

S
ygn. akt:I C 69/23

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 października 2023 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Łucja Oleksy-Miszczyk
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Elżbieta Leszczewska

po rozpoznaniu w dniu 12 października 2023 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa Gminy G.

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

o uchylenie uchwały

uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w G.

o numerze (...) datowaną na 7 grudnia 2022 roku;

tytułem kosztów procesu zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 560 (pięćset sześćdziesiąt) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia prawomocności wyroku.

SSO Łucja Oleksy-Miszczyk

Sygnatura akt C 69/23

UZASADNIENIE

Powódka Gmina G. wniosła o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. z dnia 7 grudnia 2022r. o numerze (...). W uzasadnieniu powódka podniosła, że zaskarżoną uchwałą pozwana obciążyła Gminę kwotą 23.024,30 zł tytułem niedoboru wody za lata 2016-2018. Zdaniem powódki uchwała jest niezgodna z art. 12 ust. 2 i 17 ustawy o własności lokali, a ponadto rząco narusza interes powódki.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa twierdząc, że powódka została obciążona kosztami zużycia wody w lokalach będących jej własnością, z tym że w lokalach tych nie ma liczników bądź nie działają one prawidłowo.

Sąd ustalił i zważył co następuje:

Powódka jest właścicielem lokali, w tym lokali numerach (...) i (...), w nieruchomości przy ul. (...) w G..

Dnia 7 grudnia 2022r. właściciele lokali podjęli uchwałę nr (...) w sprawie „rozliczenia niedoboru wody – koszt 23.024,30”. Treść uchwały jest następująca: „należy obciążyć właściciela lokali nr (...) i (...) tj. Gminę G. kwotą

23.024,30 tytułem niedoboru wody – koszty za lata 2016-2018⁷. Głosowanie przeprowadzono wedle zasady, iż na jednego właściciela przypada jeden głos. Za uchwałą zagłosowało 4 właściciele, z łącznymi udziałami (...), przeciwko głosowała powódka z udziałami (...) (kopia uchwały k. 14.).

W pozwanej wspólnocie nie uchwalono regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków. Kwota jaką wskazano w uchwale nie była ustalona w oparciu o dane pochodzące z liczników obrazujących faktyczne zużycie wody w poszczególnych lokalach wskazanych w uchwale, ani w oparciu o dane dotyczące zużycia wody w nieruchomości wspólnej (okoliczności niesporne). Prawdopodobnie stanowi ona różnicę pomiędzy globalnym kosztem zużycia wody w nieruchomości, a sumą kosztów zużycia wody obliczoną przez pozwaną na podstawie stanu liczników we wszystkich lokalach z pominięciem lokalu (...) i (...). Argumentem, który w ocenie pozwanej przemawiał za przyjęciem takiego rozwiązania miała być okoliczność, iż lokale (...) i (...) miały nie posiadać sprawnych liczników wody.

W myśl art 25 ustawy 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.

Zaskarżona uchwała nie znajduje oparcia w obowiązujących przepisach. Trafne podnosi powódka, iż 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 (art. 12 ust. 2 uwl). Jednocześnie za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości (art. 17 uwl).

Członkowie wspólnoty mieszkaniowej (właściciele lokali) uprawnieni są do podejmowania uchwał w sprawach dotyczących zarządu nieruchomością wspólną. Uchwały te nie mogą jednak dotyczyć spraw cywilno-majątkowych wykraczających poza stosunki prawne wynikające z zarządu nieruchomością wspólną. Tymczasem zaskarżona uchwała wprost wkracza w sferę obowiązków cywilnoprawnych powódki w stosunku do wspólnoty, regulując zakres tych obowiązków w sposób odmienny od przyjętego w ustawie. Koszt zużycia wody w poszczególnych lokalach będzie stanowił – w zależności od przyjętego w danej nieruchomości rozwiązania - albo zobowiązanie właściciela lokalu względem dostawcy wody, a więc podmiotu trzeciego i jako taki pozostaje w ogóle poza zainteresowaniem wspólnoty, albo (kiedy na skutek warunków technicznych dostawy wspólnota jest odbiorcą wody dostarczanej do nieruchomości i poszczególnych lokali) koszt ponoszony i rozliczany przez współwłaścicieli w ramach wspólnoty. W tym drugim przypadku koszty te z reguły rozliczane są w oparciu o przyjęte we wspólnocie regulaminy, bądź w oparciu o zużycie na podstawie odczytów liczników zużycia w poszczególnych lokalach. Nie ma jednak podstaw do przyjmowania takich rozliczeń w sytuacji kiedy wspólnota nie uchwaliła regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody, a nie wszystkie lokale wyposażone są w liczniki. Prawo do podejmowania uchwał w sprawach dotyczących zarządu nieruchomością wspólną nie upoważnia członków wspólnoty do rozwiązywania w drodze uchwały konfliktów cywilnoprawnych o charakterze majątkowym, do jakich dochodzi pomiędzy wspólnotą, a jednym ze współwłaścicieli. Spory takie mogą być rozwiązywane wyłącznie na drodze sądowej w trybie powództwa cywilnego.

W tych warunkach należało uznać, że zaskarżona uchwała jest zarówno sprzeczna z prawem, jak i arbitralnie ingerując w zakres obowiązków powódki wobec wspólnoty, rażąco narusza interes powódki, co spełnia przesłanki jej uchylenia w trybie art. 25 uwl.

O kosztach postępowania orzeczono w parciu przepis art. 98 k.p.c. Na zasądzone na rzecz powódki koszty złożyły się poniesiona przez powódkę opłata od pozwu w kwocie 200,- zł oraz koszty zastępstwa procesowego ustalone w oparciu o § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

SSO Łucja Oleksy-Miszczuk