

Sygnatura akt I C 613/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia 25 czerwca 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Sławomir Urbaniak

Protokolant: Irmina Szawica

po rozpoznaniu w dniu 25 czerwca 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gminy W. - Zarządu Zasobu Komunalnego we W.

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

o uchylenie uchwały

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. domagała się uchylenia w całości podjętej w dniu 14.03.2013 r. uchwały nr (...) właścicieli lokali nieruchomości wspólnej, położonej we W. przy ul. (...) w przedmiocie przekazania pożytków wspólnoty na fundusz remontowy. Strona powodowa w uzasadnieniu pozwu stwierdziła, że zgodnie z zaskarżoną uchwałą przychody uzyskane przez wspólnotę będą przekazywane na fundusz remontowy. Zdaniem powoda uchwała ta jest sprzeczna z przepisem art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym 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 ocenie strony powodowej wspólnota nie jest upoważniona do dysponowania środkami finansowymi właścicieli, jak również zmiany ich przeznaczenia. Zaskarżona uchwała wkroczyła w prawo własności właścicieli lokali, do których te środki należą. Nadpłata dokonana przez właściciela lokalu stanowi jego własność i jedynie on jest uprawniony do decydowania o jej przeznaczeniu.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa prawnego. Pozwana przyznała, że tworzący ją właściciele lokali rzeczywiście podjęli uchwałę, która jest przedmiotem zaskarżenia, jednak podnosiła, że miała prawo ją podjąć, gdyż wskazaną uchwałą reguluje sprawy dotyczące wyłącznie sfery zarządzania nieruchomością wspólną i majątkiem wspólnoty. Zarzut powoda, jakoby uchwała naruszała jego prawo własności jest bezpodstawny. Po pierwsze wskazano, że wspólnota mieszkaniowa jest osobą ustawową, odrębną od właścicieli lokali i z mocy prawa zobowiązana i uprawniona do zarządzania nieruchomością wspólną, a w szczególności majątkiem. Źródłem pochodzenia majątku wspólnoty są przychody pochodzące z działalności operacyjnej (bieżącej) oraz z pozostałej działalności, w tym finansowej. Majątek ten tworzony jest przez wpłacane przez właścicieli lokali zaliczki na rachunek bankowy wspólnoty mieszkaniowej, na pokrycie kosztów zarządu, czy fundusz remontowy, jak też wszelkie przychody wspólnoty z działalności statutowej i zarobkowej. Wspólnota mieszkaniowa działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku. W konsekwencji wspólnota mieszkaniowa, a nie właściciele lokali, staje się stroną wszelkich umów. O losach majątku wspólnota jest władna decydować sama. W przypadku środków pozyskanych z przychodów władna była więc podjąć zaskarżoną uchwałę. Nadwyżka finansowa wspólnoty mieszkaniowej mogła

być przedmiotem podziału pomiędzy właścicielami lokali według udziału we współwłasności. Niemniej jednak sami właściciele w zaskarżonej uchwale uznali za zasadne zabezpieczyć pozyskane środki z przeznaczeniem na przyszłość, choćby i bez wskazania, na jakie konkretnie działania związane z funduszem remontowym środki owe zostaną przeznaczone. Pozostawienie nadwyżki środków z minionego roku służyć ma zapewnieniu płynności finansowej wspólnoty mieszkaniowej na wypadek, gdyby zaistniała potrzeba nagłej realizacji potrzeb jej członków. Pogląd powoda o niedopuszczalności przeznaczenia przez pozwaną pożytków z nieruchomości wspólnej na fundusz remontowy, jest odosobniony. Właściciele lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową mogą zdecydować o sposobie wykorzystania przysługujących im środków po zaspokojeniu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, w szczególności zaś mogą wyrazić zgodę na zaliczenie pożytków na zasilenie funduszu remontowego. Podjęcie uchwały o przeznaczeniu pożytków na fundusz nie może być poczytywane, jako naruszenie interesów poszczególnych właścicieli lokali, albowiem zasilenie funduszu i utworzenie w ten sposób pewnej rezerwy finansowej na nieprzewidziane wydatki sprzyja zapewnieniu płynności finansowej wspólnoty. Twierdzenie, że kwestionowany postępek wspólnoty wkroczył w sferę uprawnień Gminy W., jako jednego z właścicieli, jest nieuzasadnione.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W budynku przy ul. (...) jest dziesięć lokali mieszkalnych. Strona powodowa jest właścicielem trzech lokali mieszkalnych w tym budynku.

