

Sygn. akt I C 636/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 października 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Aneta Fiałkowska – Sobczyk

Protokolant: Aneta Łokaj

po rozpoznaniu w dniu 8 października 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) we W.

o uchylenie uchwały

I. uchyła uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) we W.;

II. nie obciąża strony pozwanej kosztami procesu za I instancję.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt I C 636/13

UZASADNIENIE

Strona powodowa – Gmina W. w pozwie z dnia 2 maja 2013 r. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej we W. przy ul. (...) wniosła o uchylenie uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty podjętej częściowo na zebraniu w dniu 20 marca 2013 r. i częściowo w drodze indywidualnego głosowania.

W uzasadnieniu swojego żądania strona powodowa wskazała, że w budynku przy ul. (...) we W. znajduje się dwanaście lokali mieszkalnych oraz lokal użytkowy. Gmina jest właścicielem 7 lokali mieszkalnych. Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła częściowo na zebraniu w dniu 20 marca 2013 r. i częściowo w drodze indywidualnego głosowania zaskarżoną uchwałę nr (...) w sprawie zmiany wysokości opłat na fundusz remontowy. Przedmiotowa uchwała zobowiązywała do dokonywania „wpłat kwoty 200 zł miesięcznie od jednego lokalu...”.

Powodowa Gmina oddała głos „przeciw” zaskarżonej uchwale, bowiem zaskarżona uchwała narusza m. in. przepis art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca

1994 r. o własności lokali, który stanowi, że właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach – proporcjonalnie do swoich udziałów. Jedynie uchwała właścicieli lokali może zwiększyć obciążenie pewnej grupy podmiotów tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej ale dotyczy to jedynie właścicieli lokali użytkowych i to jedynie pod warunkiem, że jest to uzasadnione sposobem korzystania z nieruchomości wspólnej.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) położonej we W. przy ul. (...) wniosła o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu swojego stanowiska strona pozwana przyznała, że w budynku przy ul. (...) we W. znajduje się 12 lokali mieszkalnych i jeden lokal użytkowy oraz, że sporna uchwała została podjęta częściowo na zebraniu członków Wspólnoty w dniu 20.03.2013 r., a częściowo w drodze indywidualnego głosowania. Przy czym wszyscy członkowie Wspólnoty głosowali za przyjęciem uchwały poza Gminą W..

W 2007 r. Wspólnota utworzyła fundusz remontowy podejmując uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia funduszu remontowego. Właściciele lokali, w tym Gmina W. ustalili, że będą dokonywać na poczet funduszu remontowego wpłat kwoty 50 zł miesięcznie od jednego lokalu. Zatem właściciele lokali w uchwale tzw. „ustrojowej” przyjęli zasadę, że wpłaty na fundusz remontowy dokonywać będą przy przyjęciu zasady, że od każdego lokalu pobrana będzie określona kwota opłat. Następnie uchwałą podjętą w 2008 r. właściciele lokali pozwanej Wspólnoty podwyższyli opłatę na fundusz remontowy do kwoty 100 zł od każdego lokalu.

Zaskarżoną uchwałą właściciele lokali zamierzali podwyższyć wysokość stawki na fundusz remontowy do kwoty 200 zł od jednego lokalu. Uzasadnieniem podwyższenia stawki na fundusz remontowy jest wola członków pozwanej Wspólnoty wyremontowania klatki schodowej budynku. Budynek pozwanej Wspólnoty jest budynkiem zabytkowym, pod opieką konserwatora zabytków, choć nie jest wpisany do rejestru zabytków i posiada zarówno na zewnątrz, jak i wewnątrz elementy zdobnicze. Dlatego też remont klatki schodowej wymaga poniesienia znacznie wyższych nakładów niż remont w budynku, który nie jest zabytkowy. Dodatkowo w budynku Wspólnoty konieczne jest wykonanie jeszcze innych prac remontowych.

Dlatego też podjęta uchwała jest uzasadniona i zgodna z interesem pozwanej Wspólnoty, a właściciele lokali mogą podjąć każdą uchwałę, która dotyczy spraw wspólnoty oraz nie pozostaje w sprzeczności porządkiem prawnym i zasadami współżycia społecznego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W budynku przy ul. (...) we W. jest 12 lokali mieszkalnych i jeden lokal użytkowy. Przy czym Gmina W. jest właścicielem 7 lokali mieszkalnych.

