

Sygn. akt: I C 530/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 września 2013 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku w składzie:

Przewodniczący: SSO Barbara Rączka - Sekścińska

Protokolant: st. sekr. sąd. Marzena Łabędkowska

po rozpoznaniu w dniu 5 września 2013 roku

sprawy z powództwa H. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w G.

o uchylenie uchwały

I. Uchyła w całości uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. z dnia 22 marca 2013 roku,

II. Zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. na rzecz powoda H. K. kwotę 380 zł (trzystu osiemdziesięciu złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powód H. K. wniósł pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w G. o uchylenie w całości uchwały właścicieli lokali nr 5/2013 z dnia 22 marca 2013 roku., i zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż uchwała nr 5/2013 z dnia 22 marca 2013 roku przewiduje zawyżone koszty inwestycji, zaś z wiedzy powoda wynika, iż możliwie jest przeprowadzenie inwestycji tańszym kosztem. Powód zakwestionował także wyłączenie z obowiązku partycypowania w kosztach inwestycji lokali nr (...) albowiem treść art. 17 ustawy o własności lokali, nie przewiduje innego niż proporcjonalne do udziału w nieruchomości określenia odpowiedzialności właścicieli poszczególnych lokali za zobowiązania wspólnoty, jak też nie daje możliwości wyłączenia niektórych lokali, co w ocenie powoda wskazuje, iż treść uchwały jest sprzeczna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa. Powód podkreślił, że fakt, iż lokale te posiadają niezależne źródło ogrzewania nie uzasadnia wyłączenia z obowiązku partycypowania w kosztach inwestycji dotyczących części wspólnej. Wskazał również, że kwestionuje sposób finansowania inwestycji albowiem miała ona zostać sfinansowana ze środków własnych Wspólnoty, nie wiadomo zaś w jakiej wysokości środki znajdowały się na Funduszu w chwili podejmowania uchwały. Nadto w uchwale nie uwzględniono wpłat na Fundusz w kolejnych miesiącach, następujących po podjęciu uchwały, jak i możliwej dopłaty z Rady Miasta. W konsekwencji powód zakwestionował wysokość dopłaty ze środków własnych mieszkańców, w wysokości 85,25 zł za m² lokalu albowiem jest to kwota zawyżona. W ocenie powoda inwestycja powinna być w większym stopniu sfinansowana ze środków Wspólnoty, zaś w mniejszym ze środków własnych mieszkańców. Strona powodowa wskazała także, że uchwała została podjęta przed przeprowadzeniem procedury konkursowej, w związku z czym określanie zasad partycypowania w kosztach, narusza interes powoda, a także, iż z treści uchwały nie wynika w sposób jasny i precyzyjny sposób finansowania inwestycji oraz w jaki sposób obliczono i z czego wynika kwota 85,25 zł za m² albowiem przez pomnożenie kwoty tej z powierzchnią całkowitą budynku powstaje suma, która niemal w całości pokrywa koszt inwestycji.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz obciążenie powoda kosztami procesu.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwana wskazała, że twierdzenia powoda są nieprawdziwe, a realizacja inwestycji przebiegała prawidłowo. W zaskarżonej uchwale wskazano jedynie maksymalny koszt inwestycji, nie określając szczegółowych zasad przeprowadzenia konkursu ofert, w związku z czym, zarzut powoda jest chybiony. Nadto pozwany wskazał, że inwestycja jest finansowana przede wszystkim z dodatkowych wpłat współwłaścicieli, ale także z funduszu remontowego, na który składają się wszyscy członkowie Wspólnoty, także właściciele mieszkań nr (...).

Sąd ustalił, następujący stan faktyczny:

H. K. jest właścicielem wyodrębnionego lokalu mieszkalnego numer(...)położonego w budynku przy ul. (...) w G.. W budynku tym liczba wyodrębnionych lokali jest większa niż siedem.

okoliczność bezsporna.

W dniu 22 marca 2013 roku Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. (...) w G. podjęła uchwałę nr 5/2013 o przyłączeniu budynku do sieci ciepłowniczej (...) i finansowaniu tej inwestycji do kwoty 60.000 zł ze środków własnych, zgromadzonych na funduszu remontowym uzupełnionych przez dodatkowe wpłaty po 85,25 zł od metrów kwadratowych lokalu, do dnia 31 sierpnia 2013 roku z wyłączeniem lokali nr (...)i (...) posiadających niezależne źródło ogrzewania. Za przyjęciem uchwały głosowało 9 właścicieli. H. K. wstrzymał się od głosu.

