

Sygn. I C 1545/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 stycznia 2022 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR del. Joanna Krzyżanowska
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Beata Cichosz

po rozpoznaniu w dniu 13 stycznia 2022 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy (...)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...)

o uchylenie uchwały

1. oddała powództwo;

2. zasądza od powódki Gminy (...) na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) 1.217 zł (jeden tysiąc dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. I C 1545/20

UZASADNIENIE

Powódka Gmina (...) pozwem z dnia 11 grudnia 2020 r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) domagała się uchylenia dwóch uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) tj. uchwały nr (...) z 1 października 2020 r. w sprawie zlecenia opracowania, aktualizacji dokumentacji techniczno-budowlanej budynku zabytkowego D. (...) na koszt Gminy (...) oraz uchwały nr (...) z 1 października 2020 r. w sprawie zwiększenia naliczeń z tytułu kosztów zarządu a/fundusz remontowy: 4,00 zł m², b/ fundusz eksploatacyjny 0,40 zł/m² dla lokalu użytkowego (świetlica), którego właścicielem jest Gmina (...). Jednocześnie powódka wniosła o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych. W uzasadnieniu powódka podniosła, że przedmiotowe uchwały naruszają przepis art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali z uwagi na to, że naruszają obiektywnie pojęty interes ekonomiczny powódki.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) wniosła o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według przedłożonego spisu kosztów. W odniesieniu do zaskarżonej uchwały nr (...) r. pozwana wyjaśniła, że jej treść stanowi powtórzenie regulacji ustawowej tj. art. 29 ust.1d pkt. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, zatem nie sposób uznać by naruszała ona interesy powódki. Natomiast zwiększenie w uchwale nr (...) obciążenia z tytułu funduszu remontowego i eksploatacyjnego dla lokalu

użytkowego, którego właścicielem jest powód uzasadnione jest sposobem korzystania z tego lokalu, wpływającym na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

Budynek nr (...) w L. (dwór) wpisany jest do rejestru zabytków. W budynku tym nie zostały wyodrębnione wszystkie lokale - wyodrębnionych zostało dotychczas 12 lokali. Gmina (...) jest m.in. właścicielką lokalu nr (...), będącego lokalem użytkowym oraz przynależnego do tego lokalu udziału w częściach wspólnych w wysokości 23,1 %. Lokal nr (...) jest jedynym lokalem użytkowym w budynku. Gmina (...) nieodpłatnie przejęła tę nieruchomość Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.

bezsporne, nadto wydruk z księgi wieczystej k.15-23, informacja z rejestru gruntów k. 51-60.

Decyzją z dnia 12 grudnia 2019 r. (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków nakazał właścicielom dworu obecnie budynek mieszkalny nr (...) w L. wykonanie szeregu robót budowlanych mających na celu zahamowania procesu niszczenia zabytku.

dowód: decyzja (...) z 12 grudnia 2019 r. (...). (...).27.2019.DS - k. 10-12

Od 19 maja 2020 r. administratorem budynku jest Firma (...) Zarządzenie Administrowanie (...) z siedzibą w L.. Gmina (...) przekazała administratorowi niekompletną dokumentację dotyczącą budynku. Brak było w niej w szczególności dokumentacji technicznej. Nieruchomość nr 10 w L. nie posiada dokumentacji technicznej.

dowód: zeznania świadków: E. S. (1) k. 86v.-87v., R. G. k. 109-110v., zeznania członka zarządu pozwanej E. R. k.110v.-111v.; uchwała nr (...) z 19 maja 2020 r. k. 41; protokół przekazania dokumentów dotyczących budynku nr (...) położonego w L. k. 61; pismo do (...) z 9 lipca 2020 r. dotyczące przekazania dokumentów k. 62; pismo z 11 sierpnia 2020 r. stanowiące odpowiedź (...) k. 63

Pozwana Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) z dnia 1 października 2020 r., w której w pkt. 2 w związku z brakiem dokumentacji zlecono opracowanie, aktualizację dokumentacji techniczno-budowlanej budynku zabytkowego D. (...) na koszt Gminy (...), z uwagi na konieczność wykonania decyzji (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (...). (...).27.2019 DS. Uchwała podjęta została w trybie indywidualnego zbierania głosów.

dowód: uchwała nr (...) z 1 października 2020 r. k. 6, zeznania świadka E. S. (1) k. 86v.-87v.

