

Sygn. akt XII C 523 / 19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 września 2019 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu XII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Krzysztof Rudnicki**

po rozpoznaniu w dniu 18.09.2019 r.

we Wrocławiu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **Gminy W.**

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

o uchylenie uchwały

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej **377 zł** kosztów procesu.

XII C 523 / 19

UZASADNIENIE

Powód – Gmina W. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) we W. w sprawie windykacji opłat należnych od właścicieli lokalu z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną w postępowaniu sądowym i egzekucyjnym.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że nieruchomość przy ul. (...) jest dużą wspólnotą, w skład której wchodzi 15 lokali, w tym siedem lokali stanowi własność Gminy W.. Gmina W. posiada udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 33, 09 %. W dniach 03.11.2015 r. i 17.05.2017 r. zostały podjęte uchwały nr (...) i (...) dotyczące wykonania prac remontowych. W tych uchwałach wskazano sposób zapłaty za wykonane prace i określono, że koszty robót remontowych pokryte zostaną przez właścicieli w stosunku do powierzchni zajmowanych lokali określonych w aktach notarialnych. Na takie rozwiązanie Gmina W. wyraziła zgodę, ponieważ było ono zgodne z ustawą o własności lokali. Po zakończeniu remontu Gmina W. dokonała rozliczenia proporcjonalnie do posiadanych udziałów w dniu rozliczenia remontu/zakończania prac.

Obowiązek partycypacji w kosztach utrzymania części wspólnych, w tym w remontach, istnieje wyłącznie w stosunku do właścicieli lokali. Jeden z lokali Gmina zbyła w dniu 02.12.2016 r., o czym poinformowała zarządcę. Nie jest dopuszczalna sytuacja, w której członkowie wspólnoty mieszkaniowej po zbyciu lokalu odpowiadają po latach za wykonanie uchwał podjętych w okresie, gdy byli członkami wspólnoty, czy uchwał niewykonanych w czasie, gdy byli członkami wspólnoty. Lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) został sprzedany przed przystąpieniem do prac remontowych wynikających z uchwały nr (...), tj. uchwały, która mogła nigdy nie zostać wykonana. Fakt podjęcia uchwały nie przesądza, iż zostanie ona zrealizowana. Od podjęcia uchwały do jej realizacji minęły dwa lata, zmieniła się w budynku struktura właścicielska, stąd też jest konieczne dokonanie rozliczenia zgodnie z przepisami ustawy

o własności lokali, w stosunku do obecnych właścicieli. Zobowiązanie w zakresie remontu zostało zaciągnięte w październiku 2017 r., kiedy udział Gminy w budynku był już mniejszy, czego w rozliczeniu nie uwzględniła zarządca.

Nadto nie bez znaczenia jest fakt, iż remont był przeprowadzony na podstawie umowy z dnia 09.10.2017 r. (załącznik do pisma z dnia 16.01.2018 r.), zatem już po sprzedaży lokalu mieszkalnego przez Gminę. To nowy nabywca lokalu zobligowany jest zapłacić za remont wykonany w okresie, gdy był już członkiem wspólnoty, proporcjonalnie do posiadanego udziału, szczególnie, iż stał się członkiem wspólnoty w grudniu 2016 r.

Według powoda właściciel lokalu nie może być obciążany wydatkami ponoszonymi w okresie, gdy nie jest właścicielem lokalu. Niezrozumiałe jest kierowanie sprawy o zapłatę należności wynikających z uchwały nr (...) z dnia 17.05.2017 r., ponieważ nie wykazano jakiegokolwiek niedopłaty przez Gminę z tytułu rozliczania remontu. W 2017 r. udział Gminy w budynku był już mniejszy i dlatego Gmina nie jest zobligowana do ponoszenia kosztów ponad swój udział w zakresie opisanym w uchwale nr (...). Ponadto z rozliczenia przedstawionego przez zarządcę wynika też, iż odrębnie rozliczył owe uchwały remontowe i w stosunku do uchwały nr (...) nie ma żadnej niedopłaty.

Powodowa Gmina podniosła, iż za remonty na podstawie uchwał nr (...) i nr (...) zapłaciła kwotę wyliczoną do powierzchni lokali, zatem kierowanie spraw o zapłatę nie znajduje uzasadnienia.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów procesu.

