

Sygn. akt I C 1361/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

29 grudnia 2015

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I. Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Rafał Cieszyński

Protokolant Katarzyna Kudzia

po rozpoznaniu na rozprawie 17 grudnia 2015 we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gminy W.

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

o uchylenie uchwały

I. uchyla w całości uchwałę numer (...) podjętą na zebraniu ogółu właścicieli 30 czerwca 2015 przez Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...);

II. zasądza od pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...) na rzecz powoda Gminy W. kwotę 380 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 180 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1361/15

UZASADNIENIE

Powód Gmina W. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...) wniósł o uchylenie uchwały numer (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej z 30 czerwca 2015.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że zaskarżona uchwała podjęta została z naruszeniem prawa, to jest art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali i stanowi obejście prawa dotyczącego możliwości wyodrębnienia dwóch niezależnych wspólnot mieszkaniowych. Pozwana Wspólnota dokonała faktycznego, lecz nie prawnego podziału nieruchomości wspólnej na dwie niezależne nieruchomości (numer (...) i numer (...)) – oficynę), których utrzymanie ma pochodzić z dwóch wyodrębnionych, niezależnych od siebie subfunduszy w wysokościach odpowiadających powierzchni lokali w tych budynkach do powierzchni części wspólnych całej Wspólnoty. Środki zgromadzone na subfunduszach mają być rozliczane całkowicie niezależnie od siebie i odrębnie wykazywane w sprawozdaniach finansowych. Zaliczki na pokrycie wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej mają być przekazywane na dotychczasowych zasadach, to jest w stosunku do posiadanych przez właścicieli udziałów w nieruchomości wspólnej a następnie redystrybuowane przez zarządcę na subfundusze według proporcji określonych w zaskarżonej uchwale. Wydatkowanie środków z subfunduszy dotyczyć ma odrębnie poszczególnych budynków. W sytuacji konieczności ponoszenia wydatków na utrzymanie części wspólnych nieruchomości wspólnej może dojść do sytuacji, w której środków zgromadzonych na subfunduszu przypisanym do danego budynku zabraknie. W takiej sytuacji pomimo tego, że Wspólnota posiadała będzie środki na funduszu remontowym, to z uwagi na to, że środki te zgromadzone będą na subfunduszu przypisanym do drugiego z budynków, nie będą mogły zostać przeznaczone na koszty związane z remontem, czy naprawą budynku. W konsekwencji konieczne będzie przekazanie przez właścicieli lokali zlokalizowanych w tym budynku dodatkowych środków niezbędnych na sfinansowanie prac, co spowoduje naruszenie podstawowej zasady ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej stosownie

do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej. W przypadku wystąpienia konieczności dofinansowania środków na subfunduszu przypisanym do budynku numer 21a powód musiałaby sfinansować brak środków w stosunku 73,19 % ogólnej wysokości brakującej kwoty, co w stosunku do całej nieruchomości wspólnej daje stosunek 43,85 %, a więc o 17,96 % większy niż wynikający z posiadanych przez Gminę udziałów w nieruchomości wspólnej, co w sposób oczywisty narusza interes powoda.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu zarzucając, iż treść zaskarżonej uchwały nie narusza przepisu art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, gdyż wbrew twierdzeniom pozwu, nie zwiększyła się wysokość obciążeń dotyczących partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej ciążących na powodowej Gminie, bądź też innych właścicielach. Przeciwnie, wysokość ta będzie odpowiadała dotychczasowej, jedynie zmianie ulegnie sposób przeznaczenia zaliczek na fundusz remontowy, to jest będą one rozdysponowywane według zasad określonych w uchwale. W ocenie pozwanego, zaskarżona uchwała nie narusza także interesu powoda jako właściciela lokalu. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu tego przepisu stanowi kategorię obiektywną ocenianą między innymi w świetle zasad współzycia społecznego. Musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą, aby stwierdzić podstawy do jej uchylenia, przy czym ciężar udowodnienia istnienia wymienionych przesłanek uzasadniających zaskarżenie uchwał spoczywa, stosownie do cytowanego przepisu, na stronie powodowej, która winna wykazać okoliczności leżące u podstaw wniesionego powództwa. Brak jest także podstaw do przyjęcia, że zaskarżona uchwała różnicuje sytuację właścicieli poszczególnych lokali. W sprawie nie ma bowiem miejsca sytuacja, że wspólnota stworzyła dla niektórych z właścicieli dodatkowe obowiązki i obciążyła ich kosztami, od których inni właściciele byłiby zwolnieni lub ponosili je w mniejszym stopniu. Pozwany zarzucił wreszcie, że skoro podjęta uchwała nie doprowadziła do złamania fundamentalnej zasady i wynikającej z bezwzględnie obowiązującej w tej mierze reguły ustawowego obciążenia kosztami zarządu nieruchomością wspólną poszczególnych jej członków stosownie do udziału we współwłasności nieruchomości, czy też nie narusza interesu powoda, powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Podniósł również, że przedstawione przez powoda twierdzenia, odnośnie możliwości ewentualnych działań pozwanego, które miałyby mieć miejsce przyszłości, są na chwilę obecną twierdzeniami hipotetycznymi i subiektywnymi, nie mającymi poparcia tak w treści uchwały, jak i uzasadnieniu pozwu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny, istotny dla rozstrzygnięcia sprawy:

Powód Gmina W. posiada udział w częściach wspólnych nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...) w wysokości 26,29%. Poza powodem – jako właścicielem lokali niewyodrębnionych – wspólnotę tworzy dziesięcioro innych właścicieli wyodrębnionych lokali. Nieruchomość ta zabudowana jest budynkiem z administracyjnym numerem (...) oraz przylegającym budynkiem oficyny oznaczonym numerem (...). Łączna liczba lokali w budynkach przy ulicy (...) jest większa niż siedem.