(bezsporne)

Uchwałą właścicieli nr (...) z dnia 30 marca 2001 r. powołano zarząd wspólnoty w osobie Z. B.. W dniu 20 marca 2001 r. wspólnota mieszkaniowa nieruchomości położonej we W.przy ul. (...)zawarła umowę zlecenia o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną i na mocy tej umowy wykonywanie zarządu nieruchomością wspólną zlecono spółce (...) sp. z o.o.z/s we W..

(dowód: umowa z dnia 20.03.2001 k. 12-19)

W dniu 14.03.2013 r. na zebraniu właścicieli lokali członkowie wspólnoty -właściciel lokali we W.przy ul. (...)podjęli uchwałę nr (...) w sprawie przekazania pożytków wspólnoty na fundusz remontowy. W umowie tej przewidziano, że przychody uzyskane przez wspólnotę z pożytków będą przekazywane na fundusz remontowy, który wykorzystywany będzie na remonty części wspólnych nieruchomości. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele dysponujący udziałami we współwłasności wynoszącymi łącznie 51, 34%.

(dowód: uchwała nr (...) k. 10)

Sąd zważył, co następuje:

Strona powodowa domagała się uchylecia w całości podjętej w dniu 14.03.2013 r. uchwały nr (...) właścicieli lokali nieruchomości wspólnej, położonej we W.przy ul. (...), w przedmiocie przekazania pożytków wspólnoty na fundusz remontowy. W ocenie strony powodowej wspólnota nie była upoważniona do dysponowania środkami finansowymi właścicieli, jak również zmiany ich przeznaczenia. Zaskarżona uchwała wkroczyła w prawo własności właścicieli lokali i naruszyła przepis art. 12 ust 2 zd. 1 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa wskazując, że dysponentem środków zgromadzonych na funduszu remontowym jest wspólnota mieszkaniowa, gdyż właściciele ją tworzący, podejmując zaskarżoną uchwałę o przekazaniu środków uzyskanych z tzw. pożytków na fundusz remontowy wyrazili jednocześnie zgodę na zaliczenie tych środków do majątku wspólnoty. Przyjęty sposób rozliczenia pożytków i utworzenie w ten sposób pewnej rezerwy finansowej na nieprzewidziane wydatki sprzyja zapewnieniu płynności finansowej wspólnoty i służy w ten sposób wszystkim członkom wspólnoty.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd rozstrzygnięcie swoje wydał w pełni podzielając pogląd wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2011 r. II CSK 358/10, w którym Sąd Najwyższy uznał, że dopuszczalne jest przeznaczenie - na podstawie uchwały właścicieli lokali - nadwyżki środków pieniężnych z tytułu uiszczonych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu (art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,) na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej. Co prawda wyrok ten dotyczy przekazania na fundusz remontowy nadwyżki środków pieniężnych z tytułu uiszczonych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu, niemniej jednak w ocenie Sądu, tak samo należy traktować pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej. Zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. - dalej: "u.w.l."), 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 nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Zgodnie z art. 13 ust. 1 u.w.l., właściciel jest obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Na koszty te - jak stanowi art. 14 u.w.l. - 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 u.w.l., na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10-go każdego miesiąca.

A zatem wynika z tego, że właściciele lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową - obok wydatków związanych z utrzymaniem swoich lokali - obowiązani są uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. W sytuacji gdy w danym roku obrachunkowych wspólnota wygospodarowała pożytki tj. uzyskała przychody uzyskane przez wspólnotę z pożytków właściciele powinni podjąć uchwałę określającą sposób rozliczenia nadwyżki. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 października 2008 r., V CSK 133/08, przyjął, że właściciele lokali mogą podjąć uchwałę o rozliczeniu nadwyżki przez zaliczenie jej na poczet przyszłych wydatków na koszty zarządu, przez zwrot właścicielom lokali lub w inny sposób. Obowiązek rozliczenia nadwyżki nie budzi wątpliwości, może ono jednak nastąpić w różny sposób, a nie tylko przez zwrot właścicielom lokali. Jednym ze sposobów rozliczenia może być przeznaczenie nadwyżki na zasilenie funduszu remontowego.

