

Sygnatura akt: I C 690/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 października 2014r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Piotr Jarmundowicz

Protokolant: Błażej Łój

po rozpoznaniu w dniu 29 września 2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa **Gminy W.**

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

o uchylenie uchwały

I. uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) we W. nr (...) z dnia 04.03.2014 r. w części, tj. w zakresie § 1 a;

II. dalej idące powództwo oddala;

III. nie obciąża strony pozwanej obowiązkiem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 690/14

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. domagała się uchylenia uchwały nr (...) właścicieli lokali nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) w sprawie zmiany uchwały nr (...) z dnia 5 marca 2010 r. w sprawie utworzenia funduszu remontowego. Zarzuciła ona, iż zaskarżona uchwała narusza art. 12 ust. 2 w związku z art. 14 ustawy o własności lokali (DZ.U. 2010, nr 80, poz. 903 z późn. zm.) poprzez niewłaściwe określenie stosunku, zgodnie z którym właściciele mieliby ponosić koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a ponadto art. 15. ust. 1 w związku z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, że niewykorzystane w danym roku środki na cele remontowe przechodzą na kolejne lata, w sytuacji gdy środki te, jako stanowiące własność poszczególnych właścicieli powinny zostać każdorazowo rozliczone z końcem okresu rozliczeniowego.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) we W., właścicielem ośmiu lokali mieszkalnych, posiadającym 41,39 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Wskazała, że na mocy zaskarżonej uchwały pozostali właściciele lokali postanowili wprowadzić zmianę do uchwały nr (...), polegającą na tym, że od dnia 1 kwietnia 2014 r. Gmina W. zobowiązana będzie do wnoszenia zaliczek na fundusz remontowy w kwocie 50 zł za miesiąc od każdego lokalu. Na mocy dotychczasowego brzmienia uchwały nr (...) powódka nie wносиła opłat miesięcznych na fundusz remontowy, tylko dokonywała jednorazowych wpłat po zakończeniu i rozliczeniu remontu, zgodnie z przypadającym na nią udziałem wynikającym z powierzchni zajmowanych lokali. Wskazała ponadto powódka, że zaskarżoną uchwałą wprowadzono nowy zapis, zgodnie z którym środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym nie wydane w danym roku kalendarzowym, zwiększają stan funduszu remontowego w latach następnych.

Wyjaśniła dalej powódka, że zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, właściciele niewyodrębnionych lokali partycypują w pokrywaniu kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów,

w takiej części, w jakiej nie znajdują one pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Przyjęcie w zaskarżonej uchwale, że Gmina W., tak jak pozostali właściciele lokali, ponosi w celu zgromadzenia funduszu remontowego koszt w stałej i niezmiennej wysokości 50 zł/miesiąc/lokal narusza przywołany przepis.

Powódka wskazała ponadto, iż przyjęcie zasady, zgodnie z którą niewykorzystane środki na cele remontowe przechodzą na kolejne lata narusza art. 15 w związku z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, gdyż zaliczki wpłacone przez właścicieli lokali na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną stanowią własność właścicieli lokali i ani zarząd, ani zarządca nie mają prawa dowolnie nimi dysponować. Powstała w ten sposób nadpłata winna być zwrócona poszczególnym właścicielom lokali, chyba że właściciele ci każdorazowo wyrażą zgodę na przekazanie nadpłaty na pokrywanie kosztów zarządu nieruchomością w kolejnych latach. Uchwała zawierająca zgodę winna być jednak podjęta na bieżąco, a nie a priori już w momencie tworzenia funduszu.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości. Wskazała, iż zarzut powódki dotyczący nieprawidłowego, sprzecznego z prawem określenia wysokości zaliczek na fundusz remontowy jest całkowicie chybiony. Zaskarżona uchwała w § 2 ust. 2 ustala wyłącznie sposób wnoszenia zaliczek, natomiast nie przesądza stosunku, w jakim właściciele mieliby ostatecznie partycypować w ponoszeniu kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Podkreśliła, iż czym innym są koszty zarządu nieruchomością wspólną, a czym innym zaliczki, które zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciele uiszczają na pokrycie tych kosztów, i które podlegają następnie stosownemu rozliczeniu.