W pozwanej Wspólnocie ustalono pierwotnie zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w stawce: na fundusz remontowy – 3,00 zł/ m², na fundusz eksploatacyjny 0,30 zł/m².

dowód: uchwała nr (...) z 19 maja 2020 r. k. 41-41 v

W lokalu użytkowym, który znajduje się po prawej stronie części parterowej budynku, prowadzona jest świetlica. Lokal ten nie ma osobnego wejścia. Korzystający z niego muszą przejść przez części wspólne nieruchomości. W świetlicy odbywają się zebrania wiejskie, spotkania przedwyborcze, spotkania koła gospodyń wiejskich oraz imprezy okolicznościowe- m.in. chrzciny, komunie, czasem wesela, andrzejki, sylwester, bale karnawałowe. Zdarzało się, że w czasie organizowanych w świetlicy imprez dochodziło do zanieczyszczenia i uszkodzenia obiektu (brudne, okopane ściany, wybite okno, zalegające śmieci). Uczestnicy imprez palili papierosy na klatce, parkowali samochody na posesji, utrudniając i uniemożliwiając parkowanie mieszkańcom, hałasami zakłócali ich spokój. Po organizowanych w świetlicy spotkaniach i imprezach, czynności porządkowe i naprawcze w budynku i na zewnątrz wykonywane były i są przez mieszkańców. Gmina (...) w nich nie uczestniczyła i nie uczestniczy.

dowód: zeznania świadków: E. S. (1) k. 86v.-87v., R. G. k. 109-110v., zeznania członka zarządu pozwanej E. R. k.110v.-111v.;

Uchwałą nr (...) z dnia 1 października 2020 r. właściciele lokali w nieruchomości (...) zwiększyli naliczenia z tytułu kosztów zarządu: a) fundusz remontowy: 4,00 zł m², b) fundusz eksploatacyjny 0,40 zł/m² dla lokalu użytkowego (świetlica), którego właścicielem jest Gmina (...) z uwagi na uciążliwy sposób korzystania z nieruchomości. Uchwała podjęta została w trybie indywidualnego zbierania głosów.

dowód: uchwała nr (...) z 1 października 2020 r. k. 7, zeznania świadka: E. S. (1) k. 86v.-87v.,

Gmina (...) została poinformowana o podjęciu uchwał nr (...) o nr (...) pismem z 8 października 2020 r., doręczonym jej w dniu 4 listopada 2020 r.

bezsporne nadto dowód: pismo k. 14

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Podstawę wywiedzionego przez stronę powodową powództwa stanowi art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. 2019.737), w myśl którego 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 (ust.1). Powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli, albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (ust. 1a).

Okoliczności związane z zachowaniem przez powoda 6 tygodniowego terminu do zaskarżenia uchwał nie były kwestionowane. Dla porządku jedynie wskazać należy, że powód został powiadomiony o podjęciu uchwał pismem doręczonym mu 4 listopada, pozew wniesiony został 11 grudnia 2020 r., a zatem z zachowaniem 6 tygodniowego terminu.

W niniejszej sprawie strona powodowa wnosząc o uchylenie zaskarżonych uchwał powoływała się wprost na przesłankę naruszenia jej interesu ekonomicznego. Z argumentacji strony powodowej wywieść można, że przesłankę uchylenia uchwał stanowi nadto niezgodność zaskarżonych uchwał z prawem.

Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Odpowiedź na pytanie, czy uchwała narusza interes właściciela musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. Dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały, musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja między potrzebą ochrony interesu konkretnego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Wówczas spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu między dobrem wspólnoty a dobrem jej indywidualnego członka. Natomiast niezgodność uchwały z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja uchwały z przepisami ustawy o własności lokali. Wskazać przy tym należy, że niezgodność uchwały z prawem może wynikać zarówno z treści samej uchwały, jak i z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. Oznacza to, że właściciel lokalu zaskarżając uchwałę może podnieść zarzuty merytoryczne, jak i formalne. W niniejszej sprawie strona powodowa, zaskarżając przedmiotowe uchwały, podnosiła wyłącznie zarzuty merytoryczne.