Nie ulega wątpliwości, że właściciele lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową mogą na podstawie uchwały utworzyć fundusz remontowy i określić zasady jego gromadzenia oraz dysponowania nim przez zarząd wspólnoty.

Trudno zgodzić się ze stroną powodową, że środki zgromadzone na tym funduszu stanowią własność poszczególnych właścicieli. W ustawie o własności lokali ustawodawca nie uregulował statusu prawnego funduszu remontowego, jest w niej bowiem mowa jedynie o wydatkach na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej jako składnikach kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (art. 14 pkt 1 u.w.l.). W tej sytuacji przy kwalifikacji prawnej środków pieniężnych zgromadzonych na funduszu remontowym trzeba odwołać się do uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r. III CZP 65/07 (OSNC 2008, nr 7-8, poz. 69), mającej moc zasady prawnej, w której przyjęto, że wspólnota mieszkaniowa ma ustawowo przyznaną zdolność prawną, wobec czego może posiadać własny majątek, odrębny od majątków właścicieli lokali, w skład tego majątku mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną. Przepisy ustawy o własności lokali pozwalają stwierdzić, że do majątku wspólnoty wchodzi przede wszystkim uiszczane przez właścicieli lokali zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 13 ust. 1 w związku z art. 15 ust. 1 i art. 14 u.w.l.) oraz pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej. Ponadto w skład majątku wspólnoty mogą wejść prawa wynikające z umów zawieranych w ramach gospodarowania nieruchomością wspólną. Tak wyznaczony zakres zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej pozwala zaliczyć środki pieniężne zgromadzone na funduszu remontowym do własnego majątku wspólnoty, odrębnego od majątków właścicieli lokali. Oznacza to, że dysponentem środków uiszczonych na rachunek tego funduszu jest wspólnota mieszkaniowa. Właściciele lokali, podejmując uchwałę o utworzeniu funduszu remontowego, wyrażają zgodę na zaliczenie wpłat dokonywanych na poczet tego funduszu do majątku wspólnoty.

Reasumując wskazać należy, że wspólnota mogła na podstawie uchwały właścicieli lokali przeznaczyć pożytki na poczet funduszu remontowego. Pożytki te nie należą już do majątków właścicieli lokali, a do majątku wspólnoty mieszkaniowej. Podjęcie uchwały o rozliczeniu pożytków przez zaliczenie jej na poczet funduszu remontowego może w konkretnych okolicznościach pozostawać w interesie wszystkich właścicieli lokali. Zasilenie funduszu remontowego i utworzenie w ten sposób pewnej rezerwy finansowej na nieprzewidziane wydatki remontowe sprzyja zapewnieniu płynności finansowej wspólnoty. W zaskarżonej uchwale wskazano, iż zasilenie funduszu remontowego posłuży na remonty części wspólnych nieruchomości. Strona pozwana w żaden sposób nie wykazała (nie przedstawiła żadnych wniosków dowodowych), że ten sposób rozliczenia nadwyżki bilansowej przewidziany w spornej uchwale narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy powoda (art. 25 ust. 1 u.w.l.). Poza ogólnikowym stwierdzeniem, że zasilenie funduszu remontowego posłużyć miało do zbędnych i nieokreślonych remontów powód nie przywołuje żadnych okoliczności, które świadczyć by miały, że ten sposób finansowania w jakikolwiek sposób narusza interesy wspólnoty lub jego własne.

W tej sytuacji powództwo, jako niezasadne należało oddalić.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc. Zgodnie z dyspozycją powołanego przepisu strona przegrywająca sprawę winna zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu w niniejszej sprawie należy zaliczyć wynagrodzenie należne pełnomocnikowi powoda (180 zł) ustalone na podst. art. 1 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu - Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm. oraz opłatę od pełnomocnictwa 17 zł.

Z. 1) odnotować uzasadnienie,

2) odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi strony pozwanej,

3) kal. 14 dni

W-w, 25.07.2013 r.