Podniosła pozwana, że również drugi zarzut zawarty w pozwie, dotyczący przyjętej w zaskarżonej uchwale zasady przenoszenia nie wydanych w danym roku kalendarzowym środków z funduszu remontowego na kolejne lata, nie zasługuje na aprobatę. Wskazała, że przyjęcie przywołanej zasady nie wywołuje wpływu ani na dysponowanie ani też na zmianę przeznaczenia tych środków. Jest to po prostu ustalenie zasady systematycznego, sukcesywnego i konsekwentnego oszczędzania pieniędzy z przeznaczeniem na cel przyszłych remontów związanych z częściami nieruchomości wspólnej. Podkreśliła pozwana, że ideą funduszu remontowego jest zapewnienie wspólnocie mieszkaniowej stałych i przewidywalnych przychodów na potrzeby remontowe oraz rozłożenie w czasie ciężaru kosztów z tego tytułu. Przeprowadzenie remontów z reguły wiąże się ze znacznymi nakładami finansowymi. W tym celu konieczne jest zgromadzenie odpowiedniej ilości środków pieniężnych, co może nastąpić jedynie w wyniku regularnych i cyklicznych, często długotrwałych wpłat na fundusz remontowy.

Na rozprawie w dniu 29 września 2014 r. strony podtrzymały swoje stanowiska wyrażane w wcześniejszych pismach procesowych.

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

Strona powodowa Gmina W. jest właścicielem ośmiu lokali mieszkalnych położonych na nieruchomości przy ul. (...) we W., posiadającym 41,39 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

okoliczność bezsporna, ponadto dowód:

- wykaz właścicieli i władających nieruchomością przy ul. (...) we W., wydruk ze strony internetowej (...). k. 12 – 13,

Właściciele lokali na podstawie uchwały nr (...) z dnia 28 lutego 2012 r. powołali jednoosobowy zarząd Wspólnoty w osobie I. S.. Natomiast na mocy umowy z dnia 30.03.2005 r. Wspólnota powierzyła na czas nieokreślony wykonywanie czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną (...) sp. z o.o., mającej siedzibę przy ul. (...), (...)-(...) W..

okoliczności bezsporne, ponadto dowód:

- uchwała nr (...) w sprawie wyboru zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej k. 14,

- umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 3 marca 2006 r. k. 15 – 17,

We Wspólnocie przy ul. (...) we W. obowiązywała uchwała (...) z dnia 5 marca 2010 r. w sprawie utworzenia funduszu remontowego. Uchwała ta została zmieniona uchwałą nr (...) podjętą częściowo w wyniku głosowania na zebraniu właścicieli w dniu 4 marca 2014 r., a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Uchwała została podjęta większością głosów reprezentujących 52,01 % udziałów. Pełnomocnik powódki jako jedyny głosował przeciwko uchwale (41,39 % głosów).

okoliczności bezsporne, ponadto dowód:

- uchwała nr (...) z 5 marca 2010 r. w sprawie utworzenia funduszu remontowego k. 21,
- uchwała nr (...) w sprawie zmiany uchwały nr (...) k. 19,
- lista obecności na zebraniu Wspólnoty w dniu 4 marca 2014 r. k. 20,
- pismo zarządcy Wspólnoty do Zarządu Zasobu Komunalnego Gminy W. z dnia 26 marca 2014 r. k. 18,

Na podstawie zaskarżonej uchwały nr (...), paragraf 2 ust. 2 uchwały nr (...) z dnia 5 marca 2010 roku otrzymał następujące brzmienie „od dnia 1 kwietnia 2014 roku Gmina W. – właściciel lokali niewyodrębnionych jako równoprawny członek Wspólnoty Mieszkaniowej zobowiązana jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na fundusz remontowy w obowiązującej wysokości i terminie, tj.: na tych samych zasadach jak czynią to pozostali właściciele lokali, tj. w kwocie 50,00 zł/ m – c /lokal”. Ponadto na mocy zaskarżonej uchwały dodano do uchwały nr (...) paragraf 2 a o następującym brzmieniu: „Środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym nie wydane w danym roku kalendarzowym, zwiększają stan funduszu remontowego w latach następnych.

okoliczności bezsporne, ponadto dowód:

- uchwała nr (...) z 5 marca 2010 r. w sprawie utworzenia funduszu remontowego k. 21,
- uchwała nr (...) w sprawie zmiany uchwały nr (...) k. 19.