Zarzuciła, że nie zaistniała żadna z przewidzianych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali przesłanek uchylecia uchwały.

Podniosła, że część kosztów przeprowadzonego remontu nie została do chwili obecnej pokryta, a powód nie wyraża woli dobrowolnego uregulowania kosztów ustalonych przez zarządcę. Dochodzenie tych należności przez Wspólnotę na drodze sądowej należy uznać wręcz za konieczne w świetle zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, a więc nie może zostać uznane za naruszające takie zasady. Prawidłowe wykonywanie czynności z zakresu zarządzania i administrowania oznacza poprawne gospodarstwo, zgodne z dobrymi obyczajami i standardami zarządczymi, wykonywanie niezbędnych działań, których wymaga wspólna własność. W przypadku zarządcy będzie to m.in. dbałość o wyegzekwowanie do majątku wspólnoty mieszkaniowej uchwalonych zaliczek, aby możliwe było podejmowanie niezbędnych czynności z zakresu konserwacji, eksploatacji i zabezpieczenia substancji budynku, w tym wykonanie koniecznych napraw i usunięcie awarii, a tym bardziej uznać za poprawne gospodarstwo egzekwowanie należności wspólnoty wymagalnych od właściciela w sytuacji, gdy remont został wykonany.

Jednocześnie dochodzenie roszczeń na drodze sądowej nie może być uznane za działania naruszające prawo, bowiem wytoczenie powództwa o zapłatę ustalonych przez Wspólnotę jest jej uprawnieniem i stanowi realizację przysługującego jej prawa do sądu.

Sama uchwała o upoważnieniu do wytoczenia powództwa przeciwko Gminie W. nie nakłada na Gminę obowiązków ani też nie ogranicza jej uprawnień, czyli nie narusza interesu powoda jako właściciela. Zasadność ewentualnego powództwa o zapłatę części kosztów remontu będzie badana przez sąd, przed którym będzie się toczył spór o zapłatę.

Dodatkowo pozwana wskazała, że przyjęte przez nią stanowisko w zakresie zasadności żądania od Gminy kosztów remontu według udziału Gminy w nieruchomości wspólnej na chwilę podjęcia uchwały o remoncie zostało oparte o stanowisko Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Śródmieścia w analogicznej sprawie (I C 34010) dotyczącej innej nieruchomości zarządzanej przez (...) sp. z o.o. – Sąd ten uznał, że pomimo zbycia lokalu po podjęciu uchwały o przystąpieniu do remontu i ustaleniu w tej uchwale podziału kosztów na poszczególnych właścicieli na Gminie spoczywało zobowiązanie do pokrycia kosztów wg stanu udziałów na dzień przyjęcia uchwały o remoncie, albowiem zobowiązanie do pokrycia kosztów remontu powstało w chwili podjęcia uchwały o remoncie, natomiast sporządzenie protokołu odbioru i wystawienie faktury miało jedynie znaczenie dla wymagalności zobowiązania.

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.

Na podstawie umowy nr (...) z dnia 25.03.2009 r. czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną przy ul. (...) we W. wykonuje Towarzystwo Budownictwa (...) sp. z o.o. we W..

/ dowód: umowa nr (...) z dnia 25.03.2009 r. – k. 96-100 /

Dnia 03.11.2015 r. w trybie indywidualnego zbierania głosów właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) we W. podjęli większością 51, 46 % głosów uchwałę nr (...) w sprawie wykonania remontu nieruchomości wspólnej.

Właściciele lokali postanowili wykonać w l. 2015/2016 malowanie klatki schodowej (§ 1.1).

Określili przewidywany koszt remontu na kwotę 24 999, 61 zł brutto (§ 2.1).

Postanowili, że koszt ten zostanie pokryty w części ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym oraz w części z wpłat gotówkowych dokonanych przez właścicieli lokali (§ 3.2.d). Wpłaty właścicieli lokali wyodrębnionych miały zostać dokonane do dnia 21.03.2016 r., natomiast Gmina W. miała dokonać jednorazowej wpłaty po odbiorze wykonanych prac i przedłożeniu rozliczenia (§ 3.3.).

Ostateczne rozliczenie kosztów remontu na właścicieli miało nastąpić w terminie 14 dni od daty złożenia przez wykonawcę prac prawidłowo wystawionej faktury VAT (§ 6).

