

Sygn. akt IC 1695/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 października 2016r.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Paw

Protokolant: starszy protokolant Ewelina Krawczyk

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2016r. w Kielcach

na rozprawie

sprawy z powództwa Syndyka Masy Upadłości (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w upadłości w L.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej w S. przy ul. (...)

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

I. oddała powództwo,

II. zasądza od Syndyka Masy Upadłości (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w upadłości w L. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w S. przy ulicy (...) kwotę 377,00zł. (trzysta siedemdziesiąt siedem) złotych tytułem kosztów procesu.

I C 1695/16 Uzasadnienie

W pozwie złożonym w dniu 23 czerwca 2016r. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej w S. przy ul. (...), powód Syndyk Masy Upadłości (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w upadłości w L. J. P. (1) wniosła o uchylenie uchwały nr 2/2016 zebrania właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową budynku położonego w S. przy ul. (...), podjętą w dniu 9 maja 2016r., zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania.

W uzasadnieniu swojego żądania podnosiła, że powódka pozostaje właścicielem niewyodrębnionych lokali w liczbie 24 o łącznej powierzchni 1522,55 m.kw. położonych w nieruchomości w S. przy ul. (...) i z tytułu własności przysługuje jej udział w nieruchomości. Z dniem 1 stycznia 2016r. zarząd nieruchomości przejęła wspólnota. Spółdzielnia Mieszkaniowa dokonała rozliczenia nadwyżki zgromadzonej na funduszu remontowym za okres sprzed utworzenia Wspólnoty. Środki zostały wypłacone bezpośrednio właścicielom lokali lub uprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Na zebraniu w dniu 9 maja 2016r. podjęta została uchwała nr 2/2016 zgodnie z którą przekazanie środków ze zwrotu funduszu remontowego na fundusz remontowy Wspólnoty Mieszkaniowej nastąpi według wskazanego w uchwale schematu: mieszkania mniejsze 2- pokojowe- 1700zł., mieszkania większe 3- pokojowe- po 2000zł. Strona powodowa zarzuciła, iż przedmiotowa uchwała jest sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządu oraz w inny sposób narusza interes właściciela. Podnosiła, iż Wspólnota Mieszkaniowa nie jest uprawniona do żądania zwrotu nadpłaty z tytułu funduszu remontowego powstałej w okresie przed jej powstaniem. Zarzuciła jednocześnie, iż Wspólnota nie mogła również ustalić stawki zwrotu proporcjonalnie do wielkości mieszkania, albowiem jest to sprzeczne z przepisami art. 12 ust. 2 i art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali. Nie wszystkie lokale dwu, czy trzypokojowe mają tę samą powierzchnię.(k.2-6)

W złożonej odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) położonej w S. przy ul. (...) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu podniosła, iż przedmiotowa uchwała nie narusza przepisów ustawy o własności lokali, a zatem Wspólnota Mieszkaniowa była władna do podjęcia tejże uchwały. W ustawie o własności lokali ustawodawca nie uregulował statusu prawnego funduszu remontowego, jest w niej jedynie mowa o wydatkach na remonty i bieżącą konserwację. Podjęcie zaskarżonej uchwały jest więc zgodne z ustawą i pozostaje w interesie wszystkich właścicieli, w tym również powódki. Przyjęcie przez wspólnotę zasady, aby na fundusz remontowy każdy właściciel lokalu wpłacał określoną kwotę, bez względu na jego udział w nieruchomości wspólnej nie narusza postanowień ustawy o własności lokali, skoro sami członkowie wspólnoty decydują o zasadach i wysokości gromadzenia dodatkowego funduszu na większe remonty i wysokości zaliczek na fundusz remontowy. Pozwany zarzucił, iż strona powodowa nie przytoczyła żadnych konkretnych argumentów, które mogłyby świadczyć o nieprawidłowych zasadach zarządzania nieruchomością wspólną. Nie przytoczyła także żadnych dowodów oraz argumentów świadczących o tym, że jej obiektywny interes został naruszony. Pozostali członkowie jednogłośnie w trosce o wspólną nieruchomość zdecydowali o zasileniu funduszu remontowego w sposób wskazany w uchwale. Argumenty o proporcjonalności, o której mowa w art. 12 ustawy o własności lokali zawsze będą krzywdzące dla Spółdzielni z uwagi na bardzo wysoki udział w nieruchomości wspólnej (k.68-72)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Budynek mieszkalny położony w S. przy ulicy (...) przed powstaniem wspólnoty mieszkaniowej stanowił mienie powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Z chwilą wyodrębnienia własności pierwszego lokalu w przedmiotowej nieruchomości zarząd wspólnotą sprawowała (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...).

(...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w upadłości w L. pozostaje właścicielem niewyodrębnionych lokali w liczbie 24 o łącznej powierzchni 1522,55 m.kw. i z tytułu własności powyższych lokali przysługuje jej udział w nieruchomości.

(okoliczności bezsporne)

W dniu 15 grudnia 2015r. działając na podstawie art. 24¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r., Nr 119, poz. 1116 ze zm.) właściciele lokali położonych w nieruchomości przy ulicy (...) podjęli uchwałę nr 1, postanawiając, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz do zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2000r., Nr 80, poz. 903 ze zm.). Jednocześnie na mocy uchwały nr 2 z dnia 15 grudnia 2015r. właściciele działając na podstawie art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali postanowili zmienić sposób zarządu nieruchomością wspólną w ten sposób, że rezygnują ze sprawowania zarządu przez Syndyka Masy Upadłości (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. i postanawiają, że zarząd sprawowany będzie na zasadach wynikających z ustawy o własności lokali. W skład wybranego zarządu wspólnoty weszli: M. G., M. J., J. P. (2), G. W.. Powołane uchwały weszły w życie z dniem 1 stycznia 2016r.

