

Sygn. akt I C 172/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 sierpnia 2014 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący SSO Dominika Romanowska

Protokolant Alina Dorosz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 sierpnia 2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gminy W.

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

o uchylenie uchwały

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 197 zł tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 172/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 stycznia 2014 roku strona powodowa Gmina W. wniosła o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) numer (...) z dnia 5 grudnia 2013 roku w sprawie odstąpienia od egzekwowania należności od dłużnika D. R. (1), a także o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa zarzuciła w pierwszej kolejności naruszenie jej interesów poprzez pozbawienie jej możliwości zwrotu zasądzonych należności. Zaskarżoną uchwałą Wspólnota zdecydowała o odstąpieniu od wyegzekwowania od właściciela jednego z lokali odsetek w wysokości 3.594,45 zł zasądzonych prawomocnym nakazem zapłaty, a należnych z tytułu nieuiszczonych zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej. Z uwagi na fakt, iż Gmina W. posiada 30,08 % udziałów w nieruchomości wspólnej należna jej część z tytułu umorzonych odsetek wyniosłaby 1.081,21 zł. Tym samym podjęcie zaskarżonej uchwały pozbawiło Gminę możliwości wyegzekwowania należnej jej kwoty.

Strona powodowa nadto podniosła, iż Zarząd Zasobu Komunalnego jest jednostką budżetową Gminy W., prowadzi gospodarkę finansową według zasad określonych w ustawie o finansach publicznych. Zgodnie zaś z art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 roku o odpowiedzialności za naruszenia dyscypliny finansów publicznych (Dz. U. Z 2013 r., poz. 168) naruszeniem dyscypliny finansów publicznych jest niepobranie lub niedochodzenie należności jednostki samorządu terytorialnego albo pobranie lub dochodzenie jej w niższej wysokości. W ocenie strony powodowej zaskarżona uchwała narusza zatem dyscyplinę budżetową powódki wynikającą z ustawy o finansach publicznych.

Zaskarżona uchwała, zdaniem strony powodowej, została także podjęta z naruszeniem art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali, albowiem nie została ona przedłożona powódce do podpisu.

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od strony powodowej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swe stanowisko strona pozwana wskazała, iż w ramach podjętej uchwały zdecydowano jedynie o odstąpieniu od egzekwowania od D. R. (1) odsetek ustawowych zasądzonych za okres po wytoczeniu przeciwko niemu powództwa. Należność główna w kwocie 11.891,36 zł została tymczasem przez dłużnika w całości zaspokojona. Postępowanie windykacyjne przeciwko D. R. (1) toczyło się przez okres trzech lat, w tym wszczęte zostało postępowanie egzekucyjne. Zaległości w uiszczaniu opłat na rzecz Wspólnoty spowodowane były bardzo trudną sytuacją materialną dłużnika, który posiadając kłopoty z zatrudnieniem, miał na utrzymaniu żonę i dwoje małoletnich dzieci. Uzyskany przez dłużnika kredyt bankowy pozwolił mu na jednorazową spłatę należności wobec Wspólnoty. Biorąc zatem pod uwagę uregulowanie przez D. R. (1) całości zaległości podstawowej, części odsetek oraz kosztów postępowania, z czym związane było przyjęcie na siebie przez dłużnika bardzo dużego obciążenia finansowego, mając na uwadze zasady współżycia społecznego, w tym sąsiedzkiego, członkowie Wspólnoty przychyliłi się do usilnej prośby D. R. (1) i udzielili mu ulgi w postaci odstąpienia od dochodzenia zasądzonych odsetek ustawowych.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia dyscypliny budżetowej powódki wynikającej z ustawy o finansach publicznych strona pozwana podała, że fakt, iż Gmina W. jest w swoich działaniach związana systemem finansów publicznych nie może w żadnym sposób obciążać pozostałych członkach Wspólnoty. Pomędzy członkami Wspólnoty zachodzi bowiem stosunek równorzędności, zaś Gmina występuje w procesie jako podmiot stosunku cywilnoprawnego, a nie jako organ samorządu terytorialnego.

W ocenie pozwanej podczas podejmowania zaskarżonej uchwały nie doszło także do naruszenia art. 23 ustawy o własności lokali. Przepis ten zawiera jedynie rozróżnienie sposobu podejmowania uchwał przez właścicieli lokali. O podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową, w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwale nr (...), za którą oddano 57,62% głosów, strona powodowa została powiadomiona w dniu 10 grudnia 2013 roku.

W toku procesu strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska procesowe.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina W. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ul. (...). Gmina posiada 30,08 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

Właścicielem lokalu nr (...) jest D. R. (1). Posiada on 8,59 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

Czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną Wspólnota powierzyła spółce (...) sp. z o.o. Członkami Zarządu Wspólnoty są T. T. i B. N..

dowód: - kserokopia umowy o zarządzanie, k. 16-18;

- kserokopia uchwały nr (...), k. 19;

- wykaz właścicieli, k. 20-21.