/ dowód: uchwała nr (...) – k. 62 /

Dnia 02.12.2016 r. Gmina W. jako sprzedający oraz J. B. i D. B. jako kupujący zawarli przed J. J. – zastępcą notariusza M. S. we W. w formie aktu notarialnego rep. A nr (...) umowę sprzedaży, na mocy której Gmina W. sprzedała małżonkom B. – dotychczasowym najemcom lokalu na podstawie umowy najmu z dnia 24.04.1995 r. lokal mieszkalny przy ul. (...) o pow. 96, 45 m² wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i gruntu wynoszącym 8,83 %. Strony umowy postanowiły, że z dniem zawarcia umowy na nabywców przechodzi obowiązek ponoszenia kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w szczególności dotyczący uiszczenia w przypadającym na nabywców udziale kosztów remontów nieruchomości wspólnej, wykonanych na podstawie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej podjętych przed dniem zawarcia umowy sprzedaży lokalu.

Pismem z dnia 06.12.2016 r. Urząd Miejski W. poinformował Towarzystwo Budownictwa (...) sp. z o.o. we W. o sprzedaży lokalu przy ul. (...).

/ dowód: pismo z dnia 06.12.2016 r. – k. 63; akt notarialny z dnia 02.12.2016 r., rep. A nr (...)

– k. 64-70 /

Dnia 17.05.2017 r. w trybie indywidualnego zbierania głosów właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) we W. podjęli większością 51, 17 % głosów uchwałę nr (...) w sprawie wykonania remontu nieruchomości wspólnej.

Właściciele lokali postanowili wykonać w 2017 r. ułożenie wykładziny na stopnicach i podestach klatki schodowej (§ 1.1).

Określili przewidywany koszt remontu na kwotę 17 225, 48 zł brutto (§ 2.1).

Postanowili, że koszt ten zostanie pokryty w części ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym oraz w części z wpłat gotówkowych dokonanych przez właścicieli lokali (§ 3.2.d). Wpłaty właścicieli lokali wyodrębnionych

miały zostać dokonane do dnia 20.06.2017 r., natomiast Gmina W. miała dokonać jednorazowej wpłaty po odbiorze wykonanych prac i przedłożeniu rozliczenia (§ 3.3.).

Ostateczne rozliczenie kosztów remontu na właścicieli miało nastąpić w terminie 14 dni od daty złożenia przez wykonawcę prac prawidłowo wystawionej faktury VAT (§ 6).

/ dowód: uchwała nr (...) – k. 60-61 /

W dniu 09.10.2017 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) we W. jako zamawiający oraz P. P. jako wykonawca zawarli umowę nr (...), której przedmiotem było wykonanie remontu klatki schodowej w budynku przy ul. (...) obejmującego malowanie klatki schodowej i ułożenie wykładziny na stopnicach i podestach klatki schodowej.

Tego samego dnia wykonawca przejął miejsce robót.

W dniu 12.12.2017 r. wykonawca zgłosił zakończenie prac zgodnie z umową nr (...).

W dniu 21.12.2017 r. został dokonany odbiór prac remontowych, których jakość została oceniona jako dobra.

W dniu 27.12.2017 r. P. P. wystawił Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) fakturę VAT nr (...) za remont klatki schodowej na kwotę 38 922, 67 zł netto + 3 113, 81 zł VAT = 42 036, 48 zł brutto, z terminem płatności do dnia 26.01.2018 r.

/ dowód: faktura VAT nr (...) – k. 20; protokoły odbioru – k. 21v-22; zgłoszenie do odbioru –

k. 23; protokół przekazania obiektu – k. 24; umowa z dnia 09.10.2017 r. z załącznikami –

k. 25-59 /

Łączny koszt remontów klatki schodowej budynku przy ul. (...) we W. wyniósł 43 472, 73 zł, w tym:

- koszt malowania na podstawie uchwały z dnia 03.11.2015 r. – 25 843, 01 zł,

- koszt ułożenia wykładziny na stopnicach i podestach na podstawie uchwały nr (...) – 17 629, 72 zł.

Według dokonanego przez Towarzystwo Budownictwa (...) sp. z o.o. we W. rozliczenia remontu na Gminę W. przypadło do dopłaty (po uwzględnieniu stanu funduszu remontowego) 14 421, 81 zł.

