

Sygn. akt I C 1467/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lutego 2017 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Sławomir Urbaniak

Protokolant: Wojciech Langer

po rozpoznaniu w dniu 14 lutego 2017 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa J. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej P. (...)

o uchylenie uchwały

I uchyla uchwałę nr (...)Wspólnoty Mieszkaniowej P. (...), w przedmiocie uchwalenia rocznego planu gospodarczego na rok (...);

II zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1467/16

UZASADNIENIE

Powód wniósł w pozwie o uchylenie uchwały nr (...)pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej P. (...), w przedmiocie uchwalenia rocznego planu gospodarczego na rok (...)ze względu na niezgodność z art. 12 ustawy o własności lokali, a także ze względu na niezgodność ze stanem faktycznym – powierzchnią użytkową budynku. Domagał się również zasądzenia kosztów procesu w wysokości prawem przewidzianej.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że jest współwłaścicielem odrębnego lokalu w nieruchomości przy ul. (...) we W.. Jego udział w częściach wspólnych nieruchomości wynosi 9 %. W dniu 16.03.2016 r. odbyło się coroczne zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej P. (...), na którym rozpoczęto głosowanie nad uchwałami, dokończony na drodze indywidualnego zbierania głosów. Podjęta wówczas została m. in. zaskarżona uchwała nr (...). W uchwale tej znalazły się nieprawidłowości dotyczące sposobu partycypacji właścicieli nieruchomości w kosztach jej utrzymania. Przyjęto bowiem zasadę rozliczania „od metra kwadratowego”, która zdaniem powoda jest niezgodna ze sposobem określonym w art. 12 ustawie o własności lokali, który przewiduje rozliczenie według wielkości udziałów w częściach wspólnych nieruchomości. Udział właściciela w nieruchomości jest określony wprost w akcie notarialnym, podczas gdy całkowita powierzchnia użytkowa budynku nigdzie nie jest wiarygodnie określona - nawet nie zna jej sam administrator. Skoro zatem nie jest znana powierzchnia budynku, nie można określać jego rocznych kosztów utrzymania posługując się wskaźnikiem „zł za metr kwadratowy”, jak jest to w „planie gospodarczym” przyjętym skarżoną uchwałą. Przedstawiając szczegółowe wyliczenia powód wskazywał, że rozliczenie członków wspólnoty według zasady „od metra kwadratowego” kreuje zobowiązanie powoda, które jest niemalże o 200 zł rocznie większe, aniżeli przy posługiwaniu się zasadami określonymi w ustawie o własności lokali (procentowy udział w nieruchomości wspólnej). Drugą z licznych nieprawidłowości finansowych widoczną w „planie gospodarczym” na rok (...)przyjętym uchwałą nr (...)jest zapis dotyczący składek na fundusz remontowy. Zapis ten sugeruje, że nie wszyscy właściciele są zobowiązani do wpłaty na fundusz remontowy.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa P. (...) wniosła o oddalenie w całości powództwa i obciążenie powoda kosztami postępowania w sprawie. Dodatkowo wniosła o zasądzenie na rzecz Wspólnoty odszkodowania za straty w wysokości 2000 zł.

Strona pozwana wskazała, że ustawa o własności lokali określa rozliczenia wg udziałów - a udziałem jest metraż lokalu w odniesieniu do powierzchni całego budynku. Jedynym wiarygodnym miernikiem w przypadku Wspólnoty jest rozliczenie wg powierzchni, która wyszczególniona jest w aktach notarialnych poszczególnych właścicieli oraz w umowach najmu lokali gminnych. Występują matematyczne różnice między powierzchnią lokalu, a udziałem procentowym odnotowanym w aktach notarialnych dokonywanych na przestrzeni kilkudziesięciu lat. Dodała jednak, że powierzchnia poszczególnych lokali, w tym również lokalu powoda, nie była nigdy przez niego kwestionowana. Powód wskazuje, że w akcie notarialnym posiadany przez niego udział wynosi 9%. Niemniej wielkość ta została skorygowana i wynosi realnie 10,03%. W momencie wyodrębnienia ostatniego lokalu z zasobów gminnych powinnością gminy będzie korekta wszystkich aktów notarialnych na koszt Gminy.

Drugi zarzut powoda dotyczył nieprawidłowości w naliczaniu funduszu remontowego. W planie gospodarczym ujęto powierzchnie bez uwzględnienia należności ze strony Gminy. Tu strona pozwana wyjaśniała, że Gmina W. nie partycypowała w kosztach funduszu remontowego, ponieważ swój wkład wpłaciła jednorazowo nie korzystając z kredytu bankowego na remont balkonów. Kredyt zaciągnięty przez Wspólnotę został spłacony, więc Wspólnota uchwałą nr (...) zobowiązała Gminę W. do wnoszenia wpłat na fundusz remontowy zgodnie z obowiązującą stawką za m². Do momentu podjęcia wspomnianej uchwały Wspólnota nie mogła uwzględnić tego w planie gospodarczym. Po podjęciu rzeczony uchwały plan finansowy został w tym punkcie skorygowany.

Powód ustosunkowując się do odpowiedzi na pozew podtrzymał żądanie uchylenia uchwały nr (...) o przyjęciu planu gospodarczego na rok (...). Jeszcze raz podkreślał, że faktem bezspornym jest jego 9 % udział w nieruchomości. Z art. 12 u.w.l. wynika, że właściciel wyodrębnionego lokalu ponosi koszty utrzymania nieruchomości w wysokości wynikającej z jego w niej udziału. Faktem bezspornym jest także to, że zarząd obciąży powoda od ponad 10 lat kwotą większą, niż wynika to z jego udziału.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód J. S. jest współwłaścicielem odrębnego lokalu mieszkalnego w nieruchomości przy ul. (...) we W.. Jego udział w częściach wspólnych nieruchomości wynosi 9 %.

(dowód: przesłuchanie powoda, e-protokół z 13.12.2016r. 09:17- 21:37)

Wspólnota mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) we W. składa się z (...) lokali. Całkowita powierzchnia użytkowa lokalu powoda wynosi 119,17m², zaś powierzchnia całkowita całej nieruchomości, obejmującej wszystkie lokale wynosi 1187,74m².

(dowód: lista mieszkańców- k. 38, przesłuchanie powoda, e-protokół z 13.12.2016r. 09:17- 21:37)

Uchwałą nr (...) Wspólnota powołała nowego administratora – spółkę (...) sp. z o.o. we W., która objęła swoją funkcję z dniem 1.10.2008 r. Podczas głosowania nad uchwałą udział powoda określony został jako 10,02%.

(dowód: uchwała nr (...))

W dniu 16.03.2016 r. odbyło się coroczne zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej P. (...), na którym rozpoczęto głosowanie nad uchwałami o numerach od (...) do (...). Ponieważ na zebraniu nie byli obecni wszyscy właściciele, głosowanie kontynuowano na drodze indywidualnego zbierania podpisów. Procedowane uchwały podjęte zostały w dniu 14.06.2016r. W ten sposób podjęta została m.in. uchwała nr (...) w sprawie uchwalenia rocznego planu gospodarczego Wspólnoty Mieszkaniowej na rok (...).

(dowód: protokół z głosowania uchwał z 14.06.2016r. – k. 5)

Za podjęciem uchwały głosowali właściciele reprezentujący łącznie 89,23 % udziałów, przeciwko podjęciu uchwały głosował powód - reprezentujący 9% udziałów.

(dowód: uchwała nr (...)wraz z kartami do głosowania – k. 26-28)

W planie gospodarczym na rok (...), stanowiącym załącznik do uchwały nr (...)ustalono łączną kwotę wydatków na pokrycie opłat eksploatacyjnych, kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i funduszu remontowego dla całej powierzchni nieruchomości wspólnej - wynoszącej 1187,74m² - w wysokości 38.955,95zł. Powód został obciążony opłatami stosowanie do wielkości powierzchni jego lokalu wynoszącego 119,17m².

(dowód: plan gospodarczy stanowiący załącznik do uchwały nr (...)oraz wezwanie powoda o zaliczkę miesięczną - k. 6-7)

W tym samym czasie podjęta została uchwała nr (...)w sprawie wnoszenia opłat na fundusz remontowy przez Gminę W.. W uchwale tej ustalono, że w związku z zakończeniem spłaty kredytu remontowego zaciągniętego przez Wspólnotę Mieszkaniową gmina zostanie zobowiązana do wnoszenia opłat na fundusz remontowy zgodnie z obowiązującą stawką za m². Za podjęciem uchwały głosowali członkowie reprezentujący łącznie 55,17% udziałów, przeciwko głosowali powód (9% udziałów) oraz Gmina W. (34,06 % udziałów) – razem 43,06 % udziałów.

(dowód: uchwała nr (...)– k.25v)

Sąd zważył, co następuje :

Powództwo o uchylenie uchwały nr (...)zasługiwało na uwzględnienie.

Stosownie do treści art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty mieszkaniowej do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Termin do zaskarżenia uchwały wynosi 6 tygodni od dnia kiedy strona dowiedziała się o podjęciu uchwały. Powód o podjęciu w dniu 14.06.2016r. uchwały nr (...)dowiedział się z treści zawiadomienia otrzymanego listem poleconym w dniu 2.08.2016 r. Sześciotygodniowy termin zaskarżenia uchwał upływał więc 13.09.2016 r. i nie został przekroczony.

Analizując treść uchwały nr (...)wraz z załącznikiem stanowiącym plan gospodarczy na rok (...), w kontekście dodatkowych dokumentów w tym m.in. wykazu powierzchni lokali członków Wspólnoty oraz wezwania powoda do uiszczenia zaliczki na pokrycie kosztów wspólnych Sąd doszedł do wniosku, że skarżona uchwała nie została powzięta zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o własności lokali i dodatkowo narusza interesy powoda W art. 12 ustawy przyjęto, że pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

W zaskarżonej uchwale nr (...)nałożono na powoda jako właściciela lokalu obowiązek partycypowania w kosztach remontu części wspólnych nieruchomości w ten sposób, iż wysokość tej opłaty uzależniono od wielkości powierzchni zajmowanego przez właściciela lokalu mieszkalnego. Zasada „od metra kwadratowego” jest podstawą konstrukcji „planu gospodarczego” przedstawionego przez zarząd, a przyjętego skarżoną uchwałą.

Wskazać należy, że co do zasady przyjęty sposób obciążenia finansowego właścicieli lokali nie pozostaje w sprzeczności z zasadą obowiązującą we wspólnocie mieszkaniowej, wyrażoną w art. 12 ust. 2 ustawy prawo własności lokali, zgodnie z którą właściciele lokali są zobowiązani do partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej w wielkości określonej stosunkowo do ich udziału w częściach wspólnych nieruchomości. Skoro stosownie do treści art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali udział właściciela lokalu w częściach wspólnych, który związany jest z prawem

do danej nieruchomości lokalowej, ustala się w ten sposób, iż powierzchnia pojedynczego mieszkania jest odnoszona do powierzchni łącznej wszystkich lokali, to powyższa reguła oznacza, iż przyjęcie stawki opłaty liczonej od wielkości powierzchni mieszkania jest w istocie zgodne z zasadą odniesienia wielkości obciążeń finansowych właścicieli lokali do wielkości ich udziału w częściach wspólnych nieruchomości. Jest to w zasadzie jedynie odmienny sposób tego obciążenia, który sam w sobie nie narusza przepisów prawa ani interesów ekonomicznych członków wspólnoty.

Zauważyć należy, że uwzględniając ustaloną powierzchnię lokalu powoda w stosunku do powierzchni całej nieruchomości 1187,74 m² jego udział określony zostaje na 10,03 %, jednakże nie nastąpiło to w treści kwestionowanej uchwały, lecz w przesłanej powodowi informacji o wysokości zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Różnice w powierzchni lokali (w tym lokalu powoda) stwierdzone zostały już podczas obmiarów nieruchomości czynionych w (...), niemniej do tej pory treść aktów notarialnych lokali, których te nieprawidłowości dotyczyły, w tym lokalu powoda, nie została skorygowana. Udział powoda w nieruchomości wspólnej nadal pozostaje określony na poziomie 9%. Taki też zapis co do udziału powoda widnieje w księdze wieczystej nieruchomości. W takim też procencie określana jest wartość jego głosu podczas uchwalania uchwał podjętych w dniu 14.06.2016r., co widać na kartach do głosowania. Tymczasem jak wynika z treści wezwania do uiszczenia zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości powód zobowiązany byłby do partycypowania stosownie do wielkości powierzchni jego lokalu, co skutkuje obciążeniem go opłatami w wysokości 10,03 %. A zatem obciążony został kosztami w udziale większym aniżeli jego udział procentowy określony w akcie notarialnym. Z przedstawionego przed zarząd „planu gospodarczego wynika, że 1 m² /miesiąc obciążony jest kosztami w rozmiarze 1,35 zł, powierzchnia całkowita budynku (...) m², czyli całkowite roczne koszty utrzymania budynku (...),74 x 12 = 19 241,39 zł. Powierzchnia lokalu powoda 119,17 m², a zatem roczny koszt utrzymania nieruchomości przypadający na powoda to: 119,17 x 1,35 x 12 = 1930,55 zł. Przy przyjęciu zasady rozliczania według wielkości udziału powoda - określonego na 9% - jego udział w całkowitych rocznych kosztach utrzymania nieruchomości wyniósłby: 0,09 x 19 241,39 zł = 1731,72 zł, a zatem jest niemalże o 200 zł rocznie mniejszy. Z tego wynika, że sposób obciążenia powoda obowiązkiem partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej jest nieprawidłowy, jednakże nie jest to konsekwencją wadliwej uchwały, lecz nieprawidłowych wyliczeń wspólnoty w oparciu o które wzywa się powoda do uiszczenia zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.

W ocenie Sądu o ile pierwszy z zarzutów powoda odnośnie uchwały nr (...) był nieskutecznie podniesiony o tyle drugi ze zgłoszonych w stosunku do tej uchwały zarzutów powoda na uwzględnienie zasługiwał. W „planie gospodarczym” na rok (...) przyjętym uchwałą nr (...) znajduje się zapis dotyczący partycypowania w kosztach udziału w funduszu remontowym z którego wynika, że Gmina W. nie uczestniczy w pokrywaniu kosztów z tym funduszem związanych (taka konstatacja jest wynikiem analizy powierzchni od jakiej fundusz remontowy jest naliczany- niewątpliwie powierzchnia ta nie obejmuje lokali będących własnością Gminy W.). Zdaniem Sądu taki zapis narusza w sposób oczywisty bezwzględnie obowiązującą normę zawartą w art. 12 u.w.l. o której mowa była wyżej. Wszyscy właściciele winni być obciążani wszystkimi kosztami wspólnoty stosownie do ich udziałów (jedyny wyjątek dotyczący zmiany poziomu obciążeń może dotyczyć lokali użytkowych). Wobec tego również w uchwale nr (...) fundusz remontowy winien być naliczony od powierzchni całości nieruchomości wspólnoty, a w sytuacji dokonania przez Gminę jednorazowej wpłaty na poczet określonych remontów części wspólnych winno być to jedynie zasygnalizowane w uchwale, ewentualnie uwzględnione przy dokonywaniu rozliczeń finansowych z tym konkretnym członkiem wspólnoty.

Ostatecznie uchwała nr (...) z powodu wskazanej powyżej nieprawidłowości dotyczącej obciążeń na poczet funduszu remontowego podlegała uchyleniu, o czym Sąd orzekł w pkt I wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. mając na uwadze wynik procesu. Na zasądzoną kwotę składają się koszty poniesionej przez powoda opłaty sądowej w wysokości 200zł.