

Sygn. akt II C 582/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lutego 2018 r.

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie, II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR (del.) Mariusz Metera

Protokolant: Łukasz Kusior

po rozpoznaniu w dniu 12 lutego 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa miasta(...) W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w W.

o uchylene uchwały

I. uchyla w całości uchwałę numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w W.;

II. uchyla postanowienie z dnia 12 lutego 2018 roku o oddaleniu wniosku powoda o wstrzymanie wykonania uchwały numer (...);

III. wstrzymuje wykonanie uchwały numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w W. do czasu prawomocnego zakończenia niniejszego postępowania;

IV. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w W. na rzecz powoda miasta (...) W. kwotę 560 zł (pięćset sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 360 zł (trzysta sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt II C 582/17

## UZASADNIENIE

### **wyroku z dnia 21 lutego 2018 roku**

Powód miasto(...) W. wniósł o uchylene w całości uchwały nr (...) podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. (...) w W. z dnia 11 marca 2017 roku w przedmiocie jednorazowej wpłaty na fundusz remontowy. Nadto, wniósł o wstrzymanie wykonania zaskarżonej uchwały do czasu zakończenia postępowania oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód zarzucił sprzeczność z prawem zaskarżonej uchwały tj. z art. 13, 14 i 15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Podał, że wysokość jednorazowej wpłaty na poczet przyszłych remontów pochodzi z nadwyżek zaliczek za centralne ogrzewanie, które nie zostały rozliczone z poszczególnymi właścicielami. Powód wskazał, że zobowiązany jest rozliczyć nadpłatę z najemcami lokali komunalnych, niezależnie od faktu nieotrzymania zwrotu części rozliczonej kwoty od Wspólnoty Mieszkaniowej. Zarzucił, że zaskarżona uchwała narusza jego interes, albowiem wpływa na wydatki miasta. Ponadto, zdaniem powoda, forma zaliczek jest jedyną formą, poprzez którą

mogą zostać przekazane środki na bieżące remonty. Powód zaznaczył również, że pozwana Wspólnota nie przedstawiła jasnego wyliczenia, z którego wynikałby sposób obliczenia wpłat na fundusz remontowy dokonywanych przez poszczególnych członków wspólnoty.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ulicy (...) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Wskazała, że decyzja o dokonaniu jednorazowej wpłaty na fundusz remontowy nie wiązała się z przejęciem przez Wspólnotę środków z nadpłaty powstałej po rozliczeniu zaliczek. Dodała, że powodem podjęcia uchwały była kalkulacja ekonomiczna zmierzająca do jak najszybszej spłaty kredytu zaciągniętego na termomodernizację budynku i zmniejszenie w ten sposób płaconych z tego tytułu odsetek. Pozwana poinformowała też, że zwróciła powodowi nadwyżki zaliczek na świadczeniach w kwocie 6.058,79 złotych.

Postanowieniem z dnia 12 lutego 2018 roku Sąd oddalił wniosek powoda o wstrzymanie wykonania uchwały numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w W. do czasu prawomocnego zakończenia niniejszego postępowania.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powód jest członkiem pozwanej Wspólnoty i współwłaścicielem nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w W., stanowiącej działkę nr (...), obręb (...). W budynku wyodrębnionych zostało i sprzedanych na rzecz osób trzecich dziewięć lokali, pozostałe sześć lokali stanowią własność miasta(...) W. i są wynajmowane jako lokale komunalne. Udział powoda w nieruchomości wspólnej wynosi 41,30 %.

Z tytułu opłat za centralne ogrzewanie za rok 2016 została ustalona nadpłata w łącznej kwocie 14.727,12 zł, w tym po stronie powoda w kwocie 6.058,80 zł.