dowód: uchwała nr 5/2013 k. 14, protokół z zebrania właścicieli k. 45-46

Podjęcie uchwały nie zostało poprzedzone przeprowadzeniem konkursu ofert na realizację inwestycji albowiem Wspólnota musiała posiadać formalną zgodę mieszkańców na realizację inwestycji. W momencie podejmowania uchwały, Wspólnota dysponowała jedną ofertą, stanowiącą materiał poglądowy co do kosztu inwestycji, na podstawie której ustalono, iż koszt inwestycji nie powinien przekroczyć 60.000 zł. Po przyjęciu uchwały z dnia 22 marca 2013 roku, Zarząd Wspólnoty przeprowadził konkurs ofert i wybrał wykonawcę prac firmę (...). Koszt realizacji inwestycji został określony na kwotę 54.280 zł. Aktualnie został zakończony pierwszy etap inwestycji przyłączenia do sieci (...).

dowód: pismo z dnia 24.05.2013 r. k. 34, oferty na wykonanie inwestycji k. 35-41, przesłuchanie członka zarządu pozwanej P. J. k.66, przesłuchanie powoda H. K. k.66

W momencie podejmowania uchwały nr 5/2013, w marcu 2013 roku, na Funduszu Remontowym Wspólnoty nie było wystarczających środków na realizację inwestycji. Nie wiadomo jaka dokładnie kwota znajdowała się na Funduszu, jednak była ona na tyle niska, że konieczne było sfinansowanie inwestycji, w przeważającej części, ze środków własnych mieszkańców.

dowód: przesłuchanie członka zarządu pozwanej P. J. k.66, przesłuchanie powoda H. K. k.66

Właściciele lokali nr (...) i (...) położonych w budynku przy ul. (...) w G., posiadają własne, niezależne od reszty budynku źródło ogrzewania. Na podstawie uchwały nr 6/2008 właściciele powyższych mieszkań partycypują w kosztach ogrzewania tzw. części wspólnych budynku, uiszczając zaliczkę na centralne ogrzewanie w wysokości 0,25 zł za m², zaś pozostali właściciele 4,50 zł za m².

dowód: uchwała nr 6/2008 k. 48, przesłuchanie powoda H. K. k.66, przesłuchanie członka zarządu pozwanej P. J. k.66

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny, sąd ustalił na podstawie dokumentów dołączonych do akt niniejszej sprawy, których autentyczność nie była kwestionowana przez strony postępowania, jak i nie budziła wątpliwości Sądu

Sąd dał wiarę przesłuchaniu powoda H. K. oraz członka zarządu pozwanej P. J. albowiem są one spójne i logiczne. Okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy strony wskazywały bowiem zgodnie i konsekwentnie, różniąc się jedynie w ocenie przedstawianych faktów.

Spór w przedmiotowej sprawie sprowadzał się do oceny czy sposób finansowania inwestycji określony w uchwale narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością i interesy powoda.

Przechodząc do merytorycznej oceny zasadności roszczenia wskazać należy, że o naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu. Wskazać należy, że w ocenie Sądu, zaskarżona uchwała narusza zarówno interes skarżącego, jak i jest niezgodna z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Należy bowiem wskazać, iż wyłączenie właścicieli lokali nr (...) i (...) z partycypowania w kosztach inwestycji, naruszyło zasady prawidłowego zarządu nieruchomością i doprowadziło do pokrzywdzenia pozostałych właścicieli lokali. Było także sprzeczne z obowiązującymi przepisami prawa. Z treści art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali wynika bezwzględnie obowiązująca zasada, że właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do swych udziałów, zaś taki sposób ustalenia wysokości kosztów nie może być zmieniony ani w drodze umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, ani w drodze uchwały wspólnoty mieszkaniowej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 października 2012 roku, I ACa 331/12). Treść art. 17 ustawy o własności lokali przewiduje z kolei odpowiedzialność wspólnoty za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej bez ograniczeń, zaś każdego z właścicieli - części odpowiadającej jego udziałowi w nieruchomości. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się między innymi: wydatki na remonty, bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii, gazu, wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej. W doktrynie panuje także jednolite stanowisko, zgodnie z którym, infrastruktura związana z dostarczaniem mediów stanowi własność wszystkich właścicieli jako własność przymusowa. W przedmiotowej sprawie właściciele lokali nr (...) i (...) zostali całkowicie zwolnieni z obowiązku ponoszenia kosztów inwestycji, a zatem także w zakresie dotyczącym nieruchomości wspólnej, co jest sprzeczne z obowiązującymi przepisami prawa. Niewątpliwie bowiem podłączenie całego budynku do sieci (...) skutkuje tym, iż części wspólne nieruchomości tj. klatki schodowe, korytarze, a zatem części, z których korzystają również właściciele lokali nr (...) i (...) są w ten sposób ogrzewane. Również infrastruktura związana z dostarczeniem ciepła objęta jest tzw. współwłasnością przymusową. Właściciele powyższych lokali powinni zatem partycypować w kosztach inwestycji w zakresie dotyczącym części wspólnych budynku. W tym celu powinni oni ponieść koszt inwestycji, proporcjonalnie do posiadanych udziałów, jak i powierzchni nieruchomości wspólnych. Nie zasługuje na uwzględnienie argumentacja strony pozwanej, iż właściciele ci partycypowali w kosztach inwestycji albowiem uiszczają opłatę - zaliczkę na tzw. fundusz remontowy albowiem w takim samym zakresie opłatę tą uiszczają właściciele pozostałych lokali, których obciążono dodatkową opłatą, w postaci wpłat własnych. Takie zwolnienie prowadzi do nieuzasadnionego uprzywilejowania właścicieli mieszkań nr (...) i (...) oraz do, całkowicie nieuprawnionego, dodatkowego obciążenia właścicieli pozostałych lokali. Wyłączenie z kosztów inwestycji wpłat dodatkowych od właścicieli mieszkań (...) i (...) wpłynęło bowiem na zakres odpowiedzialności pozostałych współwłaścicieli i zwiększenie kosztów inwestycji przypadających na pozostałe lokale. Doprowadziło do sytuacji, w której właściciele pozostałych mieszkań finansują koszt inwestycji, z której także, w zakresie objętym częściami wspólnymi, będą korzystali właściciele mieszkań nr (...) i (...). Argumentacja pozwanego nie zasługuje na uwzględnienie również dlatego, że z materiału zgromadzonego w aktach sprawy wynika, iż inwestycja w przeważającej części została sfinansowana z wpłat własnych mieszkańców albowiem na funduszu remontowym nie znajdowała się wystarczająca ilość środków, a zatem ze środków z których właściciele mieszkań (...) i (...) zostali zwolnieni. Uchwała nr 5/2012 podlegała uchyleniu właśnie dlatego, że nie respektowała wskazanej reguły, co wiązało się z nieusprawiedliwionym uprzywilejowaniem właścicieli mieszkań (...) i (...) w tej sprawie, ze względu na pominięcie w wyliczeniach tych lokali.

