

Sygnatura akt *IC 708/14*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lipca 2014 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Hreczańska-Cholewa

Protokolant: Marcin Ostolski

po rozpoznaniu w dniu 4 lipca 2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gminy W.

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

o uchylenie uchwały

I. uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) we W. nr (...) z dnia 28.03.2014 r. w części, tj. w zakresie § 1 a;

II. dalej idące powództwo oddala;

III. nie obciąża strony pozwanej obowiązkiem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. domagała się uchylenia uchwały Nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ul. (...).

W uzasadnieniu żądania pozwu strona powodowa wskazała, że podjęta uchwała jest sprzeczna z prawem a to przepisem art. 12 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali poprzez niewłaściwe określenie stosunku, zgodnie z którym właściciele lokali mieliby ponosić koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, tj. po 40 zł za lokal miesięcznie na fundusz remontowy, zamiast określić wysokość comiesięcznych opłat na fundusz remontowy według udziału w nieruchomości wspólnej a także art. 15 ust. 1 z zw. z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie w par. 2 uchwały ust 2 a uchwały nr (...), że niewykorzystane w danym roku środki na cele remontowe przechodzą na kolejne lata, w sytuacji gdy środki te, jako stawające własność poszczególnych właścicieli powinny zostać rozliczone każdorazowo z końcem okresu rozliczeniowego. Strona powodowa zarzuciła także, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interes powoda albowiem strona powodowa zgodnie z nadal obowiązującą uchwałą nr (...) pozwanej wspólnoty nadal zwolniona jest od comiesięcznych wpłat na fundusz remontowy.

Strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) we W. wniosła o oddalenie pozwu.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew (k. 38 – 44) wskazała, że zaskarżona uchwała nie określa stosunku, w jakim każdy z właścicieli lokali miałby partycypować w ponoszeniu kosztów zarządu nieruchomością wspólną a jedynie sposób wnoszenia zaliczek na poczet funduszu remontowego. W związku z niemożnością precyzyjnego określenia z góry przyszłych wydatków za nieruchomość wspólną zaliczki stanowią jedynie okresowy sposób systematycznego partycypowania przez właścicieli lokali w kosztach zarządu na podstawie prognozowanych wielkości, które dopiero po poniesieniu danego kosztu podlegają zsumowaniu i rozliczeniu z uwzględnieniem wszystkich właścicieli lokali i posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości wspólnej. Odnośnie drugiego z zarzutów

strony powodowej Wspólnota Mieszkaniowa podniosła, że dopuszczalne jest przeznaczenie nadwyżki środków zgromadzonych na funduszu remontowym wspólnoty na ten sam cel w przyszłym roku, co odpowiada postulatowi celowego i racjonalnego przewidywania i planowania przyszłych wydatków związanych z remontami. W związku z tym, że przeprowadzenie remontów części wspólnych nieruchomości z reguły wiąże się ze znacznymi nakładami finansowymi, w tym celu konieczne jest zgromadzenie odpowiedniej ilości środków pieniężnych, co może nastąpić jedynie w wyniku regularnych wpłat na fundusz remontowy w wysokości określonej przez właścicieli lokali. Na bieżąco uzupełniany fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej daje gwarancję zachowania substancji części wspólnych także w przypadkach nagłych i nieplanowanych. Zakwestionowała także pogląd strony powodowej jakoby środki zgromadzone na funduszu remontowym stanowiły własność poszczególnych członków wspólnoty. Strona pozwana podniosła, że wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku. W momencie uiszczenia środków na fundusz remontowy wchodzi one w skład majątku wspólnoty mieszkaniowej i to wspólnota a nie poszczególni właściciele są jej dysponentami. Strona pozwana podniosła również, że zgodnie z zasadą *lex posteriori derogat legi priori*, zaskarżona uchwała literalnie wprowadzając zmianę do uchwały nr (...) w oczywisty sposób uchyla zapis wcześniej podjętej uchwały nr (...). Taka też była intencja członków wspólnoty podejmujących zaskarżoną uchwałę. Na koniec strona pozwana podniosła, że zaskarżona uchwała przywraca symetrię obowiązków właścicieli lokali.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Bezspornym w sprawie jest, że strona powodowa Gmina W. jest właścicielem 13 lokali mieszkalnych w nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) we W., co stanowi 69,68 % udziału w nieruchomości wspólnej.