Właściciele lokali powyższej nieruchomości podjęli w dniu 11 marca 2017 r. uchwałę nr(...) w sprawie jednorazowej wpłaty na fundusz remontowy przeznaczonej na spłatę kredytu. Uchwała ta przewidywała jednorazową wpłatę w łącznej wysokości 14.727,12 zł zgodnie z załącznikiem nr 1, w którym suma wpłat poszczególnych właścicieli została określona na kwotę 14.727,10 zł, a rzeczywista suma poszczególnych kwot jakie mają wpłacić właściciele lokali stanowi kwotę 14.727,09 zł. Wpłata dodatkowych środków finansowych na fundusz remontowy miała umożliwić wcześniejszą spłatę kredytu zaciągniętego na prace termomodernizacyjne budynku, które zostały wykonane w 2014 albo 2015 roku. W załączniku nr 1 do tej uchwały przedstawiono udział pieniężny poszczególnych właścicieli nieruchomości w jednorazowej wpłacie i w przypadku powoda wyniósł on kwotę 6.058,79 złotych. Wskazano na rozliczenie kwoty 14.727,10 zł w odniesieniu do powierzchni lokalu.

Uchwała została podjęta liczbą głosów liczoną według wielkości udziałów – 51,89 % głosów było za przyjęciem uchwały, zaś 41,3% głosów było przeciw, 6,81% brak podpisów.

(bezsporne, nadto dowód: uchwała nr (...) wraz załącznikami – k. 9-11; sprawozdanie finansowe – 13; rozliczenie kosztów właściciela – k. 40; zeznania członka zarządu pozwanej wspólnoty E. W. – k. 70)

Powód został poinformowany o podjęciu powyższej uchwały w dniu 27 marca 2017 roku.

(bezsporne, nadto dowód: zawiadomienie z 21.03.2017 r. – k. 12)

W dniu 11 stycznia 2018 roku pozwana wspólnota zwróciła powodowi kwotę 6.058,79 zł tytułem nadwyżki zaliczek za centralne ogrzewanie.

(dowód: potwierdzenie przelewu – k. 33)

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie przedłożonych i niekwestionowanych przez strony dokumentów oraz dowodu z przesłuchania stron, który został ograniczony do przesłuchania członka zarządu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo podlega uwzględnieniu.

W rozpoznawanej sprawie powód domagał się uchylenia uchwały nr (...) podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. (...) w W. z dnia 11 marca 2017 roku w przedmiocie jednorazowej wpłaty na fundusz remontowy w kwocie 14.727,10 zł.

Zachowanie przez powoda ustawowego terminu do zaskarżenia uchwały oraz jego legitymacja do wystąpienia z powództwem nie było kwestionowane przez pozwaną Wspólnotę. Nie budzi to również wątpliwości tut. Sądu. Mając to na uwadze, zbadania wymaga zasadność podstaw merytorycznych zgłoszonych przez powoda.

Podstawę prawną żądania uchylenia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej stanowi art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, zgodnie z którym 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 wskazał, że w jego ocenie przedmiotowa uchwała stanowi naruszenie art. 13, 14 i 15 uwl., a także narusza jego interes.

Po pierwsze, należy odnieść się do twierdzeń strony pozwanej, że w zaskarżonej uchwale nie podano, iż środki które mają być przeznaczone na fundusz remontowy pochodzą bezpośrednio z nadpłaty jaka była z tytułu rozliczenia zaliczek za rok 2016. Należy się zgodzić z pozwanym w tym sensie, iż w uchwale rzeczywiście nie ma takiego zapisu. Ponadto, środki z nadpłaty które przysługiwały miastu (...)W. zostały zwrócone w pełnej wysokości, co jednak nastąpiło już po podjęciu uchwały, w toku procesu. Zatem co do zasady można przyjąć, iż zaskarżona uchwała jest niezależna od zaliczek jakie były uiszczane na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz nadwyżki jaka powstała z tego tytułu. W treści zaskarżonej uchwały mowa jest tylko o jednorazowej wpłacie, w załączniku do uchwały określono natomiast udział kwotowy poszczególnych właścicieli w tej wpłacie, nie wskazano jednak na pochodzenie tychże środków.