(dowód: okoliczności bezsporne;

karta do głosowania k. 20;

zeznania świadka A. P. elektroniczny protokół rozprawy z 17 grudnia 2015 00:02:32-00:11:20)

Właściciele lokali tworzący pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową na zebraniu 30 czerwca 2015 podjęli uchwałę numer (...) w sprawie odrębnego ponoszenia kosztów z funduszu remontowego i zaliczek na utrzymanie części wspólnych budynku, za wykonywane remonty i inne czynności związane z budynkiem przy ul. (...) i budynkiem przy ul. (...) – oficyna we W., w której wyrazili zgodę, od 2015 roku, na odrębne ponoszenie kosztów z funduszu remontowego i zaliczek na utrzymanie części wspólnych budynku, za wykonywane remonty i inne czynności związane z budynkiem z budynkiem przy ul. (...) i budynkiem przy ul. (...) – oficyna we W., według sumy powierzchni użytkowej lokali przypadającej na dwa budynki odrębne to jest:

a) według powierzchni 939,22 m² – za remonty i inne czynności wykonywane i związane z budynkiem od strony ulicy (...),

b) według powierzchni 225,91 m² – za remonty i inne czynności wykonywane i związane z budynkiem od strony ulicy (...) – oficyny.

Środki zgromadzone na zaliczkach i funduszu remontowym, dla poszczególnych budynków Zarządca rozliczy i wykaże w sprawozdaniu rozliczeniowym na koniec roku kalendarzowego według podziału wskazanego w § 1 uchwały.

(dowód: uchwała numer (...) wraz z kartą do głosowania k. 19 i 20)

Współwłaściciele wyodrębnionych lokali położonych w kamienicy przy ulicy (...) od około trzech lat prowadzą remonty części wspólnych tej kamienicy ze środków indywidualnych. Intencją podjęcia zaskarżonej uchwały było rozdzielanie funduszy remontowych kamienicy (ul. (...)) i oficyny (ul. (...)), tak by środki gromadzone przez właścicieli lokali którzy, indywidualnie finansują remonty nieruchomości wspólnej kamienicy przy ulicy (...) oraz pozostałych właścicieli lokali położonych przy ulicy (...), nie były przeznaczane na remonty oficyny położonej przy ulicy (...) i odwrotnie.

(dowód: zeznania świadka A. P. elektroniczny protokół rozprawy z 17 grudnia 2015 00:02:32-00:11:20 k. 68 i 70,

zeznania świadka A. L. elektroniczny protokół rozprawy z 17 grudnia 2015 00:12:37-00:22:00 k. 68 i 70)

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z 24 czerwca 1994 o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2015 roku , pozycja 1892) 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 lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Bezspornym w sprawie było, że powód jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy (...)a tym samym jest legitymowany do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały tej Wspólnoty.

Jednocześnie, wobec podjęcia tej uchwały na zebraniu 30 czerwca 2015, stwierdzić należy, iż zachował on wymagany przepisem art. 25 ust 1a ustawy termin sześciu tygodni, wytaczając powództwo 07 sierpnia 2015.

Przedmiotem zaskarżenia uchwały pozwanej Wspólnoty numer (...) w sprawie odrębnego ponoszenia kosztów z funduszu remontowego i zaliczek na utrzymanie części wspólnych budynku, za wykonywane remonty i inne czynności związane z budynkiem przy ul. (...) i budynkiem przy ul. (...) – oficyna we W. były twierdzenia powoda wskazujące na naruszenie obowiązujących przepisów prawa oraz interesu właściciela lokalu – powodowej Gminy, poprzez konieczność, w konsekwencji przyjęcia zapisów wynikających z zaskarżonej uchwały – ponoszenia przez niektórych właścicieli lokali (zlokalizowanych w budynku oficyny numer 21a), w tym powoda, wydatków i ciężarów w stosunku przekraczającym wielkość posiadanych udziałów w całej nieruchomości wspólnej.

W myśl art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w wysokości odpowiadającej wielkości ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Zgodnie z treścią art. 14 ustawy o własności lokali na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się 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, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na

utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Koszty zarządu nieruchomością wspólną ponoszone są przez właścicieli w formie zaliczek, o czym stanowi art. 15 ust. 1 przywołanej ustawy. Ponadto na mocy art. 13 ust. 1 przywołanej ustawy właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Natomiast art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali stanowi, że nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Przywołane przepisy nakładają na właściciela lokalu obowiązki finansowe dwójakiego rodzaju. Z jednej strony musi on uiszczać wydatki związane z utrzymaniem własnego lokalu, a z drugiej zobowiązany jest pokrywać również koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Ta druga grupa wydatków obciąża każdego z właścicieli lokali w zależności od wielkości jego udziałów w nieruchomości wspólnej. Powyższe normy mają charakter bezwzględnie obowiązujący i uchwała właścicieli lokali nie może wprowadzać odstępstwa od wynikających z nich zasad. Tym samym niemożliwym jest w drodze uchwały wspólnoty mieszkaniowej obciążenie w większym zakresie kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej właścicieli jednego bądź też jedynie części lokali.

W ocenie Sądu taką właśnie próbę nierównomiernego obciążenia kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej, starała się podjąć pozwana wspólnota względem powoda i właścicieli lokali usytuowanych w oficynie nieruchomości wspólnej.

Podjęta uchwała wprowadza bowiem faktyczny podział nieruchomości na dwa oddzielne budynki, podczas gdy stanowią one jedną wspólnotę mieszkaniową. Właściciele lokali ponoszą bowiem wydatki na koszty zarządu nieruchomością stosownie do wysokości przysługujących im udziałów w nieruchomości wspólnej. W przypadku zaś nieruchomości zabudowanej kilkoma budynkami wielkość udziału właściciela lokalu odpowiada stosunkowi powierzchni lokalu tego do sumy powierzchni wszystkich lokali wchodzących w skład danej nieruchomości, a nie jedynie budynku w którym lokal jest usytuowany, co wynika z brzmienia art. 3 ust. 5 ustawy o własności lokali. Uchwalony sposób finansowania zarządu nieruchomością wspólną spowoduje natomiast ustalenie udziałów poszczególnych lokali w odmiennej wysokości niż wynika to z przepisów ustawy o własności lokali. Właściciele bowiem zmuszeni zostaną do ponoszenia kosztów w wysokości nieodpowiadającej wysokości ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Jak wynika z przeprowadzonego postępowania dowodowego, właściciele poszczególnych lokali położonych w budynku przy ulicy (...), z pominięciem przepisów ustawy o własności lokali (i środków zgromadzonych na funduszu remontowym), dokonują remontu części wspólnych tego zakresu nieruchomości (budynku przy ulicy (...)). Nie kwestionując szczytnego celu, jaki bez wątpienia im przyświeca, a mającego zapewne w intencji rewitalizację tej części nieruchomości, nie można nie zwrócić uwagi, iż finansując te prace ze środków indywidualnych, pomijają tryb wyrażania w tym zakresie przez całość wspólnoty opinii co do nieruchomości wspólnej. To z kolei, a to finansowanie części nieruchomości wspólnej z pozawspólnotowych środków, stało się podstawą do wyodrębnienia dwóch funduszy remontowych. Wbrew ocenie pozwanej wspólnoty taka motywacja w sposób istotny nie tylko narusza powołane przepisy, wskazujące na sposób liczenia udziałów w wielobudynkowych wspólnotach, ale również obowiązek utrzymania całej nieruchomości wspólnej, a nie dowolnie wybranej jej części. Oczywiście w tej sytuacji jest zatem również naruszenie interesów powodowej Gminy, poprzez doprowadzenie zaskarżoną uchwałą do zagrożenia nierównomiernego rozprowadzenia w jednej wspólnotcie środków i obawa, czy środki zgromadzone na funduszu remontowym każdego z budynków i ewentualne zaliczki uiszczane przez właścicieli okażą się wystarczające do przeprowadzenia koniecznych prac. Nie można wykluczyć sytuacji, w której niemożliwym będzie wykonanie prac remontowych, naprawczych, czy też wręcz konserwatorskich w jednym z budynków z powodu braku środków na rachunku funduszu remontowego prowadzonego dla tego budynku oraz niemożności zgromadzenia środków tych z zaliczek uiszczanych przez właścicieli lokali usytuowanych w tym budynku, podczas gdy na rachunkach powiązanych z drugim budynkiem znajdować będą się środki finansowe umożliwiające przeprowadzenie tych prac. Tego typu sytuacja stanowiłaby naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Ewentualne braki w

finansach przeznaczonych na utrzymanie danego budynku musiałyby zostać uzupełnione przez właścicieli lokali w nim położonych, a zatem jedynie przez część członków wspólnoty mieszkaniowej, co stanowi naruszenie przepisów ustawy o własności lokali.

Reasumując wskazać należy, iż uchwała numer (...) w zaskarżonym zakresie stała w sprzeczności z obowiązującymi przepisami ustawy o własności lokali oraz naruszała interes powoda.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Powód wygrał proces w całości, zaś pozwany w tym zakresie go przegrał. Na poniesione przez powoda koszty składała się kwota 200 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu oraz kwota 180 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego. Ogółem poniesione przez powoda koszty procesu wyniosły 380 zł.

Przyjęta stawka kosztów zastępstwa procesowego wynikała z treści § 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 6 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013, pozycja 490 ze zmianami).