Udział Gminy w koszcie malowania klatki schodowej został obliczony z uwzględnieniem powierzchni 379, 33 m² z dnia 03.11.2015 r., natomiast udział w koszcie ułożenia wykładziny został obliczony z uwzględnieniem powierzchni 282, 88 m² z dnia 17.05.2017 r.

/ dowód: rozliczenie remontu z dnia 11.01.2018 r. – k. 21 /

Pismem z dnia 16.01.2018 r., doręczonym dnia 18.01.2018 r., Towarzystwo Budownictwa (...) sp. z o.o. we W. skierowało do Gminy W. reprezentowanej przez (...) sp. z o.o. wniosek o przelanie środków finansowych na konto Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) we W. w nawiązaniu do uchwały nr (...) w sprawie malowania klatki schodowej oraz uchwały nr (...) w sprawie ułożenia wykładziny na stopnicach i podestach klatki schodowej – w kwocie 14 421, 81 zł; do pisma załączona została dokumentacja dotycząca remontu.

/ dowód: pismo z dnia 16.01.2018 r. – k. 19 /

W dniu 31.01.2018 r. P. B. z Zespołu ds. Wspólnot Mieszkaniowych (...) sp. z o.o. poinformował (...) sp. z o.o. w nawiązaniu do przesłanego wniosku rozliczającego malowanie klatki schodowej we WM (...), że nie jest możliwe

rozliczenia wniosku z uwagi na przyjęcie nieprawidłowej powierzchni przypadającej na Gminę W. – 379, 33 m⁽²⁾ zamiast 282, 88 m⁽²⁾ (na dzień protokołu odbioru robót).

W odpowiedzi z tego samego dnia administrator U. K. wyjaśniła, że do rozliczenia kosztów remontu dotyczącego malowania klatki schodowej w budynku przy ul. (...) została uwzględniona powierzchnia 379, 33 m² zgodnie z uchwałą nr (...) z dnia 03.11.2015 r. i swoje stanowisko uzasadniła tym, iż koszt remontu winien ponieść właściciel, któremu przysługiwało prawo własności lokalu w dacie podjęcia uchwały, tj. 03.11.2015 r.

W dniu 28.02.2018 r. J. Ł. – z-ca kierownika Zespołu ds. Wspólnot Mieszkaniowych (...) sp. z o.o. poinformowała (...) sp. z o.o., że stanowisko (...) nie jest zgodne z zapisami aktu notarialnego lokalu nr (...), w którym figuruje zapis o obowiązku uiszczenia w przypadającym na nabywców udziale kosztów remontów nieruchomości wspólnej wykonanych na podstawie uchwał WM podjętych przed dniem zawarcia umowy sprzedaży.

Pismem z dnia 21.06.2018 r. (...) sp. z o.o. we W. w nawiązaniu do wniosku o przełanie środków finansowych na kont Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) poinformowała Towarzystwo Budownictwa (...) sp. z o.o. we W., że wniosek został rozliczony do kwoty bezspornej z powodu niezgodności powierzchni Gminy W. na dzień odbioru robót z powierzchnią wykazaną w przedstawionym rozliczeniu remontu. Uznano do zapłaty kwotę 11 958, 97 zł. Wskazała, że w sprawie konieczności dokonania korekty wniosku była kierowana korespondencja mailowa w dniu 31.01.2018 r., następnie po otrzymaniu stanowiska, że koszt remontu winien ponieść właściciel, któremu przysługiwało prawo własności lokalu w dacie podjęcia uchwały, tj. 03.11.2015 r., została skierowana kolejna prośba o jego rewizję z powodu niezgodności z zapisami aktu notarialnego lokalu nr (...) z dnia 28.02.2018 r., rep. A nr (...), w którym figuruje zapis o obowiązku uiszczenia w przypadającym na nabywców udziale kosztów remontów nieruchomości wspólnej, wykonanych na podstawie uchwał WM podjętych przed dniem zawarcia umowy sprzedaży tego lokalu.