Kolejno, należy wskazać, że zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciel jest obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. W myśl art. 14 ww. ustawy, na koszty te składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ww. ustawy, na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10. każdego miesiąca. Z powyższych przepisów wynika wprost, że co do zasady zasilenie funduszu remontowego następuje ze środków wliczonych w zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które wpłacane są co miesiąc przez właścicieli lokali. Jednakże, w ocenie Sądu - wbrew twierdzeniom powoda - dopuszczalne było również samo podjęcie uchwały o jednorazowej, dodatkowej wpłacie określonej kwoty na fundusz remontowy, zważywszy także na uzasadnione przeznaczenie tychże środków, a mianowicie na wcześniejszą spłatę kredytu zaciągniętego na przeprowadzenie termomodernizacji budynku.

Niemniej jednak, w niniejszej sprawie, w ocenie Sądu, zaskarżona uchwała podlega uchyleniu z tej przyczyny, że nie została podjęta w sposób właściwy albowiem środki pieniężne nie zostały w sposób prawidłowy rozdzielone na członków wspólnoty mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 12 ustawy o własności lokali, 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 niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Tymczasem w zaskarżonej uchwale jednorazowa wpłata na fundusz remontowy nie została rozdzielona stosownie do posiadanych udziałów, a została określona i rozdzielona w taki sam sposób jak to wynikało z nadwyżki która wystąpiła w utrzymaniu nieruchomości wspólnej. Oderwanie jednorazowej wpłaty od udziałów członków wspólnoty w nieruchomości wspólnej skutkuje tym, że uchwała jest wadliwa, gdyż nie jest powiązana z udziałami, jakie mają członkowie wspólnoty. Ponadto, w uchwale nie jest wskazane dokładnie jak te kwoty zostały rozdzielone, z jakiego rozliczenia wynika każda kwota wpłaty danego właściciela. Pośrednio wynika to jednak z nadpłaty jaka wcześniej została ustalona z tytułu rozliczenia zaliczek na 2016 rok, gdyż kwota jednorazowej wpłaty jest tożsama z kwotą wyliczonej nadpłaty. Świadczy o tym sprawozdanie finansowe nieruchomości za okres od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku (k. 13) oraz rozliczenie kosztów właściciela z okresu 2016.01.01-2016.12.31 (k. 40).

Należy też wskazać, że przy rozliczaniu całej kwoty wpłaty nastąpiła pomyłka o 2 – 3 grosze, które nie zostały rozdzielone. Wchwale wskazano bowiem, że jednorazowa wpłata będzie stanowiła kwotę 14.727,12 zł, następnie w załączniku jako sumę wpłat wskazano kwotę 14.727,10 zł, zaś rzeczywista suma poszczególnych kwot przypadających na właścicieli lokali wynosi 14.727,09 zł. Te błędy rachunkowe również stanowią samoistną podstawę do uchylecia uchwały bowiem uchwała jest wewnętrznie sprzeczna, skoro odwołuje się do załącznika, który wskazuje na inną wysokość wpłaty niż wskazuje sama uchwała. W efekcie nie wiadomo dokładnie co do grosza jaka ma nastąpić wpłata i kto dokładnie jaką wpłatę ma wykonać.