Jeżeli chodzi o uchwałę nr (...) dotyczącą, ogólnie rzecz ujmując, aktualizacji dokumentacji technicznej budynku, powódka jako naruszenie jej interesu wskazywała, że wykonanie uchwały skutkuje obciążeniem jej całością kosztów opracowania dokumentacji niezbędnej do wykonania decyzji Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nakazującej właścicielom lokali przeprowadzenie prac remontowych mających na celu zahamowanie niszczenia budynku (zabytku). W ocenie powódki, koszt ten powinni ponieść wszyscy członkowie wspólnoty proporcjonalnie do

wysokości przysługujących im udziałów w częściach wspólnych nieruchomości. Nie ma bowiem, zdaniem powódki, jakichkolwiek podstaw faktycznych i prawnych do tego, aby kosztem tym obciążyć jedynie powodową gminę.

To że przedmiotowa uchwała nie narusza interesu powódki, jak i przepisów prawa, jest w niniejszej sprawie o tyle niewątpliwe, że jej treść stanowi w zasadzie powtórzenie regulacji ustawowej, a ściśle przepisu art. 29 ust. d pkt 1 ustawy o własności lokali, stanowiącego, że jeżeli uchwała właścicieli lokali nie stanowi inaczej, koszty opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku obciążają do czasu wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, dotychczasowego właściciela nieruchomości. Okolicznością bezsporną jest, że w nieruchomości nie doszło do wyodrębnienia wszystkich lokali. Powódka nie kwestionowała też, że jest dotychczasowym właścicielem tej nieruchomości. Powyższe wynika nadto z przedłożonych dokumentów w postaci wypisu z ewidencji gruntów i wydruku z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Brak jest jednocześnie podstaw do przyjęcia, że właściciele wspólnoty zmodyfikowali w drodze stosownej uchwały zasadę wynikającą z wyżej powołanego przepisu, w szczególności na podjęcie takiej uchwały nie wskazywała strona powodowa. W świetle przeprowadzonego postępowania dowodowego nie budzi również wątpliwości, że dokumentacja techniczna budynku nie została administratorowi przekazana. Wynika to wprost z przedłożonego przez powoda protokołu przekazania administratorowi dokumentów dotyczących budynku nr (...) położonego w L. (k. 61). Strona powodowa zdaje się nie dostrzegać, że zaskarżona uchwała w istocie niczego nie zmienia w jego sytuacji prawnej. Nawet gdyby nie została ona podjęta, to koszty opracowania i aktualizacji dokumentacji techniczno-budowlanej budynku, obciążałoby - z mocy art. 29 ust. d pkt 1 ustawy o własności lokali - powodową Gminę. Istotnym jest przy tym, że powódka nie kwestionowała konieczności opracowania i aktualizacji dokumentacji techniczno-budowlanej nieruchomości. Zarzuty strony powodowej dotyczyły w zasadzie zakresu tej dokumentacji, a w konsekwencji zakresu kosztów związanych z jej pozyskaniem, co z kolei jest obojętne dla oceny czy zaskarżona uchwała narusza interes powoda, jak i czy narusza ona przepisy prawa.

Z powyższych przyczyn nie sposób podzielić twierdzenia powódki, że uchwała nr (...) narusza jej interes, jak i by naruszała ona przepisy prawa.

W ocenie Sądu także uchwała nr (...) z 1 października 2020 r. zwiększająca naliczenia z tytułów kosztów zarządu: funduszu remontowego 4 zł/m² oraz fundusz eksploatacyjny 0,40 zł/m² fundusz remontowy dla lokalu użytkowego (świetlica), którego właścicielem jest Gmina (...), nie narusza interesu powoda i przepisów prawa.