/ dowód: potwierdzenie przelewu – k. 13; pismo z dnia 21.06.2018 r. – k. 14; wydruki wiadomości

e-mail – k. 15-18 /

Pismem z dnia 25.07.2018 r. Towarzystwo Budownictwa (...) sp. z o.o. we W. skierowało do Gminy W. reprezentowanej przez (...) sp. z o.o. we W. wezwanie do uregulowania kwoty 2 462, 84 zł wynikającej z rozliczenia remontu klatki schodowej budynku przy ul. (...) – wg zajmowanej przez Gminę W. powierzchni na dzień podjęcia uchwał nr (...) i nr (...). Zarządca nieruchomości podniósł, iż koszt remontu winien ponieść właściciel, któremu przysługiwało prawo własności lokalu w dacie podjęcia uchwały, natomiast powoływane przez Gminę zapisy w aktach notarialnych są skuteczne jedynie w stosunku pomiędzy sprzedającym a kupującym.

/ dowód: pismo z dnia 25.07.2018 r. – k. 102 /

Pismem z dnia 30.11.2018 r. Towarzystwo Budownictwa (...) sp. z o.o. we W. poinformowało Gminę W. reprezentowaną przez (...) sp. z o.o. we W., że w związku z brakiem płatności za remont klatki schodowej w budynku przy ul. (...) w kwocie 2 462, 84 zł kieruje sprawę na drogę sądową.

/ dowód: pismo z dnia 30.11.2018 r. – k. 101 /

Pismem z dnia 28.12.2018 r. (...) sp. z o.o. we W. poinformowała Towarzystwo Budownictwa (...) sp. z o.o. we W., iż podtrzymuje stanowisko zawarte w pismach z dnia 20.06.2018 r. i 21.06.2018 r. dotyczące uregulowania przez Gminę W. kosztów remontu wynikających z powierzchni, których Gmina nie posiadała w dniu odbioru prac remontowych po zbyciu lokali w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych przy ul. (...). Odnośnie budynku przy ul. (...) wskazała, że zapłata należnej kwoty 11 958, 97 zł została zrealizowana w dniu 22.05.2018 r.

/ dowód: pismo z dnia 28.12.2018 r. – k. 12 /

Na zebraniu w dniu 04.03.2019 r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów do dnia 11.04.2019 r. właściciele lokali tworzący pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową podjęli większością 52, 12 % uchwałę nr (...), w której postanowili:

- skierować na drogę postępowania sądowego Gminę W. jako właściciela lokali niewyodrębnionych o zapłatę należności wynikających z tytułu braku wpłaty za wykonany remont zgodnie z uchwałami nr (...) dnia 03.11.2015 r. oraz nr (...) z dnia 17.05.2017 r. dotyczącymi remontu polegającego na malowaniu klatki schodowej oraz ułożeniu wykładziny na stopnicach i podestach klatki schodowej w nieruchomości przy ul. (...) – w kwocie 2 462, 84 zł,

- upoważnili i zobowiązali zarząd wspólnoty do udzielenia pełnomocnictwa procesowego w sprawie radcy prawnemu M. M..

/ dowód: pismo z dnia 12.04.2019 r. – k. 10; uchwała nr (...) – k. 11 /

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powodowa Gmina domaga się uchylecia uchwały właścicieli lokali w pozwanej Wspólnocie

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali 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. Zaistnienie którejkolwiek z wyżej wymienionych przesłanek stanowi wystarczającą podstawę roszczenia o uchylenie uchwały.

Uchwałą nr (...) właściciele lokali położonych w nieruchomości przy ul. (...) we W. podjęli decyzję o skierowaniu na drogę postępowania sądowego sprawy przeciwko Gminie W. o zapłatę należności za wykonany remont zgodnie z uchwałą nr (...) z dnia 03.11.2015 r. oraz nr (...) z dnia 17.05.2017 r. w kwocie 2 462, 84 zł oraz upoważnili i zobowiązali zarząd Wspólnoty do udzielenia pełnomocnictwa procesowego radcy prawnemu M. M..

Sąd poczynił ustalenia stanu faktycznego sprawy na podstawie przedłożonych przez strony dokumentów, uznając tenże materiał za wystarczający do rozstrzygnięcia. Świadek B. P. została zgłoszona przez pozwaną na okoliczności związane z trudnościami w funkcjonowaniu zarządu Wspólnoty, czyli w związku z wnioskiem pełnomocnika pozwanej o tymczasowe dopuszczenie do udziału w sprawie, a nie w związku z okolicznościami dotyczącymi istoty sprawy, co uzasadniało ostatecznie oddalenie wniosku o jej przesłuchanie.