Nawet gdyby przyjąć, że zaskarżona uchwała powiązana jest jednak z nadpłatą związaną z kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej za 2016 rok, to należy wskazać na rozbieżne stanowiska w orzecznictwie co do zasadności takiego rozwiązania. Z jednej strony wskazuje się na to, że Wspólnota Mieszkaniowa może swobodnie dysponować nadwyżką jaka została wypracowana przez członków wspólnoty poprzez określone korzystanie z mediów, albowiem nadwyżki stanowią niejako majątek Wspólnoty Mieszkaniowej. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26.1.2011 r., II CSK 358/10, *legalis numer 316833* stwierdził, że nie można przyjmować, iż nadwyżki z tytułu zaliczek uiszczonych na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną należą w dalszym ciągu do majątków właścicieli lokali, a nie do majątku wspólnoty mieszkaniowej. Obowiązek rozliczenia nadwyżki nie budzi wątpliwości, może ono jednak nastąpić w różny sposób, a nie tylko przez zwrot właścicielom lokali. Z drugiej strony uważa się również, że każdy z właścicieli lokali powinien mieć swobodną decyzję co do tego jak rozporządzać swoją nadwyżką którą sam wypracował. Wskazuje się, że wpłacone zaliczki stanowią nadal własność poszczególnych właścicieli lokali i są jedynie przekazywane wspólnocie na pokrycie należnych kosztów nieruchomości wspólnej, a w części niewykorzystanej powinny podlegać zwrotowi właścicielom lokali. Tym samym w zakresie dysponowania środkami pieniężnymi właścicieli wspólnota nie ma żadnych uprawnień. Środki na pokrycie kosztów eksploatacji stanowią wierzycelność właścicieli lokali, nie stają się ani własnością, ani majątkiem wspólnoty mieszkaniowej. Jeżeli wpłaty przewyższają wydatki, różnica powinna być zwrócona właścicielowi lub zaliczona na poczet przyszłych jego wydatków. Prawa właściciela lokalu do dysponowania jego majątkiem nie można zniweczyć uchwałą co do przeznaczenia nadwyżki na inny cel (por. wyrok SA w Warszawie z 22.2.2001 r., I ACa 1309/00, *Legalis numer 51914* oraz wyrok SA w Warszawie z 15.4.2004 r., I ACa 1382/03, *Legalis numer 67535*).

W ocenie Sądu, należy podzielić drugie stanowisko. Nie jest bowiem sprawiedliwe dla członków Wspólnoty Mieszkaniowej, jeżeli niektórzy członkowie pozwanej Wspólnoty, którzy korzystają z mediów w taki sposób w jaki chcą, nie wypracowują nadwyżki, a wręcz przeciwnie korzystają z mediów w wysokości przekraczającej wpłaconą zaliczkę, mieliby następnie w mniejszym stopniu partycypować w kosztach spłaty kredytu przez Wspólnotę Mieszkaniową. Co prawda, kwoty wpłat dodatkowych nie są zwykle kwotami znaczącymi, ale jeżeli weźmie się pod uwagę to, że np. powód posiada 41,3 % udziałów oraz sam musi rozliczać się z lokatorami, którzy wynajmują od niego lokale, to może się okazać, że taki członek wspólnoty - będąc przegłosowany niewielką wielkością przez pozostałych członków wspólnoty - będzie musiał wpłacić nadwyżkę którą sam wypracował w całości, i to pomimo, że pozostali członkowie wspólnoty tej nadwyżki nie wypracowali. W ocenie sądu, takie rozliczenie jest niesprawiedliwe oraz sprzeczne z ideą współwłasności w częściach ułamkowych.

Z powyższych względów sąd uchylił zaskarżoną uchwałę uznając, że dodatkowe wpłaty poszczególnych właścicieli lokali na fundusz remontowy zostały ustalone w sposób niejasny, niezgodny z udziałami w nieruchomości wspólnej, a zatem został naruszony przepis art. 12 i art. 15 ustawy o własności lokali. Wobec powyższego Sąd orzekł jak w pkt I sentencji wyroku.

Z uwagi na uwzględnienie powództwa Sąd uchylił w trybie art. 359 § 1 k.p.c. postanowienie z dnia 12 lutego 2018 roku o oddaleniu wniosku powoda o wstrzymanie wykonania uchwały numer (...), a następnie ponownie rozpoznał wniosek powoda o wstrzymanie wykonania uchwały i uznał za zasadne (mając na uwadze punkt I wyroku) wstrzymanie wykonania tej uchwały do czasu prawomocnego zakończenia niniejszego postępowania, na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy o własności lokali (punkt II i III sentencji wyroku).

O kosztach procesu zasądzonych od pozwanego na rzecz powoda w punkcie IV sentencji wyroku orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Na koszty te złożyły się kwota 200 złotych tytułem opłaty od pozwu oraz kwota 360 zł odpowiadająca wysokości wynagrodzenia radcy prawnego ustalonego na podstawie § 8 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 roku.

## ZARZĄDZENIE

(...)