W związku z zaleganiem z zapłatą zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej Wspólnota wystąpiła przeciwko D. R. (1) na drogę postępowania sądowego o zasądzenie kwoty 9.463,23 zł tytułem należności głównej oraz 879,78 zł tytułem odsetek ustawowych za opóźnienie.

Nakazem zapłaty z dnia 23 grudnia 2010 roku wydanym przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Śródmieścia w sprawie o sygnaturze akt IX Nc 3908/10 zasądzono od D. R. (1) na rzecz Wspólnoty kwotę 10.343,01 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 10.12.2010 r. do dnia zapłaty, a także kosztami zastępstwa procesowego w kwocie 2.417 zł oraz kosztami sądowymi w kwocie 129,50 zł.

Jako że pozwany nie zapłacił w terminie zasądzonej nakazem zapłaty należności, wszczęte zostało przeciwko niemu postępowanie egzekucyjne, w toku którego przystąpiono do licytacji ruchomości.

W dniu 5 grudnia 2013 roku, dzięki uzyskanemu kredytowi, D. R. (1) wpłacił na konto komornika kwotę 11.891,36 zł. Bezpośrednio zaś na konto Wspólnoty dokonał wpłaty kwoty 5.920 zł oraz kwoty 200 zł z tytułu opłaty za wpis hipoteki przymusowej.

dowód: -kserokopia pozwu z 10.12.2010 r., k. 44-46;

- kserokopia nakazu zapłaty z 23.12.2010 r., k. 23;

- kserokopia obowieszczenia o licytacji, k. 37-38;

- korespondencja e-mail, k. 39-41;

- kserokopia potwierdzenia wykonania przelewu, k. 42-43.

Postępowanie egzekucyjne w stosunku do D. R. (1) zostało zakończone wobec zapłaty przez niego całości dochodzonej należności, tj. należności głównej w kwocie 10.343,01 zł, odsetek w kwocie 424,62 zł oraz kosztów sądowych w kwocie 2.546,50 zł. Do zapłaty pozostały jedynie odsetki ustawowe w kwocie 3.594,45 zł.

dowód: kserokopia postanowienia Komornika Sądowego z dnia 16.12.2013 r., k. 22.

Wspólnota Mieszkaniowa w dniu 5 grudnia 2013 roku, w drodze indywidualnego zbierania głosów, podjęła uchwałę nr (...) w sprawie odstąpienia od egzekwowania od D. R. (1), właściciela lokalu mieszkalnego nr (...), zasądzonych na rzecz Wspólnoty nakazem zapłaty z dnia 23 grudnia 2010 roku wydanym przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Śródmieścia w sprawie o sygn. akt IX Nc 3908/10 odsetek ustawowych, które zgodnie z wyliczeniem dokonany przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Wrocławia- Śródmieścia na dzień 5 grudnia 2013 roku wyniosły 3.594,45 zł. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający 57,62% głosów.

dowód : - kserokopia uchwały nr (...), k. 13;

- kserokopia oświadczenia B. N., k. 14.

W dniu 10 grudnia 2013 roku Gmina W. została pisemnie powiadomiona o podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwale nr (...).

dowód: - kserokopia zawiadomienia z dnia 09.12.2013, r. 15.

Stan faktyczny w sprawie pozostawał bezsporny pomiędzy stronami. Przytoczone okoliczności i przedłożone kserokopie dokumentów nie były kwestionowane przez strony, nie budziły także wątpliwości Sądu. Z tych względów Sąd pominął zawnioskowany przez stronę pozwaną w odpowiedzi na pozew wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków R. Ś., B. N., T. T. (2) oraz D. R. (1), albowiem okoliczności na którym potwierdzenie dowód ten został powołany, zostały już w sposób wystarczający wykazane a ponadto nie były kwestionowane przez stronę powodową.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawę prawną roszczenia strony powodowej o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) numer (...) z dnia 5 grudnia 2013 roku stanowił przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 j.t.) [zwana dalej u.w.l.], 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 (ust. 1a art. 25 u.w.l.).

Powodowa Gmina W. jako właściciel lokalu zaskarżyła w określonym w art. 25 ust. 1a u.w.l. sześciotygodniowym terminie uchwałę numer (...) z dnia 5 grudnia 2013 roku, powołując się na trzy spośród wyżej wymienionych przesłanek zaskarżenia uchwały.

