

Sygn. akt II C 821/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 października 2017 roku

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie Wydział II Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSO Hanna Wawrzyniak

po rozpoznaniu w dniu 26 października 2017 roku w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Miasta (...) W. Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy P. (...) W.

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

o uchylenie uchwały

I. uchyla § 3 uchwały nr(...) z dnia 02 maja 2017 roku Wspólnoty Mieszkaniowej Właścicieli lokali w nieruchomości przy ulicy (...) w W.,

II. nie obciąża pozwanej obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz powoda.

Sygn. akt II C 821/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 czerwca 2017 roku (data stempla poczty) powód Miasto (...) W. Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy P. wniósł o uchylenie § 3 uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) w W. numer (...) z dnia 02 maja 2017 roku oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu przedmiotowego pozwu powód podniósł, iż niezgodność zaskarżonej uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej z prawem wynika z jej treści, albowiem narusza ona podstawowe zasady zarządzania nieruchomością wspólną i podjęta została ze szkodą dla członków Wspólnoty. Nadto, skarżona uchwała jest sprzeczna z prawem w części wprowadzającej obciążenie zwiększoną stawką właścicieli lokali mieszkalnych, w których wykonywana jest działalność gospodarcza. Powód wskazał, że posiada w przedmiotowej nieruchomości udział w wysokości 17,73%, obejmujący lokal o powierzchni 42,13m⁽²⁾ przeznaczony na pracownię plastyczną i lokal o powierzchni 49,80m⁽²⁾ przeznaczony na pracownię plastyczną oraz lokal o powierzchni 27,45m⁽²⁾ stanowiący lokal użytkowy wykorzystywany na potrzeby gastronomiczne (produkcja pierogów). W zaskarżonej uchwale w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2017 rok, pozwany ustalił miesięczne zaliczki na poczet funduszu remontowego od powierzchni lokali mieszkalnych, w których prowadzona jest działalność gospodarcza w wysokości 3,75 zł/m⁽²⁾, natomiast od powierzchni lokali użytkowych w wysokości 4,50 zł/m⁽²⁾. Zwiększony wymiar ww. stawek został ustalony na okres 6 lat. Do czasu podjęcia zaskarżonej uchwały w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej obowiązywały jednolite stawki zaliczek dla wszystkich lokali w wysokości: zaliczka eksploatacyjna – 2,50 zł/m⁽²⁾, zaliczka remontowa 3,00 zł/m⁽²⁾. W ocenie powoda, zwiększenie obciążeń (zaliczek) z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną musi być uzasadnione większymi kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej, pozostającymi w związku ze sposobem korzystania z lokalu użytkowego i musi być proporcjonalne do tych większych kosztów zarządu nieruchomością wspólną (pозew – k. 2-13).

W odpowiedzi na pozew z dnia 07 września 2017 roku (data stempla poczty) pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ulicy (...) w W. uznała powództwo i wniosła o nieobciążanie jej kosztami procesu zgodnie z art. 101 k.p.c. W uzasadnieniu pozwana potwierdziła, że podjęła zaskarżoną uchwałę, zaś powód przed wytoczeniem niniejszego powództwa nie wzywał do jej uchylecia (odpowiedź na pozew – k. 23-27).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny.

Powód Miasto (...) W. jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) w W. (okoliczność bezsporna). W dniu 02 maja 2017 roku Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ulicy (...) w W. podjęła w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwałę numer (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2017. Na mocy podjętej uchwały Wspólnota Mieszkaniowa zmieniła wysokość zaliczki na poczet funduszu remontowego od powierzchni lokali mieszkalnych w których prowadzona jest działalność i ustaliła, że od dnia 01 kwietnia 2017 roku wynosić ona będzie 3,75 zł/m⁽²⁾/m-c, a także zmieniła wysokość zaliczki na poczet funduszu remontowego od powierzchni lokali użytkowych i ustaliła, że od dnia 01 kwietnia 2017 roku wynosić ona będzie 4,50 zł/m⁽²⁾/m-c (§ 3). Przeciw przyjęciu przedmiotowej uchwały głosował przedstawiciel powoda Miasta (...) W.– E. B..

Powyższy stan faktyczny nie był sporny między stronami i został ustalony na podstawie następujących dokumentów: uchwała nr (...) (k. 7), lista do głosowania właścicieli lokali (k. 8), uchwała nr (...) (k. 9), protokół z zebrania (k. 10), lista obecności (k. 11). Dokumenty te nie były kwestionowane pod kątem wiarygodności i autentyczności.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Powództwo należy uznać za uzasadnione.

Podstawę prawną żądania uchylenia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej stanowi art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.). Zgodnie ze wskazanym przepisem 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. 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 (art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali).

W pierwszej kolejności Sąd wskazuje, że powództwo zostało wniesione przez osobę legitymowaną, to jest przez właściciela lokalu - członka pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w zakreślonym ustawą terminie.

Rację ma powód podnosząc, iż zaskarżona uchwała narusza podstawowe zasady zarządzania nieruchomością wspólną oraz została podjęta ze szkodą dla członków Wspólnoty. 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. Dodać w tym miejscu należy, iż głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należytych (dobrym) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 października 2012r., I ACa 507/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 29 sierpnia 2012r., I ACa 452/12).

Zgodnie z treścią art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Możliwość zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej, w tym zaliczkami na fundusz remontowy, ponad udział we współwłasności nieruchomości związany z danym lokalem, powinien być powiązany z przesłankami wskazanymi w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, które muszą zaistnieć w stosunku do danego

lokalu, a wspólnota mieszkaniowa winna się liczyć z obowiązkiem ich wykazania w procesie o uchylenie takiej uchwały (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 05 marca 2015 roku w sprawie o sygnaturze akt I ACa 1267/14).

Uznać zatem należy, iż niewykazanie przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową w uchwale numer (...) za dnia 02 maja 2017 roku w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2017, zasadności obciążeń lokali użytkowych zwiększonymi zaliczkami na fundusz remontowy, ocenić należy jako naruszenie podstawowych zasad zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie interesu powoda Miasta (...) W. będącego członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Orzekając o kosztach postępowania, Sąd kierował się zasadą zawinienia, wyrażoną w treści przepisu art. 101 k.p.c., zgodnie z którym zwrot kosztów należy się pozwanemu pomimo uwzględnienia powództwa, jeżeli nie dał powodu do wytoczenia sprawy i uznał przy pierwszej czynności procesowej żądanie pozwu. Zastosowanie powyższej regulacji wymaga spełnienia kumulatywnie dwóch wskazanych powyżej przesłanek. Sąd podziela stanowisko prezentowane w judykaturze, że „pозwany nie daje powodu do wytoczenia powództwa, jeżeli jego stosunek wobec roszczenia powoda, oceniony zgodnie z doświadczeniem życiowym, usprawiedliwia wniosek, że powód uzyskałby zaspokojenie swojego roszczenia bez wytoczenia powództwa.” (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 1961 r., IV CZ 23/61, LEX nr 106355). Przenosząc powyższe na grunt rozpatrywanej sprawy, wskazać należy, że w ocenie Sądu zachowanie pozwanej uzasadnia zastosowanie reguły z art. 101 k.p.c. Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa bowiem przy pierwszej czynności procesowej, tj. odpowiedzi na pozew, uznała żądanie w rozpoznawanej sprawie. Sąd miał także na uwadze, że powód przed wytoczeniem powództwa nie wezwał pozwanej do dobrowolnego uchylenia zaskarżonej uchwały, zaś postawa pozwanej w toku procesu jednoznacznie wskazuje, iż nie kwestionuje uchylenia zaskarżonej uchwały, albowiem przy pierwszej czynności procesowej uznała żądanie pozwu, co skutkuje wydaniem niniejszego wyroku i uzasadnia założenie, że gdyby powód wezwał pozwaną do uchylenia zaskarżonej uchwały, pozwana dobrowolnie podjęłaby kolejną uchwałę w celu uchylenia tej zaskarżonej, co de facto nastąpiło po wydaniu niniejszego wyroku.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł, jak w sentencji wyroku.

Zarządzenie: (...)