W dniu 10.03.2005 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) we W. podjęła uchwałę, na podstawie której uchwalono w par. 2, że właściciele lokali wyodrębnionych zobowiązani są do dokonywania w terminie do dnia 10 tego każdego kolejnego miesiąca wpłat na fundusz remontowy w wysokości 20 zł. Gmina W. jako właściciel lokali niewyodrębnionych nie będzie wносиła wpłat na fundusz remontowy tylko pokryje koszty remontu jednorazowo zgodnie z przypadających na nią udziałem po zakończeniu remontu i rozliczeniu go przez zarządcę nieruchomości wspólnej.

(dowód: uchwała nr (...) – k. 28)

W dniu 08.03.2010 r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła kolejną uchwałę nr (...), w której podwyższono wysokość zaliczki na fundusz remontowy do kwoty 40 zł. W par. 2 ust. 2 powtórzono zasadę, iż Gmina W. jako właściciel lokali niewyodrębnionych nie będzie wносиła wpłat na fundusz remontowy tylko pokryje koszty remontu jednorazowo zgodnie z przypadających na nią udziałem po zakończeniu remontu i rozliczeniu go przez zarządcę nieruchomości wspólnej.

(dowód: uchwała nr (...))

Zaskarżoną uchwałą nr (...) z dnia 28.03.2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa w par. 2 postanowiła o zmianie zapisów uchwały nr (...) z dnia 10.03.2005 r. w sprawie utworzenia funduszu remontowego, w ten sposób, że par. ust. 2 tej uchwały otrzymał brzmienie: „ Od dnia 01.04.2014 r. Gmina W. – właściciele lokali niewyodrębnionych jako równoprawny członek wspólnoty mieszkaniowej zobowiązana jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na fundusz remontowy w obowiązującej wysokości i termie tj. na tych samych zasadach jak czynią to pozostali właściciele lokali”. Nadto do par. 2 dodano par. 2 a, zgodnie z treścią którego środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym nie wydane w danym roku kalendarzowym, zwiększają stan funduszu remontowego w latach następnych.