(okoliczność bezsporna);

Współwłaściciele lokali częściowo na zebraniu w dniu 20 marca 2013 r., a częściowo w drodze indywidualnego głosowania podjęli uchwałę nr (...) w sprawie zmiany wysokości opłat na fundusz remontowy.

Zgodnie z zaskarżoną uchwałą na poczet funduszu remontowego właściciele zobowiązali się do dokonywania wpłat w wysokości 200 zł miesięcznie od jednego lokalu, płatne z góry do dnia 10 – go każdego miesiąca.

(dowód: uchwała nr (...) k. 20, protokół z zebrania w dniu 20.03.2013 r. k. 44, lista obecności na zebraniu k. 45);

Za podjęciem zaskarżonej uchwały głosowali wszyscy właściciele lokali w budynku z wyjątkiem Gminy W.. W konsekwencji za podjęciem uchwały głosowało 53,88%, a przeciwko 46,12%.

(dowód: lista głosujących k. 21);

W pozwanej Wspólnocie właściciele uchwałą nr (...) podjętą na zebraniu w dniu 07.03.2007 r. utworzyli fundusz remontowy i zobowiązali się wpłacać na ten cel po 50 zł miesięcznie od jednego lokalu, płatne z góry do dnia 10 – go każdego miesiąca. Następnie w 2008 podwyższono opłatę do kwoty 100 zł miesięcznie od jednego lokalu uchwałą nr (...). Każdorazowo Gmina głosowała za przyjęciem tych uchwał.

(dowód: uchwała nr (...)wraz z listą głosujących k. 46, uchwała nr (...) wraz z listą głosujących k. 47).

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnianie.

Podstawę roszczenia powodów stanowi przepis art. 25 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r., zgodnie z którym 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 albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Przy czym kwestia zachowania terminu do zaskarżenia uchwały (6 tygodni), nie była przedmiotem sporu pomiędzy stronami.

Strona powodowa zarzuciła, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z przepisami prawa tj. art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, który stanowi, że właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach – **proporcjonalnie do swoich udziałów**.

Zaskarżona uchwała nr (...) obciąża właścicieli lokali strony pozwanej miesięczną opłatą na fundusz remontowy w wysokości 200 zł liczoną od jednego lokalu (bez względu na wielkość tego lokalu), nie natomiast od udziału właściciela we własności nieruchomości wspólnej.

Taki sposób obciążenia właścicieli lokali wydatkami związanymi z utrzymaniem nieruchomości wspólnej pozostaje w ewidentnej sprzeczności z cytowanym wyżej przepisem art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, która przewiduje tylko jeden wyjątek od ustalonego w tym przepisie sposobu partycypacji współwłaścicieli w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, a mianowicie zgodnie z art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali uchwała może zwiększyć obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Jednak powyższa sytuacja, jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, nie ma zastosowania w rozpoznawanej sprawie (Gmina W. jest właścicielem lokali mieszkalnych).

Mając powyższe na uwadze, wobec tego, że zaskarżona uchwała istotnie jest sprzeczna z przepisami prawa, tj. z przepisem art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali należało uchylić zaskarżoną uchwałę, nawet jeśli, co do zasady jest ona zgodna z interesem pozwanej Wspólnoty. Bez znaczenia jest, że we wcześniejszych latach również w ten sam sposób określano wysokość wpłat na fundusz remontowy (50 zł, a potem 100 zł od jednego lokalu miesięcznie).

W związku z powyższym orzeczono jak w punkcie I sentencji wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu w punkcie II sentencji wyroku oparto na treści art.102 k.p.c., który stanowi, że w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Choć powodowa Gmina wygrała niniejszą sprawę, to jednak w ocenie Sądu przez poprzednie lata nie kwestionowała sposobu określenia wysokości wpłat na fundusz remontowy, a nawet głosowała za podjęciem tych uchwał. Przy czym zasądzenie kosztów procesu od strony pozwanej jest zasądzeniem kosztów również od powoda, którego udział w częściach wspólnych nieruchomości przy ul. (...) we W. wynosi ponad 46%.

Powyższe, szczególne okoliczności uzasadniają zastosowanie wyżej powołanego przepisu prawa.