoż przepisu”. Podkreślić należy, że zarówno w przypadku wywozu nieczystości stałych, jak i dostaw gazu pozwana w imieniu własnym reguluje całościowo koszty tych dostarczanych do wspólnoty mediów. Uchwała Nr (...) w zakresie skarżonym przez powoda nie narusza zatem art. 15 ust. 1 ustawy ani art. 14 ustawy o własności lokali, skoro art. 14 przykładowo wskazuje należności zaliczane do kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Uchwała Nr (...) nie narusza także interesu właściciela lokalu – powoda, gdyż pozwana rozliczyła się z uzyskanej nadwyżki kosztów zarządu nieruchomością wspólną z właścicielami lokali. Jak podkreślono wyżej to rozliczenie nastąpiło nie poprzez zwrot nadwyżki zaliczek i pozostałych przychodów właścicielom lokali, a przez przeznaczenie nadwyżki na zasilenie funduszu remontowego.

To wszystko mając na uwadze sąd orzekł jak w sentencji.

O kosztach sąd orzekł na mocy art. 99 k.p.c. w związku z art. 98 § 1 i § 3 k.p.c.. Powód przegrał proces i jest zobowiązany na żądanie wygrywającej pozwanej zwrócić koszty procesu. Pozwana była zastąpiona przez profesjonalnego pełnomocnika, którego wynagrodzenie stanowi opłata za czynności radców prawnych w wysokości stawki określonej w § 10 ust. 1 pkt 1 w związku z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz. z 2013 roku poz. 490) wraz z opłatą skarbową.