(dowód: uchwała nr (...) – k. 22)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Zgodnie art. 25. 1. 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 ocenie Sądu, podniesiony przez stronę powodową zarzut naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną zaskarżoną uchwałę należy uznać za słuszny. Naruszenie to wynika z faktu, iż na skutek zmian wprowadzonych do uchwały nr (...) z pominięciem treści uchwały nr (...), powstała sytuacja, w której w obrocie prawnym funkcjonują dwie uchwały, z której każda w odmienny sposób reguluje zasady partycypowania Gminy W. w kosztach zarządu nieruchomości wspólnej. Pierwsza z nich, wcześniejsza, po wprowadzonych zmianach stanowi, iż Gmina W. jako równoprawny członek wspólnoty Mieszkaniowej zobowiązana jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na fundusz remontowy w obowiązującej wysokości i terminie tj. na tych samych zasadach jak czynią to pozostali właściciele lokali. Druga z nich, późniejsza, stanowi, że Gmina W. jako właściciel lokali niewyodrębnionych nie będzie wносиła wpłat na fundusz remontowy tylko pokryje koszty remontu jednorazowo zgodnie z przypadających na nią udziałem po zakończeniu remontu i rozliczeniu go przez zarządcę nieruchomości wspólnej. W ocenie Sądu, nie zmienia tej oceny fakt, że zmiana uchwały nr (...) nastąpiła w dniu 28.03.2014 r. a więc po podjęciu uchwały nr (...) albowiem zmienia ona uchwałę wcześniejszą tj. uchwałę z dnia 10.03.2005 r. i wbrew opinii strony pozwanej, nie pociąga za sobą skutku *lex posteriori derogat legi priori*. Podkreślić bowiem należy, że podjęta zmiana dotyczyła „prawa wcześniejszego”. Kolejna uchwała nr (...) zawiera zapis sprzeczny ze zmienioną uchwałą nr (...) i w ocenie Sądu sytuacja ta nie może zostać rozwiązana za pomocą normy intertemporalnej. Z tych przyczyn uchwała nr (...) podlegała uchyleniu wobec funkcjonowania w obrocie prawnym dwóch uchwał odmiennie rugujących kwestie zasad odpowiedzialności strony powodowej w zakresie partycypowania w kosztach zarządu nieruchomością wspólną. Sytuacja taka niewątpliwie stanowi naruszenie zasad prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną. Wskazać natomiast w tym miejscu należy, że przyjęta zasada równego traktowania Gminy W. z pozostałymi członkami wspólnoty stanowi, jak wskazała strona pozwana, przywrócenie symetrii obowiązków właścicieli lokali. To po pierwsze. Po drugie nie sposób nie dostrzec, że prawidłowe zarządzanie nieruchomością wspólną w zakresie gromadzenia środków na funduszu remontowych wymaga, ażeby wspólnota dysponowała odpowiednią ilością środków pieniężnych w sytuacji, kiedy zaistnieje konieczność ich wydatkowania w związku z remontem czy innymi zdarzeniami. Przyjęcie zasady, że jeden z członków wspólnoty i to ten, któremu przysługuje ponad 60 % udział w nieruchomości wspólnej będzie zwracał poniesione już koszty remontów może doprowadzić do sytuacji, w której wspólnota nie będzie dysponowała odpowiednią ilością środków pieniężnych. Nie istnieją też, w ocenie Sądu, żadne okoliczności przemawiające za swoistego rodzaju czasowym kredytowaniem jednego z członków wspólnoty przez pozostałych członków.

W tych okolicznościach, orzeczono, jak w pkt. I wyroku.

Za niezasadne należało natomiast ocenić żądanie strony powodowej uchylenia uchwały w zakresie, w jakim wspólnota mieszkaniowa postanowiła, że środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym niewydane w danym roku kalendarzowym, zwiększają stan funduszu remontowego w latach następnych. Sąd w pełni podziela stanowisko strony pozwanej, że środki zgromadzone na funduszu remontowym w następstwie wpłacania przez członków wspólnoty zaliczek na ten fundusz wchodzi w skład majątku wspólnoty mieszkaniowej. W przypadku, gdy po zakończeniu i rozliczeniu danego roku, na funduszu tym pozostają niewydatkowane środki, wspólnota winna podjąć uchwałę w sprawie dalszych losów tej nadwyżki. Może ona, jak w rozpoznawanej sprawie podjąć uchwałę o zwiększeniu stanu funduszu remontowego o tą kwotę w następnym roku. Ograniczenia, na jakie w swym pozwie powołuje się strona powodowa, dotyczą jedynie środków, jakie zostały powierzone wspólnocie mieszkaniowej przez właścicieli lokali do rozliczenia za pośrednictwem wspólnoty kosztów związanych z ich lokalami (media, energia elektryczna). Z tych środków wspólnota musi się rozliczyć i nie może podejmować w ich sprawie żadnych decyzji albowiem nie stanowią one jej własności. W rozpoznawanej sprawie strona powodowa nie udowodniła, ażeby zasilenie funduszu remontowego w przyszłych latach pozostałymi z poprzednich lat środkami na funduszu remontowym stanowiło działanie niezgodne z zasadami prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono, jak w pkt. II wyroku.

Orzeczenie o kosztach wydano na podstawie art. 102 k.p.c.