Kolejnym argumentem przemawiającym za koniecznością uchylenia przedmiotowej uchwały jest jej niejasna i nieprecyzyjna treść. Z treści uchwały wynika bowiem, iż do kwoty 60.000 zł inwestycja będzie finansowana ze środków Wspólnoty, zgromadzonych na funduszu remontowym, uzupełnionych przez dodatkowe wpłaty własne po 85,25 zł. Nieprecyzyjne jest literalne brzmienie samej uchwały albowiem, jak wyjaśnił członek zarządu pozwanej,

kwota 60.000 zł nie jest kwotą jaką dysponowała Wspólnota, zaś tak wynika z treści uchwały, a jedynie przyjętą górną granicą inwestycji. Abstrahując od tego, z treści uchwały nie wynikają w sposób jednoznaczny zasady finansowania inwestycji. W szczególności nie wynika z niej, jaka kwota znajdowała się na funduszu remontowym tj. w jakiej faktycznie wysokości inwestycja miała być realizowana ze środków Wspólnoty, a w konsekwencji nie można wskazać na jakiej podstawie obliczono kwotę dopłaty w wysokości 85,25 zł za m². Jak bowiem wskazał powód iloczyn powierzchni budynku i powyższej kwoty wskazuje, iż niemal cała inwestycja została sfinansowana ze środków własnych mieszkańców. Nadto z uchwały nie wynika czy uwzględnia ona wpłaty na fundusz remontowy w miesiącach po podjęciu uchwały czy też ewentualne dopłaty. Treść uchwały nr 5/2013 nie pozwala w żaden sposób na zweryfikowanie zasad finansowania inwestycji. Również w toku postępowania, przedstawiciel strony pozwanej, nie był w stanie wskazać, jaka wysokość środków znajdowała się na funduszu remontowym, a to jego w ocenie Sądu, obciążał ciężar dowodu w tym zakresie. W ocenie Sądu zasady finansowania inwestycji są niejasne, zaś treść uchwały nie wskazuje na podstawę ukształtowania obowiązków właścicieli, a nadto może stanowić pole do sporów o to, w jakim zakresie obowiązek finansowania spoczywa na Wspólnocie, a w jakim na mieszkańcach. Zatem w ocenie Sądu sporna uchwała z uwagi na jej nieprecyzyjną treść, narusza przepisy prawa oraz interesy współwłaścicieli lokali - do których należy także powód.

Wobec powyższego na mocy art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania, zawarte w punkcie II wyroku, Sąd oparł o treść art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Mając na uwadze, iż Sąd uwzględnił powództwo, kosztami sądowymi w postaci opłaty pozwu w kwocie 200 zł należało obciążyć pozwaną. Sąd zasądził również od pozwanej na rzecz powoda kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, zgodnie z treścią § 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.