Powódka zarzucała, że brak jest podstaw, by obciążać ją wyższymi stawkami, albowiem sposób korzystania przez powódkę z lokalu użytkowego – świetlicy, nie wpływa na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Podnosiła, że świetlica od marca 2020 r. nie jest praktycznie wykorzystywana z uwagi na obostrzenia sanitarne wynikające ze stanu epidemii, a wcześniej wykorzystywana była sporadycznie.

Z art 12 ust. 2 ustawy o własności lokali wynika, że wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej pokrywane są proporcjonalnie do udziałów przysługujących właścicielom poszczególnych lokali. Odstępstwo od tej zasady przewidziane jest w art. 12 ust. 2 ustawy. Zgodnie z tym przepisem uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Zwiększenie takie musi być uzasadnione większymi kosztami ponoszonymi na nieruchomości wspólnej w związku z funkcjonowaniem tych lokali.

W ocenie Sądu w rozpoznawanej sprawie sposób korzystania przez powódkę z lokalu użytkowego tj. ze świetlicy, uzasadnia zwiększenia stawki zaliczek na fundusz remontowy i na fundusz eksploatacyjny w stosunku do stawki przyjętej dla właścicieli lokali mieszkalnych.

Skoro w świetlicy odbywają się zebrania wiejskie, spotkania koła gospodyń wiejskich, spotkania przedwyborcze, a także imprezy okolicznościowe jak np. chrzciny, komunie, wesela czy inne uroczystości, to oczywistym jest, że wiąże się to z większym ruchem ludzi w częściach wspólnych (korytarz, podwórze). Powyższe, w świetle zasad doświadczenia życiowego, związane jest zaś z zaśmieceniem, z zabrudzeniem, uszkodzaniem części wspólnych, z intensywniejszym tj. wykraczającym poza normalne, zużywaniem elementów infrastruktury wspólnej, ze zwiększeniem kosztów energii

elektrycznej w częściach wspólnych, a także z innymi uciążliwościami, jak chociażby wynikającymi z korzystania z miejsc postojowych, zakłócaniem ciszy przy czym nie chodzi tu jedynie o ciszę nocną. Na te okoliczności wskazywali słuchani w sprawie świadkowie E. S. (2), R. G., a także członek zarządu pozwanej Wspólnoty, podkreślając nadto, że powódka w żaden sposób nie uczestniczy w porządkowaniu terenu, usuwaniu usterek, a wszelkie prace porządkowe wykonywane są we własnym zakresie przez mieszkańców. Twierdzeniom tym strona powodowa nie zaprzeczała. Sposób korzystania ze świetlicy wpływa zatem na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej jak i prowadzi do jej szybszej eksploatacji. Lokal użytkowy - świetlica niewątpliwie generuje wyższe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej niż lokale mieszkalne. Zwrócić należy uwagę, że podwyższenie zaliczek jest niewielkie. W przypadku zaliczki na fundusz remontowy jest ona wyższa o 1 zł/ m² niż stawka podstawowa, a w przypadku funduszu eksploatacyjnego o 10 groszy/m² niż stawka podstawowa. Nie sposób zatem uznać, by zwiększenie w zaskarżonej uchwale wysokości zaliczek, do wnoszenia których zobowiązany będzie, co istotne, nie tyle powódka, ale kaźdoczesny właściciel lokalu użytkowego, było nadmierne i nieuzasadnione. Sąd uwzględnił tu całokształt okoliczności mających wpływ na korzystanie z tego lokalu, jak i zabytkowy charakter obiektu. Tym samym, w ocenie Sądu, brak jest podstaw do uznania, że uchwała nr (...) naruszała interes ekonomiczny powódki jak i przepisy prawa.

W tym stanie rzeczy, wobec niewykazania przez stronę powodową, że spełnione zostały przesłanki, o których mowa w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, a które skutkować by mogły uchyleniem zaskarżonych uchwały, powództwo należało oddalić, o czym orzeczono jak w pkt. 1 sentencji.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. obciążając nimi w całości powoda jako stronę, która przegrała proces. Na koszty postępowania, składało się, zgodnie ze złożonym spisem kosztów, wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej Wspólnoty w kwocie 1.200 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł.