

Sygn. akt III C 1141/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 sierpnia 2016 roku

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie, III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Ewa Dietkow

Protokolant: protokolant stażysta Anna Banasiak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 26 sierpnia 2016 roku w Warszawie

sprawy z powództwa R. T.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...)  
w O.

o uchylenie uchwały nr (...)

1. powództwo oddała;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 197,00 PLN (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

III C 1141/15

## UZASADNIENIE

W pozwie z 27 lipca 2015 roku powód R. T. wnosił o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 17 czerwca 2015 roku pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w O., ustanawiającej fundusz celowy pozwanej przeznaczony na koszty spłaty zobowiązań wobec Spółdzielni Mieszkaniowej (...) oraz ustalającej wysokość miesięcznych zaliczek na ten fundusz celowy oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w O. wносиła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwaną tworzą właściciele lokali w trzech budynkach: nr (...) przy ul. (...) w O. – bezsporne. Powód jest współwłaścicielem na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej wyodrębnionego lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) – dowód – wpis w dziale I i w dziale II księgi wieczystej k. 40-42. W dniu 17 czerwca 2015 roku w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd właściciele głosowali nad uchwałą Nr (...) – dowód – uchwała k. 75, 75Verte. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający 59,62% udziałów, przeciw uchwale głosowali właściciele, na których przypada 4,12% udziałów – dowód – imienna lista głosowania nad uchwałą k. 81-81verte. Uchwała została podjęta na podstawie art. 14 pkt 1 oraz art. 22 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali i w § 1 właściciele ustanowili fundusz celowy pozwanej przeznaczony na pokrycie kosztów spłaty zobowiązania wobec Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w likwidacji powstałego na mocy wyroku Sądu Rejonowego w Otwocku sygn. akt I Nc 1446/14, w § 2 zatwierdzili wysokość zaliczek miesięcznych na fundusz celowy w wysokości 32,83 zł od lokalu mieszkalnego od czerwca 2015 roku do listopada 2015 roku, w § 3 właściciele postanowili o wejściu

w życie uchwały z dniem podjęcia, w § 4 upoważnili Zarząd pozwanej do dysponowania funduszem celowym – dowód – uchwała k. 81 verte. Powód otrzymał odpis uchwały z pouczeniem o terminie i sposobie jej zaskarżenia 18 czerwca 2015 roku – dowód – protokół przekazania korespondencji k. 74. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w likwidacji w O. 5 czerwca 2014 roku złożyła pozew o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym przeciwko pozwanej o zapłatę kwoty 12.018,53 zł wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty – dowód – pozew k. 146. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że od 13 września 2009 roku pozwana zaczęła naliczać należności wobec jej członków, a jednocześnie nie wypowiedziała umów zawartych przez Spółdzielnię z kontrahentami, a ni nie zawiadomiła o zmianie zarządu, co spowodowało obowiązek regulowania należności wobec dostawców mediów przez Spółdzielnię, na które składały się: 9.171,80 zł na rzecz (...), 578,10 zł na rzecz (...) w O., 2.175,99 zł na rzecz (...) i 553,00 zł na rzecz (...) – dowód – pozew k. 148, noty obciążeniowe k. 158-160, 170, 175-176, faktury za energię elektryczną k. 161-166, faktura (...) k. 167, wezwanie do zapłaty k. 168-169. Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Otwocku 10 czerwca 2014 roku wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym i nakazał pozwanej zapłatę na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w likwidacji kwotę 12.018,53 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od 5 czerwca 2014 roku do dnia zapłaty oraz koszty procesu – dowód – nakaz zapłaty k. 138. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie oddalił zażalenie pozwanej na postanowienie z 22 września 2014 roku o odrzuceniu sprzeciwu – dowód – postanowienie k. 141-142. Komornik sądowy w sprawie Km 941/14 zajął w całości należność zasądzoną na podstawie prawomocnego nakazu zapłaty w sprawie I Nc 1446/14 od pozwanej na poczet zadłużenia Spółdzielni (...) w postępowaniach egzekucyjnych Km 941/14 i Km 979/14 – dowód – pismo k. 143, zajęcie wierzytelności k. 144-145. Komornik wyegzekwował od ozwanej całą należność objętą tytułem egzekucyjnym I Nc 1446/14 – dowód – postanowienie k. 12. Powód zarzucał pozwanej, że na podstawie uchwały nr (...) ustalającej stawki comiesięcznych zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej, w tym koszty zarządu nieruchomością wspólną w stawce 1,82 zł/m<sup>(2)</sup> powierzchni użytkowej, przez co pozwana zobowiązała właścicieli lokali do zapłaty po raz kolejny tych samych kosztów – dowód - pozew k. 3, uchwała k. 22. Właściciele podjęli 25 marca 2015 roku uchwałę Nr (...), w której zatwierdzili sprawozdanie finansowe zarządu pozwanej za 2014 rok, przeznaczyli na poczet funduszu remontowego w 2015 roku nadwyżkę z tytułu przychodów, która wyniosła 499,31 zł i udzielili absolutorium Zarządowi za rok 2014 – dowód – uchwała k. 129, sprawozdanie finansowe za 2014 rok k. 128. Zarząd pozwanej przekazał właścicielom lokali 27 maja 2015 roku projekt uchwały nr (...) w sprawie ustanowienia funduszu celowego wraz z pismem wyjaśniającym utworzenie tego funduszu – dowód – protokół przekazania korespondencji do skrzynki k. 72, pismo k. 73, projekt uchwały k. 73verte, okoliczność nie kwestionowana przez powoda.

Sąd Okręgowy dokonał następującej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego:

Okoliczności faktyczne dowodzone przez strony dokumentami prywatnymi nie były sporne. Nie było sporne podjęcie zaskarżonej uchwały większością udziałów właścicieli. Strony nie kwestionowały wydania nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, który stał się tytułem egzekucyjnym, ani podstaw wydania tego tytułu. Nie było sporu co do treści podjętych przed wydaniem zaskarżonej uchwały innych uchwał, ani sprawozdania finansowego za 2014 rok. Nie było sporu co do doręczenia właścicielom lokali projektu zaskarżonej uchwały 27 maja 2015 roku. Powód podtrzymywał wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka J. K. na okoliczność wzajemnych rozliczeń między pozwaną, a Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w upadłości i przyczyn podjęcia zaskarżonej uchwały. Sąd oddalił wniosek powoda, gdyż zeznania świadka nie są właściwym środkiem dowodowym na okoliczność rozliczeń pomiędzy jednostkami prowadzącymi rachunkowość w oparciu o ustawę o rachunkowości. Przyczyny podjęcia zaskarżonej uchwały nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, w której powód podnosi, że pozwana zobowiązała właścicieli do zapłaty po raz kolejny tych samych kosztów, powołał się na to, że uchwała w sposób rażąco narusza interesy powoda, jak również interesy pozostałych członków pozwanej zobowiązując właścicieli do zapłaty opłat za media za 2013 rok w zawyżonej w sposób bezpodstawny w podwójnej wysokości, gdyż temu celowi miały służyć w istocie środki gromadzone na fundusz celowy. Powód podniósł także, że tak kontrowersyjna kwestia jak wprowadzenie dodatkowych opłat powinna być głosowana na zebraniu właścicieli lokali, a nie w drodze indywidualnego zbierania głosów. Zbędne dla rozstrzygnięcia było zobowiązanie pozwanej do złożenia dokumentów świadczących o zawarciu przez pozwaną umów z dostawcami mediów od 1 września 2013 roku do 1 lutego 2014 roku, a także płacenia przez pozwaną za media w tym okresie oraz płatności właścicieli za okres od 1 września 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku skoro to

pozwana powoływała się na i zawarcie umów z dostawcami mediów, i nie pobranie opłat od właścicieli za media na podstawie uchwały (...), a wreszcie na nie zapłacenie należności za media przez Spółdzielnię (...). Na podstawie art. 6 k.c. pozwana powołując się na te okoliczności powinna je udowodnić. Ciężar dowodu w tym wypadku nie obciążał powoda, a pozwaną. Skoro jednak pozwana nie złożyła dowodów potwierdzających okoliczności, o których mowa wyżej to zobowiązanie pozwanej na wniosek powoda do składania dowodów, a następnie dopuszczenie tych dowodów było zbędne dla rozstrzygnięcia w oparciu o art. 232 k.p.c.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Zgodnie z treścią przepisu art. 25 ust. 1 i ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 roku Nr 80 poz. 903 ze zm.) powództwo właściciela lokalu, który skarży uchwałę wspólnoty 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, 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. Właściciel lokalu jest ograniczony w prawie wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej 6 tygodniowym terminem zawitym prawa materialnego, liczonem od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli. Powód nie uchybił temu terminowi zawitemu składając pozew 27 lipca 2015 roku, a więc przed upływem 6 tygodni od doręczenia mu 18 czerwca 2015 roku odpisu uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Termin 6 tygodni upływał bowiem 30 czerwca 2015 roku.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali każdy właściciel lokalu, nawet ten, który głosował za uchwałą może zaskarżyć ją do sądu z powodu niezgodności z przepisami prawa lub z umową dotyczącą zarządu nieruchomością wspólną, albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania lub w inny sposób narusza jego interesy. Przepis art. 25 ust. 1 in fine mówi o każdym innym sposobie naruszenia interesów właściciela lokalu. Przepis ten nie określa uprawnień właściciela lokalu jako uprawnień do żądania uchylenia uchwały, jednak w razie spełnienia określonych w nim przesłanek w grę wchodzić będzie taka sama sankcja wadliwej czynności prawnej, jak w podobnych przepisach prawa spółdzielczego uprawniającej sąd do uchylenia uchwały.

Sąd jest związany wskazaną przez powoda podstawą faktyczną powództwa. W granicach skarżonych w pozwie Sąd ocenił uchwałę Nr (...) jako podjętą zgodnie z prawem i nie naruszającą interesów powoda.

Odnosząc się do zarzutów powoda w pierwszej kolejności należy zająć się zarzutem podjęcia uchwały Nr (...) w drodze indywidualnego zbierania głosów, a nie na zebraniu właścicieli. Zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. W niniejszej sprawie Sąd podziela pogląd Sądu Apelacyjnego w Krakowie z wyroku wydanego 23 czerwca 2016 roku w sprawie I ACa 290/16, publ. LEX nr 2073880: „indywidualne zbieranie głosów jest dopuszczoną przez ustawę formą głosowania nad projektem uchwały i w sytuacji opowiedzenia się za jej jego przyjęciem przez większość staje się ona obowiązującą dla wszystkich jej członków wspólnoty mieszkaniowej”. Ustawa nie przewiduje obowiązku zwołania zebrania właścicieli lokali w przypadku „kontrowersyjnych” kwestii. Zarzut powoda, że mogłoby głosować przeciw uchwale więcej osób i nie zostałyby przyjęte nie znajduje potwierdzenia w przepisach prawa. Co więcej, podejmowanie uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów (obojętnie czy jako jedyna forma podjęcia uchwały, czy jako forma mieszana - łącznie z głosami oddanymi na zebraniu) może ograniczyć się do zebrania głosów pozwalających na uznanie, że uchwała zapadła, bo został oddany ostatni głos przesądzający o uzyskaniu większości. Jest to jednak możliwe tylko wówczas, gdy właściciele lokali, od których nie odebrano głosu podczas ich indywidualnego zbierania przez zarząd byli powiadomieni należycie o możliwości głosowania czy to na zebraniu, czy w drodze indywidualnego zbierania głosów. Jest to pogląd prezentowany w wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 4 lutego 2016 roku w sprawie I ACa 789/15, publ. LEX nr 2008318, który niniejszy Sąd aprobuje. Właściciele lokali byli informowani o projekcie uchwały oraz jej głosowaniu w trybie indywidualnego zbierania głosów. Informacja o „trybie korespondencyjnym” musi być traktowana jako nieścisła. Takiego trybu głosowania nie zna bowiem ustawa

o własności lokali w art. 23 ust. 1. Chodziło o indywidualne zbieranie głosów, bo skoro nie na zebraniu właścicieli to tylko ten tryb mógł być przyjęty.

Odnosząc się do zarzutu powoda o niegospodarności pozwanej, która nadwyżkę przychodów na koszty zarządu za 2013 rok oraz za 2014 rok przeznaczyła na fundusz remontowy, a nie na spłatę zobowiązań wynikających z prawomocnego orzeczenia w sprawie I Nc 1446/14, to należy odkreślić, że uchwały właścicieli lokali dotyczące przeznaczenia nadpłat, udzielenia absolutorium zarządowi pozwanej oraz zatwierdzenia planu gospodarczego na rok następny nie były skarżone, zostały wykonane. Obecnie nie mogą być kwestionowane. Powód uważał, że niecelowe było obciążenie właścicieli lokali obowiązkiem zapłaty na fundusz celowy niejako podwójnie, raz w formie zaliczek na koszty zarządu, a ponownie na fundusz celowy. Zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Stosownie do art. 13 ust. 1 ustawy właściciel lokalu obowiązany jest m.in. do uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Dalej art. 14 ustawy określa, że koszty zarządu nieruchomością wspólną obejmują 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, wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz wynagrodzenie członków zarządu i zarządcy. W tej sytuacji powyższe przepisy wyznaczają zakres świadczeń, do jakich zobowiązani są właściciele lokali. Przepis art. 15 ust. 1 ustawy nie ma charakteru gwarancyjnego dla właścicieli lokali, lecz chroni interesy wspólnoty mieszkaniowej. Celem tego przepisu, nakładającego na właścicieli obowiązek okresowego, zaliczkowego wnoszenia opłat na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, jest zapewnienie właściwego i stabilnego finansowania wspólnoty mieszkaniowej przez zapewnienie jej środków na bieżące funkcjonowanie i systematyczne regulowanie generowanych kosztów. Nie pozbawia to jednak właścicieli prawa podjęcia dodatkowej uchwały, zobowiązującej ich do dokonania wpłaty, np. na fundusz remontowy lub inny cel pozostający w związku z zarządzaniem nieruchomością wspólną, ponad wnoszone comiesięcznie zaliczki. Ostatecznie bowiem to członkowie wspólnoty mieszkaniowej - właściciele poszczególnych lokali pozostają zobowiązani do pokrycia kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Przyjęcie, że może to się odbywać tylko w sposób przewidziany w art. 15 ust. 1 ustawy mogłoby prowadzić niejednokrotnie do sytuacji, w której członkowie wspólnoty nie mogliby w najbardziej dla siebie dogodny sposób podejmować decyzji o regulowaniu własnych zobowiązań. Tym samym byłiby niekiedy zmuszani do podjęcia decyzji nieefektywnych gospodarczo, np. o szybkim zaciągnięciu pożyczki bankowej. Przepis ten nie ogranicza ich w możliwości podjęcia uchwały o nałożeniu dodatkowego obciążenia, w formie jednorazowej lub w rozłożeniu na kilka okresów płatności, mającego na celu sfinansowanie określonych zobowiązań wynikających z zarządu nieruchomością wspólną, a podjęta w tym przedmiocie uchwała może być badana jedynie pod kątem zgodności z zasadami prawidłowego zarządu i interesami właścicieli. Taki pogląd prezentował Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z 23 lipca 2013 roku w sprawie I ACa 413/13, publ. LEX nr 1353894. Tak więc z zastosowaniem cytowanych przepisów prawa możliwe było podjęcie przez właścicieli lokali zaskarżonej uchwały. Odnosząc się do zgodności z zasadami prawidłowego zarządu i interesami właścicieli należy przywołać treść art. 17 ustawy o własności lokali – za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa, a każdy właściciel lokalu w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. Nie może być kwestionowane, że bez znaczenia było to, czy właściciele lokali uiszcili, czy nie uiszcili należność zasądzoną prawomocnym tytułem egzekucyjnym w sprawie I Nc 1446/14 jako koszty zarządu. Istotne stało się to, że były to zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej, które zostały wyegzekwowane w postępowaniu egzekucyjnym ze środków należących do wszystkich właścicieli. Dla zapewnienia płynności finansowej pozwanej konieczne było nałożenie na właścicieli lokali obowiązku wyrównania powstałej luki finansowej. Przepis art. 17 stanowi jednak o odpowiedzialności w stosunku do osób trzecich, nie zaś o odpowiedzialności poszczególnych właścicieli lokali w stosunku do wspólnoty. W konsekwencji w sytuacji zadłużenia wspólnoty wynikającej z zaspokojenia wierzytelności osoby trzeciej, a wynikającej z kosztów zarządu, a jednocześnie niemożliwości wyegzekwowania tej należności od poszczególnych właścicieli lokali, zasadnym jest utworzenie funduszu celowego, tak jak uczynili to właściciele lokali pozwanej. Można rozważać zasadność, czego powód nie uczynił, podziału długu wspólnoty na lokal, a nie według reguł określonych w art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali. Powód nie podnosił w ogóle naruszenia tego przepisu przy nałożeniu na właścicieli obowiązku wpłaty na fundusz celowy. Sąd jest zatem zwolniony z obowiązku badania zgodności uchwały z tym przepisem prawa.

Nie było kwestionowane, że pozwana w 2013 roku obliczyła i pobrała zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną, a jednocześnie podwyższenie tych zaliczek na pokrycie należności zasądzonej na rzecz Spółdzielni (...) za okres poprzedzający ich pobranie i rozliczenie nie było możliwe. Uzasadnione było zatem utworzenie funduszu celowego służącego pozyskaniu środków na pokrycie niedoboru wynikającego z wyegzekwowania wierzytelności osoby trzeciej, a wynikającej z zarządu nieruchomością wspólną. Wpłaty na fundusz celowy miały być dokonywane w jednakowej wysokości przez właścicieli lokali przez okres 6 miesięcy tylko dla wyrównania powstałego braku środków przeznaczonych na koszty zarządu. W braku tak utworzonego funduszu celowego, który może być przeznaczony wyłącznie na pokrycie wyegzekwowanej należności, właściciele i tak byliby zobowiązani do uiszczenia wyższych zaliczek na koszty zarządu po to aby niedobór środków niezbędnych na koszty zarządu wyrównać. Zaliczek obliczonych na podstawie podjętej przez właścicieli lokali uchwały o zwiększeniu opłat na koszty zarządu zamiast o utworzeniu funduszu celowego. Fundusz celowy jest pewniejszym i szybszym sposobem na pozyskanie środków na wyrównanie kwotowo określonego niedoboru w kosztach zarządu nieruchomością, służy tak właścicielom lokali jak i wspólnocie mieszkaniowej. W tych okolicznościach zaskarżona uchwała nie jest sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządu i interesami właścicieli.

To wszystko mając na uwadze sąd orzekł jak w sentencji.

O kosztach sąd orzekł w oparciu o art. 98 § 1 i § 3 k.p.c.. Powód przegrał proces i jest zobowiązany na żądanie wygrywającej pozwanej zwrócić koszty procesu. Pozwana była zastąpiona przez profesjonalnego pełnomocnika, którego wynagrodzenie stanowi opłata za czynności radców prawnych w wysokości stawki określonej w § 11 ust. 1 pkt 1 w związku z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013 roku poz. 461) wraz z opłatą skarbową.