(dowód: protokół zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 15 grudnia 2015r.)

Od dnia 30 marca 2015r. do dnia 31 grudnia 2015r. był wyodrębniony fundusz remontowy spółdzielni. Po przejęciu zarządu nieruchomością przez wspólnotę nastąpiło rozliczenie funduszu remontowego: na rzecz właścicieli wyodrębnionych lokali nastąpił zwrot fizyczny na wskazane rachunki bankowe, w stosunku do uprawnionych z tytułu spółdzielczego i własnościowego prawa do lokalu zwrot został zaliczony albo na zaległość wobec spółdzielni, albo na bieżące i przyszłe opłaty eksploatacyjne.

(dowód: pismo z dnia 14.04.2016)

Na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 9 maja 2016r. podjęto uchwałę nr 2/2016 w sprawie przekazania środków ze zwrotów funduszu remontowego na fundusz remontowy Wspólnoty Mieszkaniowej według schematu:

mieszkania mniejsze 2- pokojowe- 1700zł., mieszkania większe 3- pokojowe 2000zł. Ustalono, iż wpłat należy dokonać w terminie do 31 sierpnia 2016r. Za podjęciem uchwały głosowano 55 właścicieli, 1 osoba wstrzymała się od głosu. Przed podjęciem uchwały omówiono rozliczenie kosztów utrzymania i funduszu remontowego. Z uwagi na fakt, że budynek był zaniedbany i wymagał remontów postanowiono zasilić fundusz remontowy Wspólnoty na poczet planowanych robót remontowych zgodnie z podjętą uchwałą.

(dowód: protokół z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 9 maja 2016r. , uchwała nr 2/2016, lista obecności i głosowanie nad uchwałą k. 12- 17)

Sąd zważył co następuje:

Stosownie do art. 25 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz.U.2015. 1982) 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.

Powód domagając się uchylenia zaskarżonej uchwały podnosił, iż jest ona sprzeczna z art. 12 ust. 2 i art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali, a nadto narusza zasady prawidłowego zarządu oraz w inny sposób interesy współwłaścicieli.

Podnieść należy, iż powód w żaden sposób nie uzasadnił, w jaki sposób zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jak również w jaki sposób narusza interesy powoda jako współwłaściciela, czy też innych współwłaścicieli nieruchomości. Trudno zatem jest odnieść się do powyższych zarzutów. Powód wskazał jedynie, że nie wszystkie mieszkania dwu i trzypokojowe w nieruchomości mają taką samą powierzchnię, poprzestając jedynie na tym stwierdzeniu bez konkretnego wskazania, jak powyższa okoliczność wpływa na prawidłowość podjętej uchwały.

Odnosząc się natomiast do zarzutu, iż przedmiotowa uchwała narusza przepisy ustawy o własności lokali podnieść należy, iż zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy na właścicielach nieruchomości spoczywa obowiązek ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej stosownie do wysokości ich udziałów w nieruchomości. Stosownie do art. 13 ust. 1 właściciel jest obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Art. 14 pkt 1 ustawy stanowi, iż na koszty zarządu składają się wydatki na remonty i bieżącą konserwację. Wprawdzie ustawa o własności lokali nie reguluje kwestii tworzenia funduszu remontowego przez wspólnotę, jednakże zgodnie z ukształtowanym orzecznictwem właściciele lokali mogą tworzyć fundusz remontowy na podstawie uchwały wspólnoty (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 22 kwietnia 2010r. V CSK 367/09). Niewątpliwym jest, iż źródłem finansowania wydatków związanych z remontami i bieżącą konserwacją są przychody uzyskiwane z nieruchomości wspólnej oraz bieżące opłaty uiszczane przez właścicieli lokali stosownie do po posiadanych udziałów. Nie budzi wątpliwości, iż przepis art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali nakładający na właścicieli lokali obowiązek uiszczania miesięcznych opłat na pokrycie kosztów zarządu jest przepisem bezwzględnie obowiązującym w tym znaczeniu, że właściciele w drodze uchwały nie mogą uchylić się od tego obowiązku i zastąpić go innymi rozwiązaniami. Z treści ustawy o własności lokali nie wynika jednakże, iż uiszczanie miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu jest jedyną formą zasilenia funduszu remontowego. Możliwe jest zatem, bez naruszenia przepisów ustawy uzupełnienie środków przeznaczonych na cele remontowe przez dokonanie jednorazowych wpłat przez współwłaścicieli na podstawie uprzedniej uchwały wspólnoty. Podkreślić należy, co zostało wykazane przez pozwaną wspólnotę, że przedmiotowa nieruchomość z uwagi na stan techniczny wymaga przeprowadzenia remontu, pozwany na ten cel zamierza zaciągnąć kredyt, a zatem zgromadzenie dodatkowych środków na funduszu remontowym wspólnoty ocenić należy jako zgodne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Podnieść w tym miejscu należy, iż wprawdzie literalne brzmienie przedmiotowej uchwały wskazuje na rozliczenie środków finansowych pochodzących z funduszu remontowego powoda, jednakże celem podjętej uchwały było zobowiązanie właścicieli do dokonania stosownych wpłat celem zasilenia funduszu remontowego. Z tego też względu Sąd nie prowadził rozważań w zakresie możliwości rozliczania dotychczasowego zarządcy ze środków zgromadzonych na jego funduszu remontowym

Mając na uwadze powyższe w ocenie Sądu zaskarżona uchwała nie pozostaje w sprzeczności z przepisami ustawy o własności lokali, a zatem brak jest podstaw do jej uchylenia na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w związku § 8 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015.1800).