Sąd doszedł do przekonania, że rozpoznanie sprawy nie wymaga przeprowadzenia rozprawy i rozpoznał ją na posiedzeniu niejawnym na podstawie art. 148¹ § 1 kpc, znajdującego zastosowanie w tej sprawie, jako zainicjowanej po 08.09.2016 r. Po złożeniu przez strony pism procesowych w postaci pozwu i odpowiedzi na pozew sąd uznał, iż charakter sprawy powoduje, że prowadzenie rozprawy nie jest konieczne. Według art. 148¹ § 3 kpc rozpoznanie sprawy na posiedzeniu niejawnym jest niedopuszczalne, jeżeli strona w pierwszym piśmie procesowym złożyła wniosek o przeprowadzenie rozprawy, chyba że pozwany uznał powództwo. Ani powód w pozwie ani pozwana w odpowiedzi na pozew nie zażądali rozpoznania sprawy na rozprawie. Powód wniosł o „rozpoznanie sprawy pod jego nieobecność”, czyli bez konieczności osobistego udziału strony w posiedzeniu Sądu, pozwana zaś w ogóle się nie wypowiedziała co do kwestii udziału w czynnościach Sądu. Nie zachodziła potrzeba prowadzenia dowodów ze źródeł osobowych, rozstrzygnięcie sprawy mogło nastąpić wyłącznie na podstawie dowodów z dokumentów.

Na podstawie uchwał nr (...) i (...) w roku 2017 został przeprowadzony remont nieruchomości wspólnej – klatki schodowej w budynku przy ul. (...).

Pomiędzy stronami – przed zainicjowaniem tego procesu – zaistniał spór co do kwotowego rozmiaru partycypacji Gminy W. w kosztach tego remontu. Zarządca nieruchomości dokonał wyliczenia tego kosztu z uwzględnieniem powierzchni lokali komunalnych w budynku według stanu z dat podjęcia obu wskazanych uchwał, przy czym w dacie

03.11.2015 r. powierzchnia ta wynosiła 379, 33 m², zaś w dacie 17.05.2017 r. 282, 88 m². Różnica wynosi 96, 45 m² i jest konsekwencją sprzedaży przez Gminę w dniu 02.12.2016 r. lokalu nr (...) na rzecz jego dotychczasowych najemców. Powodowa Gmina uważała natomiast, że decydujące znaczenie ma stan z chwili zakończenia remontu (odbioru robót).

Zgodnie z art. 12 ust. 2 uwl 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 nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Przywołany przepis przewiduje partycypację właścicieli lokali w przychodach z nieruchomości wspólnej oraz w kosztach jej utrzymania stosownie do udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z lokalami, czyli wyraża jedną z podstawowych cech współwłasności, jaką jest ilościowe (zależne od udziału) kwalifikowanie jakościowo tożsamych uprawnień i obowiązków współwłaściciela każdej rzeczy ruchomej lub nieruchomości.

Przeprowadzenie remontu nieruchomości wspólnej jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu wymaga podjęcia przez właścicieli lokali uchwały wyrażającej zgodę na taki remont oraz na jego przewidywany koszt. Koszt remontu podlega pokryciu przez właścicieli z funduszu remontowego albo wpłat dokonanych przez nich w stosownych proporcjach. Właściciele mogą dokonać wpłat z góry albo po zakończeniu i rozliczeniu remontu.

W obu uchwałach „remontowych” z 2015 r. oraz z 2017 r. zostało wskazane, że koszty remontu zostaną pokryte z funduszu remontowego oraz wpłat właścicieli dokonanych w oznaczonych w uchwałach terminach, ale z wyłączeniem Gminy W., która mogła dokonać wpłaty po zakończeniu remontu i rozliczeniu kosztów.

W takiej sytuacji można podzielić stanowisko powodowej Gminy, iż rozłożenie kosztów remontu pomiędzy właścicieli lokali – w ramach dokonanego przez zarządcę rozliczenia – mogło nastąpić stosownie do udziałów w nieruchomości wspólnej nie według stanu z chwili podjęcia uchwały o przystąpieniu do remontu, ale według stanu z chwili dokonania odbioru robót, czyli powstania skonkretyzowanego zobowiązania do zapłaty wynagrodzenia na rzecz wykonawcy albo powstania wymagalności roszczenia. Trafnie też Gmina wskazała, że sam remont został przeprowadzony już po sprzedaży lokalu nr (...). W akcie notarialnym z dnia 02.12.2016 r. zostało zawarte postanowienie o przyjęciu przez nabywcę (stosownie do art. 548 kc) zobowiązania do pokrycia kosztów remontu. Postanowienie to wiąże strony umowy sprzedaży, ale daje także Wspólnocie Mieszkaniowej podstawę do wystąpienia przeciwko nabywcy lokalu.