W pierwszej kolejności powódka wskazała, iż uchwała nr (...) narusza jej interesy, albowiem pozbawia ją możliwości zwrotu zasądzonych należności, a nadto narusza jej interesy w zakresie dyscypliny budżetowej wynikającej z ustawy o finansach publicznych.

Na wstępie należy wskazać, iż naruszenie interesu w rozumieniu przepisu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. W przypadku interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 8 maja 2014 r. I ACa 778/13, LEX nr 1416127).

W rozpoznawanej sprawie Wspólnota Mieszkaniowa zaskarżoną uchwałą odstąpiła od egzekwowania od D. R. (1) zasądzonych na rzecz Wspólnoty nakazem zapłaty odsetek ustawowych, które zgodnie z wyczeniem dokonany przez Komornika na dzień 5 grudnia 2013 roku wyniosły 3.594,45 zł. Jak wynika z ustalonego w sprawie stanu faktycznego D. R. (1), będący właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), zalegał z zapłatą zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej. Łączna kwota jego zadłużenia wynosiła 9.463,23 zł tytułem należności głównej oraz 879,78 zł tytułem odsetek ustawowych za opóźnienie. Wspólnota prowadziła postępowanie windykacyjne w stosunku do dłużnika, a gdy okazało się ono bezskuteczne, pozwana wystąpiła przeciwko niemu na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego. Trzyletni proces odzyskiwania należności nie przynosił rezultatów z uwagi na brak majątku dłużnika. Dopiero jego usilne starania, zakończone ostatecznie zaciągnięciem zobowiązania kredytowego pozwoliły na jednorazową spłatę zadłużenia względem Wspólnoty. W dniu 5 grudnia 2013 roku D. R. (1) wpłacił na konto komornika kwotę 11.891,36 zł, bezpośrednio zaś na konto Wspólnoty dokonał wpłaty kwoty 5.920 zł oraz kwoty 200 zł z tytułu opłaty za wpis hipoteki przymusowej. Wpłacona przez niego kwota pozwoliła na zaspokojenie należności głównej w kwocie 10.343,01 zł, odsetek w kwocie 424,62 zł oraz kosztów sądowych w kwocie 2.546,50 zł. Poza należnościami z tytułu zaległych zobowiązań wynikających z tytułu wykonawczego obejmowała również późniejsze zaległości dłużnika.

W wyniku opisanych wpłat doszło do całkowitego zaspokojenia długu podstawowego oraz kosztów związanych z przymusowym dochodzeniem roszczenia. Nie sposób zatem uznać, iż strona powodowa, w związku z podjętą uchwałą, doznała jakiegokolwiek uszczerbku majątkowego. Umorzona kwota (3.594,45 zł) stanowi nieznaczny procent z odzyskanej sumy. Odsetki mają charakter zobowiązania akcesoryjnego, ich funkcją jest mobilizacja dłużnika do terminowego regulowania zadłużenia. Ich wyegzekwowanie stanowi swoisty dochód dla wierzyciela, rekompensatę za nieterminowe spełnienie świadczenia. Odstąpienie od dochodzenia odsetek nie powoduje żadnych finansowo negatywnych skutków dla wierzyciela, premiując jedynie dłużnika. W realiach niniejszej sprawy zasady współżycia społecznego, w tym powołana przez pozwaną zasada współżycia sąsiedzkiego przemawiają za zasadnością podjętej przez Wspólnotę uchwały. Trudna sytuacja majątkowa dłużnika, podjęte przez niego samodzielne działania, które doprowadziły do jednorazowej spłaty zadłużenia podstawowego względem Wspólnoty potwierdzają słuszność podjętej uchwałą ochrony członka wspólnoty i nie wskazują w tym zakresie na naruszenie interesów Gminy W., poza interesem finansowym, który jednakże w zestawieniu z interesem całej wspólnoty nie może zostać wyróżniony. Interes gminy sprowadza się jedynie do uzyskania rekompensaty za nieterminowe spełnienie świadczenia, podczas w interesie wspólnoty oraz dłużnika leży płynność finansowa i zaspokojenie zaległych należności. Nie można też tracić z pola

widzenia sąsiedzkich relacji pomiędzy poszczególnymi członkami wspólnoty, z wyłączeniem Gminy oczywiście. Uwzględnienie trudnej sytuacji finansowej dłużnika jest wyrazem empatii i wpływa na polepszenie wzajemnych relacji pomiędzy członkami wspólnoty, co jest gwarancją jej prawidłowego funkcjonowania. Wartości te są niewątpliwie istotniejsze od materialnego interesu gminy.

Z powyższych przyczyn nie sposób także zarzucić Wspólnocie naruszenia zasad prawidłowego zarządzania. Należy wskazać, iż głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należywym (dobrym) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 9 maja 2013 r. I A Ca 214/13, LEX nr 1350380). W rozpoznawanej sprawie umorzenie należności zaskarżoną uchwałą nie doprowadziło do zachwiania płynności finansowej Wspólnoty. Wręcz przeciwnie, postawa członków Wspólnoty pozwoliła na odzyskanie całej należności głównej oraz poniesionych kosztów postępowania bez konieczności prowadzenia dalszego, długotrwałego postępowania egzekucyjnego. Tym samym jednorazowe odzyskanie znacznej części długu uznać należy za korzystniejsze z punktu widzenia interesów całej Wspólnoty, niż kontynuowanie postępowania egzekucyjnego w celu odzyskania całej należności. Warto także wskazać, iż przychylna postawa w stosunku do dłużnika D. R. (1) umożliwi mu terminowe wywiązywanie się z pozostałych zobowiązań, także wobec Wspólnoty. Jest on nadal członkiem Wspólnoty i systematyczne regulowanie przez niego bieżących należności leży w interesie całej Wspólnoty.

Błędna jest także argumentacja strony powodowej co do naruszenia jej interesów w zakresie dyscypliny budżetowej wynikającej z ustawy o finansach publicznych. Podzielając częściowo argumentację strony pozwanej wskazać należy, iż powodowa Gmina jako jednostka samorządu terytorialnego jest jednostką sektora finansów publicznych, dysponuje środkami i dochodami publicznymi i związana jest ustawą o finansach publicznych, a w konsekwencji dyscypliną finansową. Jednakże jako właściciel lokalu i współwłaściciel nieruchomości wspólnej oraz członek wspólnoty mieszkaniowej jest związana z pozwaną wspólnotą stosunkami cywilnoprawnymi i nie występuje w tych stosunkach jako podmiot publicznoprawny, a równorzędny podmiot działający na zasadach określonych w ustawie o własności lokali. Gmina obowiązki wynikające z ustawy o finansach publicznych powinna realizować w granicach wyznaczonych przez zobowiązania wynikające z uchwał wspólnoty. Sposób finansowania jednego z członków wspólnoty pozostaje bez znaczenia dla oceny prawidłowości podjętej uchwały, która pozostaje w zgodzie z przepisami u.w.l., jest zgodna z interesem ogółu właścicieli i nakłada na powódkę obowiązek finansowy w takim samym stopniu, jak na i nnych współwłaścicieli, a w rezultacie nie narusza interesu powódki w innym stopniu, niż innych współwłaścicieli.

Z przyczyn wskazanych powyżej nie sposób uznać, iż uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej numer (...) z dnia 5 grudnia 2013 roku narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ani w inny sposób narusza interesy Gminy W..

Odnosząc się do zarzut niezgodności z prawem uchwały wskazać należy, iż zarzut ten może dotyczyć zarówno braków merytorycznych, jak i proceduralnych. Właściciel lokalu może bowiem kwestionować prawidłowość trybu podjęcia uchwały, gdyż niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z jej treści, ale także z wadliwego sposobu jej podjęcia.

Strona powodowa podnosi, iż podczas podejmowania uchwały doszło do naruszenia art. 23 ust. 1 u.w.l., albowiem uchwała nie została przedłożona powódcie do podpisu. Z twierdzeniem tym nie sposób się jednak zgodzić. W myśl komentowanego przepisu uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli i lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

W rozpoznawanej sprawie Wspólnota Mieszkaniowa podjęła w dniu 5 grudnia 2013 roku uchwałę nr (...) w drodze indywidualnego zbierania głosów. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający 57,62 % głosów. Uchwała

została podjęta zatem w prawem przewidzianej formie, ustawową większością głosów. Z brzmienia przepisu nie wynika obowiązek odebrania głosów od wszystkich członków Wspólnoty, a jedynie że konieczne dla skutecznego przyjęcia uchwały jest uzyskanie większości głosów „za”. Mając na uwadze przysługujący Gminie udział złożenie głosu przeciwnego nie wpłynęłoby na wynik głosowania, a zatem naruszenie w postaci nieodebrania głosu od strony powodowej pozostaje bez wpływu na wynik głosowania. O podjęciu uchwały strona powodowa została pisemnie powiadomiona w dniu 10 grudnia 2013 roku, co umożliwiło jej zaskarżenie uchwały do sądu, w terminie określonym w przepisie art. 25 ust. 1a u.w.l.

Mając powyższe na uwadze, Sąd w pkt I sentencji wyroku oddalił powództwo jako bezzasadne.

Na podstawie art. 98 § 1 kpc strona powodowa, jako przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić stronie pozwanej koszty procesu, do których należało zaliczyć: wynagrodzenie radcy prawnego w wysokości 180 zł (§ 10 ust. 1 pkt. 1 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) oraz wydatki w kwocie 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (ustawa z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej).