

Sygn. akt I C 505/13

WYROK

W IMIENIU RZECZPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2013r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSO Adam Maciński

Protokolant : Robert Purchalak

po rozpoznaniu w dniu 9 października 2013r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko Wspólnocie mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ul. (...)

o uchylenie uchwał

powództwo oddała.

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 9 grudnia 2013 r. wniesionym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) strona powodowa Gmina W. domagała się uchylenia uchwał: 1) nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania wspólnoty mieszkaniowej za 2012r., 2) nr (...) w sprawie rozliczenia nadwyżek i strat wynikających z rozliczenia finansowego wspólnoty mieszkaniowej za 2012 r., 3) nr (...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2013 r., zatwierdzenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i wpłat na fundusz remontowy bieżący w 2013 r. i 4) nr (...) w sprawie przeznaczenia zysku z lokat za 2012 r. oraz zwrotu podatku na działalność statutową fundusz remontowy. W uzasadnieniu swego żądania strona powodowa podała, że w/w uchwały zostały podjęte na zebraniu właścicieli lokali w dniu 21 lutego 2013 r. Zarzuciła, że uchwała nr (...) z dnia 21 lutego 2013 r. narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ponieważ załączone do niej sprawozdanie finansowe nie ukazało w sposób prawidłowy sytuacji finansowej wspólnoty mieszkaniowej, w tym wysokości należności i wysokości zobowiązań wspólnoty. Według powódki w/w uchwała naruszała także jej interes w związku z wykazaniem w tym sprawozdaniu finansowym zadłużenia Gminy W. w kwocie 663,55 zł z tytułu kosztów remontu kanalizacji. Strona powodowa wskazała ponadto, że uchwała nr (...) z dnia 21 lutego 2013 r. naruszała art. 30 ust. 2 pkt 3 u.w.l. skoro jej przedmiotem było tylko sprawozdanie finansowe, a nie sprawozdanie zarządu za rok poprzedni. Strona powodowa argumentowała nadto, że uchwały nr (...) i nr (...) z dnia 21 lutego 2013 r. naruszały przepisy ustawy o własności lokali w związku z przyjęciem przez właścicieli, że niewykorzystane zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej zostaną zarzachowane na poczet zaliczek na kolejny rok, a także uchwaleniem nieprawidłowej kolejności przeznaczenia środków pieniężnych wpłacanych przez właścicieli oraz wyrażeniem zgody na wykorzystanie środków zgromadzonych na funduszu remontowym na doraźne remonty. Strona powodowa zarzuciła również, że uchwała nr (...) z dnia 21 lutego 2013 r. narusza przepisy ustawy o własności lokali, ponieważ zysk z lokat za 2012 r. i zwrot podatku przeznaczono na fundusz remontowy.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu strona pozwana podała, że uchwały zostały zaskarżone po upływie terminu wynikającego z art. 25 pkt 1 i 1a u.w.l. Niezależnie

od tego wskazano, że w rocznym sprawozdaniu finansowym występują wszystkie składniki należności i kosztów oraz pozycja saldo informująca o nadpłacie lub niedopłacie. Wspólnota nie posiada żadnych zaległości i terminowo reguluje wszystkie należności. Podano, że w rocznym sprawozdaniu prawidłowo wykazano, że Gmina W. zalegała względem Wspólnoty z zapłatą kwoty 663,55 zł na remont kanalizacji. Zgodnie bowiem z uchwałą nr (...) z dnia 11 lipca 2012 r. z powodu awarii wodno-kanalizacyjnej Gmina W. była zobowiązana do wpłaty do dnia 30 września 2012 r. kwoty 663,55 zł. Do dnia 31 grudnia 2012 r. Gmina W. nie wpłaciła w/w kwoty na fundusz remontowy, w związku z czym w sprawozdaniu finansowym prawidłowo figuruje w/w kwota jako zaległość Gminy W.. Nie do przyjęcia przy tym był argument powódki, że najpierw pozostali właściciele finansują koszty remontu, a dopiero po jej wykonaniu Gmina dokłada swoją część. Powołano się na art. 13 ust. 1 u.w.l. zgodnie z którym właściciel jest zobowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Ponadto strona pozwana zarzuciła, że na zebraniu właścicieli w dniu 21 lutego 2013 r. sprawozdanie z działalności zarządu zostało przedstawione i przyjęte, zaś art. 49 ustawy o rachunkowości nie nakazuje wspólnocie mieszkaniowej wraz z rocznym sprawozdaniem finansowym sporządzania sprawozdania z działalności. Strona pozwana zarzuciła także, iż Gmina W. permanentnie zalega z wpłatami zaliczek, chce być traktowana w sposób uprzywilejowany, tak aby pozostali właściciele finansowali zarządzanie nieruchomością wspólną, a Gmina była rozliczana dopiero na koniec roku. Strona pozwana podała, że we wspólnocie istnieją dwa fundusze remontowe, tj. fundusz remontowy na remont dachu i elewacji w latach 2010-2011 oraz fundusz remontowy bieżący przeznaczony m.in. na remont instalacji wod.-kan. Wskazano, że budynek Wspólnoty wpisany jest do rejestru zabytków i ma ponad stuletnią instalację wod.-kan., która często ulega awariom, w wyniku których są zalewane pomieszczenia. Zarzucono, że Gmina W. zamiast wspierać inicjatywy związane z remontem obiektów zabytkowych, stara się wszelkimi sposobami utrudnić utrzymanie w/w obiektu w należyтым stanie. Podano, że remont dachu i elewacji przeprowadzony w latach 2010-2011 został sfinansowany wyłącznie ze środków właścicieli. Nadto podano, że zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l. i art. 14 u.w.l. było przeznaczenie nadwyżki finansowej z lokat i zwrotu podatku na fundusz remontowy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Gmina W. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ul. (...). W skład wspólnoty mieszkaniowej wchodzi właściciele 10 lokali mieszkalnych, z czego właścicielem lokali mieszkalnych nr (...) jest Gmina W..

Budynek mieszkalny położony we W. przy ul. (...) stanowi zabytkową willę, w której stara instalacja wodno-kanalizacyjna ulega częstym awariom. Na mocy uchwały nr (...) z 11 lipca 2012 r. właściciele utworzyli specjalny fundusz remontowy w kwocie 4.000 zł z przeznaczeniem na pokrycie kosztów naprawy części rur kanalizacyjnych w budynku mieszkalnym. Zgodnie z uchwałą wpłaty na ten fundusz remontowy mieli dokonywać właściciele lokali w kwotach proporcjonalnych do powierzchni zajmowanych lokali zgodnie z załączonym do uchwały algorytmem w terminie do 30 września 2012 r. Przypadający na Gminę W. udział w w/w kosztach wyniósł łącznie 663,55 zł (220,72 z + 442,83 zł). W piśmie z dnia 24 września 2012 r. Gmina W. odmówiła zapłaty zaliczki z tego tytułu argumentując, iż zapłata i rozliczenie remontu nastąpi dopiero po jego wykonaniu.

W latach 2010-2011 wspólnota mieszkaniowa przeprowadziła remont dachu i elewacji budynku mieszkalnego. W kosztach tego remontu partycypowała także Gmina W., która jednakże dokonała na rzecz Wspólnoty końcowej wpłaty z tego tytułu dopiero w grudniu 2012 r.

(Dowód: wykaz właścicieli, k. 18-19; pismo z 24 września 2012 r., k. 30; uchwała nr (...) z 11 lipca 2012 r. wraz z załącznikiem, k. 48-49; zdjęcia, k. 50-51; zestawienie, potwierdzenie przelewu bankowego, pismo wraz z rozliczeniem k. 71-74)

W dniu 21 lutego 2013 r. odbyło się zebranie właścicieli w/w wspólnoty mieszkaniowej, na którym podjęto m.in. uchwały:

- 1) nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania wspólnoty mieszkaniowej z działalności zarządu, w tym sprawozdania finansowego, za 2012 r.,
- 2) nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi za działalność w 2012 r. i powołania zarządu wspólnoty mieszkaniowej,
- 3) nr (...) w sprawie rozliczenia nadwyżek i strat wynikających z rozliczenia finansowego wspólnoty mieszkaniowej za 2012 r.,
- 4) nr (...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2013 r., zatwierdzenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i wpłat na fundusz remontowy bieżący w 2013 r.,
- 5) nr (...) w sprawie przeznaczenia zysku z lokat za 2012 r. oraz zwrotu podatku na działalność statutową fundusz remontowy.

W zebraniu wzięli udział właściciele lokali nr (...), mający 86,35 % udziałów w nieruchomości wspólnej, z czego właściciele lokali mający 74,97% udziałów w nieruchomości wspólnej głosowali za jej podjęciem, natomiast właściciele lokali mający 13,65% udziałów w nieruchomości wspólnej głosowali przeciwko uchwałom.

W piśmie datowanym na 28 stycznia 2013 r., skutecznie doręczonym stronie powodowej w dniu 30 stycznia 2013 r., Gmina W. została zawiadomiona przez wspólnotę mieszkaniową o zebraniu właścicieli. W zebraniu nie wziął udział nikt z przedstawicieli strony powodowej.

W uchwale nr (...) właściciele postanowili przyjąć roczne sprawozdanie z działalności Zarządu sprawującego zarząd nieruchomością wspólną w 2012 r., w tym sprawozdanie finansowe stanowiące załącznik do uchwały.

W uchwale nr (...) właściciele udzieliли absolutorium za 2012 r. poprzedniemu Zarządowi wspólnoty i powołali nowy Zarząd wspólnoty.

W uchwale nr (...) właściciele postanowili, że nadpłaty z tytułu użytkowania ciepłej wody, zimnej wody, eksploatacji (konserwacje, zarząd, bank, ubezpieczenie, zapewnienie czystości), energii elektrycznej, ogrzewania i śmieci w łącznej kwocie 12.701,63 zł zostaną rozliczone według algorytmu naliczania stanowiącego załącznik do uchwały i zaliczone w poczet wpłat zaliczek na czynsz 2013 r. lub uzupełnienie czynszu za 2012 r. jeżeli występują zaległości.

W uchwale nr (...) właściciele postanowili, że stawki służące do naliczania miesięcznej zaliczki z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej znajdują się w „Rocznym planie gospodarczym na rok 2013”, stanowiącym załącznik do uchwały. Ponadto właściciele ustalili, że fundusz remontowy na obsługę bieżącą wyniesie 4.528,27 zł, w tym w zakresie kwoty 2.528,27 zł zostanie pokryty z wpłat właścicieli dokonanych w 2012 r., natomiast w zakresie kwoty 2.000 zł zostanie pokryty z wpłat właścicieli w terminie do połowy 2013 r. według algorytmu wpłat na fundusz remontowy. W uchwale określono planowane wykorzystanie funduszu na remont instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz remonty doraźne, a także ustalono roczny plan gospodarczy na 2013 r. Właściciele postanowili nadto, że w przypadku częściowego uiszczenia opłat przez właściciela zostaną one zaliczone w kolejności na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, fundusz remontowy i opłaty za media.

W uchwale nr (...) właściciel postanowili, że całość zysku w łącznej kwocie 1.545,07 zł z lokat w kwocie 903,07 zł i zwrotu nadpłaconego podatku w kwocie 642 zł przeznacza się na działalność statutową, tj. fundusz remontowy Wspólnoty.

(**Dowód:** pismo przewodnie wraz z uchwałami i załącznikami, k. 21-29; uchwały, k. 20, 70; zawiadomienie z 30 stycznia 2013 r., k. 47)

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994r o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zmianami) 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.

W myśl art. 25 ust. 1a w/w ustawy powództwo, o którym mowa w ust. 1, 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. Powyższy termin ma charakter terminu zawitego, w związku z czym wniesienie powództwa o uchylenie uchwały po jego upływie nie może być skuteczne, ponieważ prawo do zaskarżenia uchwały wygasa. Ponadto z wykładni gramatycznej art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali *expressis verbis* wynika, że 6-tygodniowy termin zaczyna swój bieg od dnia podjęcia uchwały - jeśli została podjęta na zebraniu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia skarżącego o treści uchwały - gdy uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W rozpoznawanej sprawie jak wynika z analizy dowodów w postaci uchwał (k. 22-26), pisma przewodniego datowanego na 22 lutego 2013 r. (k. 21) i zawiadomienia o zebraniu właścicieli z 28 stycznia 2013 r. (k. 47) zaskarżone uchwały zostały podjęte na zebraniu właścicieli w dniu 21 lutego 2013 r. Na w/w zebraniu, za podjęciem uchwał głosowali właściciele lokali mający 74,97% udziałów w nieruchomości wspólnej, a zatem już na zebraniu w dniu 21 lutego 2013 r. doszło do ich podjęcia. Podkreślić należało, że o zebraniu właścicieli strona powodowa Gmina W. – (...) została prawidłowo zawiadomiona w dniu 30 stycznia 2013 r. (dowód: zawiadomienie o zebraniu z 28 stycznia 2013 r., k. 47). Pomimo prawidłowego zawiadomieniu o w/w zebraniu właścicieli tworzących pozwaną Wspólnotę mieszkaniową nikt z przedstawicieli strony powodowej nie wziął udziału w tym zebraniu. Z uwagi na powyższe w ocenie Sądu, w sprawie niniejszej należało uznać, że 6-tygodniowy termin zawity rozpoczął swój bieg w dniu 21 lutego 2013 r., tj. od dnia podjęcia uchwał na zebraniu, o którym powódka została prawidłowo zawiadomiona i w którym jej przedstawiciel mógł wziąć udział. Powyższy termin upływał zatem w dniu 5 kwietnia 2013 r. Strona powodowa wniosła zaś pozew o uchylenie uchwał dopiero w dniu 9 kwietnia 2013 r. W związku z powyższym Sąd uznał, że strona powodowa uchybiła 6-tygodniowemu terminowi zawitemu do zaskarżenia uchwał, o którym mowa w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, a zatem z tej przyczyny powództwo o zaskarżenie w/w uchwał należało oddalić.

Niezależnie od powyższego Sąd uznał, że zarzuty podniesione przez stronę powodową przeciwko poszczególnym uchwałom nie były zasadne i jako takie nie zasługiwały na uwzględnienie.

W ocenie Sądu, strona pozwana w sposób prawidłowy sporządziła roczne sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej za 2012 r. (k. 23), w którym w sposób przejrzysty wskazano i wyszczególniono poszczególne dane finansowe dotyczące przychodów, kosztów zarządu nieruchomością wspólną, podatku dochodowego, funduszu remontowego i stanu środków pieniężnych wspólnoty mieszkaniowej. Za nieuzasadniony należało także uznać zarzut strony powodowej, że w/w sprawozdanie nie zostało przedłożone właścicielom, skoro powyższe sprawozdanie finansowe stanowiło załącznik uchwały nr (...), która to uchwała wraz z załącznikiem znana była właścicielom przed głosowaniem. Ponadto, na zebraniu w dniu 21 lutego 2013 r. zarząd złożył sprawozdanie ze swojej działalności za 2012 r. podając i wyjaśniając niewątpliwie interesujące właścicieli istotne informacje o sytuacji finansowej wspólnoty. W powyższym zebraniu przedstawiciel strony powodowej nie wziął jednakże udziału, pomimo prawidłowego zawiadomieniem Gminy W. o tym zebraniu z odpowiednim wyprzedzeniem.

Na uwzględnienie nie zasługiwał także zarzut strony powodowej dotyczący obciążenia ją w powyższym sprawozdaniu finansowym kosztami remontu kanalizacji w kwocie 663,55 zł. Powyższe zobowiązanie powstało bowiem na skutek podjęcia przez właścicieli lokali w lipcu 2012 r. uchwały nr (...), która jak wynika z okoliczności sprawy nie została zaskarżona, a zatem ma moc obowiązującą. Na mocy w/w uchwały właściciele stworzyli celowy fundusz remontowy z przeznaczeniem na pokrycie kosztów naprawy części rur kanalizacyjnych w budynku przy ul. (...) we W.. Z niespornych twierdzeń strony pozwanej oraz analizy dowodów w postaci zdjęć (k. 50-51) wynikało bowiem, że budynek

mieszkalny położony we W. przy ul. (...) stanowi zabytkową willę, w której stara instalacja wodno-kanalizacyjna ulega częstym awariom. Zgodnie z tą uchwałą wpłaty na fundusz remontowy właściciele lokali mieli dokonać w kwotach proporcjonalnie do powierzchni zajmowanych lokali w terminie do końca września 2012 r., przy czym strona powodowa jako właściciel lokali nr (...) była zobowiązana do dokonania z tego tytułu wpłaty kwoty 663,55 zł (= 220,72 zł + 442,83 zł). Za nieuzasadnione należało przy tym uznać stanowisko powódki, że obciążenie jej powyższymi kosztami powinno nastąpić już po zakończeniu inwestycji. Oznaczało by to bowiem de facto, że do pokrycia w/w kosztów remontu starej i awaryjnej sieci kanalizacyjnej, w okresie aż do całkowitego rozliczenia inwestycji zostaliby zmuszeni wyłącznie inni właściciele tworzący wspólnotę. Ponadto strona powodowa nie wykazała w rozpoznawanej sprawie, że w 2012 r. uregulowała swoje zobowiązania z tego tytułu, a zatem należało uznać, że w sprawozdaniu finansowym za 2012 r. pozwana wspólnota prawidłowo ujęła i wykazała w/w należność.

W ocenie Sądu za zgodne z przepisami prawa i zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną należało także uznać przeznaczenie przez pozwaną wspólnotę, mocą uchwały nr (...) zysku z lokat za 2012 r. i zwrotu podatku w łącznej kwocie 1.545,07 zł na fundusz remontowy. Środki gromadzone na funduszu remontowym są bowiem ze swej istoty zbierane systematycznie, w celu ułatwienia przeprowadzania remontów w latach następnych, gdy takie remonty będą konieczne, a ich pokrycie ze środków bieżących niemożliwe. Dlatego też jeżeli środki te nie zostały wykorzystane w danym roku bądź też powstały nadwyżki finansowe – jak w rozpoznawanej sprawie – z lokaty bankowej i zwrotu podatku, właściciele powinni podjąć decyzję o ich wykorzystaniu w przyszłości, co w analizowanym przypadku miało miejsce i właściciele zadecydowali o wykorzystaniu ich na potrzeby remontowe w roku następnym. Podkreślić przy tym należało, że budynek mieszkalny położony we W. przy ul. (...) wymaga licznych i kosztownych remontów, w których jak wynika z analizy akt sprawy, bardzo niechętnie partycypuje Gmina W.. Dodać należało, że pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej powinny służyć pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, do których niewątpliwie należy uznać wydatki na remonty i bieżącą konserwację (art. 12 ust. 2 i art. 14 pkt 1 ustawy o własności lokali). Z tych samych względów na prawidłowe należało uznać rozliczenie nadwyżki finansowej w kwocie 12.701,63 zł z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną za 2012 r. poprzez zaliczenie jej na poczet wpłat zaliczek za czynsz w 2013 r. lub uzupełnienie czynszu za 2012 r. Wbrew twierdzeniom powódki nie było ono bowiem z gospodarczego punktu widzenia niekorzystne dla właścicieli, jak też nie miało na celu pokrzywdzenia Gminy W..

Z uwagi na powyższe Sąd stwierdził, że zaskarżone uchwały były zgodne z przepisami prawa i zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także nie naruszały uzasadnionego interesu powódki jako właściciela dwóch lokali wchodzących w skład pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. W związku z tym Sąd oddalił powództwo, o czym orzeczono jak w wyroku.