Nie można jednak wykluczyć, iż ewentualne rozstrzygnięcie sporu przez sąd orzekający w sprawie o zapłatę nastąpi w sposób przedstawiony w odpowiedzi na pozew, analogiczny do rozstrzygnięcia w cytowanej tam sprawie I C 340/10.

Jednakże nawet akceptacja pierwszego z prezentowanych stanowisk nie oznacza podstaw do uchylenia zaskarżonej uchwały nr (...). Okoliczności powyższe mogą i powinny być podnoszone i poddane ocenie Sądu w ramach obrony Gminy w procesie o zapłatę należności określonej w tejże uchwale.

Uchwała nr (...) nie stanowi samoistnej podstawy zobowiązania Gminy ani też niczego w istocie w relacji stron nie zmienia. Właściciele lokali postanowili wystąpić na drogę sądową o zapłatę i upoważnili zarządcę do dokonania stosownych czynności.

Taka uchwała nie może być postrzegana jako niezgodna z przepisami prawa. Właściciele lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową mogą wyrazić wolę zainicjowania procesu sądowego, zarówno przeciwko jednemu z członków wspólnoty, jak i przeciwko osobie trzeciej. Prawo do sądu stanowi jedno z podstawowych praw obywatelskich (art. 45 Konstytucji RP, art. 6 ust. 1 Europejskiej Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności, itp.). Nie można podzielić stanowiska, iż w wypadku, gdy właściciel lokalu uważa roszczenie wspólnoty mieszkaniowej za niezasadne, to wspólnota nie ma prawa do wystąpienia przeciwko niemu na drogę sądową.

Zaskarżona uchwała nie jest sprzeczna z umową właścicieli lokali w sprawie zarządzania nieruchomością wspólną, powód nie wskazał zresztą, aby taka umowa została zawarta.

Uchwała nr (...) nie narusza także zasad prawidłowego zarządzania. W sytuacji, gdy wspólnota mieszkaniowa uważa, że przysługuje jej skuteczne, wymagalne roszczenie o zapłatę, które jest kwestionowane przez jego adresata, wystąpienie na drogę sądową jest nie tylko dopuszczalne, ale wydaje się działaniem niezbędnym w celu skorzystania z możliwości przymusowego zaspokojenia roszczenia. W takiej sytuacji wspólnota mieszkaniowa może być narażona na pokrycie kosztów procesu (kosztów sądowych, wynagrodzenia zatrudnionego w tym celu pełnomocnika, a także kosztów przeciwnika stosownie do wyniku sprawy), nie sposób jednakże zakładać, że wystąpienie na drogę sądową jest uzasadnione wyłącznie, gdy roszczenie jest usprawiedliwione w sposób oczywisty czy też gdy z pewnością lub z wysokim prawdopodobieństwem zostanie uwzględnione.

Uchwała nr (...) sama w sobie nie narusza także interesu powodowej Gminy jako właściciela lokalu albowiem nie zmienia w żaden sposób sytuacji ani faktycznej ani prawnej Gminy, nie nakłada na nią żadnych dodatkowych obowiązków ani też nie odejmuje bądź nie ogranicza żadnych uprawnień właścicielskich. Gmina będzie miała pełną możliwość występowania w procesie i przedstawienia sądowi swojego stanowiska. Samo podjęcie uchwały o zainicjowaniu procesu sądowego nie oznacza jeszcze wygrania sprawy. Pozwana trafnie odwołała się do stanowiska Sądu Apelacyjnego w Łodzi wyrażonego w wyroku z dnia 23.06.2017 r., I ACa 1670/16.

Z powyższych względów roszczenie o uchylenie uchwały nr (...) należy traktować jako nieuzasadnione, co skutkowało oddaleniem powództwa.

Pozwanej jako wygrywającej sprawę w całości przysługuje na podstawie art. 98 kpc zwrot kosztów procesu obejmujących wynagrodzenie pełnomocnika – 360 zł (§ 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych) oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.