Opisany stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przedstawionych dokumentów, w szczególności uchwały nr (...) z 5 marca 2010 r. w sprawie utworzenia funduszu remontowego oraz zaskarżonej w niniejszym postępowaniu uchwały nr (...) z dnia 4 marca 2014 r., zmieniającej uchwałę nr (...). Dodać należy, iż w zasadzie okoliczności faktyczne sprawy nie stanowiły przedmiotu sporu pomiędzy stronami. Powódka, Gmina W. jest właścicielem 8 niewyodrębnionych lokali przy ul. (...) we W., któremu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej o wysokości 41,39 %. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) podjęła uchwałę (...) w sprawie zmiany uchwały nr (...). Uchwała zmieniająca została podjęta częściowo w wyniku głosowania na zebraniu właścicieli w dniu 4 marca 2014 r., a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Akt przyjęto większością 52,01 % udziałów; przeciwko głosowała jedynie powódka (41,39 %).

Na podstawie zaskarżonej uchwały od dnia 1 kwietnia 2014 roku powódka została zobowiązana do wnoszenia miesięcznych zaliczek na fundusz remontowy w wysokości 50,00 zł za lokal. Stanowi to zmianę w stosunku do obowiązujących zasad, gdyż do tej pory powódka – jako właścicielka lokali niewyodrębnionych – nie była zobowiązana do wnoszenia zaliczek na poczet funduszu remontowego, lecz dokonywała jednorazowych wpłat po zakończeniu i rozliczeniu remontu, zgodnie z przypadającym na nią udziałem wynikającym z powierzchni zajmowanych lokali.

Ponadto wprowadzono w zaskarżonej uchwale zasadę, zgodnie z którą nie wydane w danym roku kalendarzowym środki znajdujące się na funduszu remontowym nie są zwracane właścicielom, lecz zwiększają stan funduszu remontowego w latach następnych.

***W tak ustalonym stanie faktyczny Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Należy zauważyć, iż przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stanowi, że 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, 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 (ust. 1a). Art. 23 ust. 3 stanowi natomiast, że o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów podjętych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

Jak wynika z pisma informującego o podjęciu uchwały numer (...) strona powodowa powzięła wiedzę o zaskarżonej uchwale w dniu 27 marca 2014 r. Pozew w niniejszej sprawie złożono w dniu 30 kwietnia 2014 r., a zatem termin o którym mowa w art. 25 ust. 1a w/w ustawy został dochowany. Pozwoliło to na merytoryczną ocenę, zaskarżonej przez stronę powodową, uchwały.

W ocenie Sądu strona powodowa zasadnie zarzuciła stronie pozwanej, iż § 1 lit. a zaskarżonej uchwały jest niezgodny z przepisami prawa. Na podstawie tego postanowienia obciążono powódkę obowiązkiem uiszczania comiesięcznej zaliczki w stałej wysokości 50 zł za lokal, płatnej na poczet funduszu remontowego.

Zważyć jednak należy, że zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali (Dz.U. 2000, nr 80, poz. 903 tj. ze zm.), właściciele ponoszą wydatki i ciężary – w zakresie nie znajdującym pokrycia w pożytkach i innych przychodach – w stosunku do przysługujących im udziałów. Regulację tę uzupełnia jedynie art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali, w myśl którego właściciele uiszczają zaliczki w formie bieżących, comiesięcznych opłat. Uznać zatem trzeba, że określenie zaliczki na poczet funduszu remontowego w jednolitej wysokości, niezależnej od przysługującego właścicielowi udziału w nieruchomości wspólnej jest działaniem sprzecznym z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali. Nie oznacza to rzecz jasna generalnej niedopuszczalności wydania uchwały, w której powinnością uiszczania zaliczek na wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości obciąża się wszystkich właścicieli, także lokali niewyodrębnionych. Uchwała taka musi jednak uzależniać wysokość ustalonych opłat od wielkości udziału przysługującego w danym przypadku właścicielowi lokalu.

Dodać jeszcze należy, iż na gruncie ustawy o własności lokali jedyną podstawę do zwiększenia obciążeń związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej stanowi art. 12 ust. 3. Przepis ten dotyczy jednak jedynie właścicieli lokali użytkowych. Nie znajduje on zatem w niniejszej sprawie zastosowania, gdyż powódka jest właścicielką lokali niewyodrębnionych lokali mieszkalnych, w których rzecz jasna żadna działalność użytkowa nie jest prowadzona.

W pozostałej części powództwo podlegało oddaleniu. Przyjęcie w uchwale postanowienia, zgodnie z którym nie wydane w danym roku środki zgromadzone na funduszu remontowym zwiększają stan funduszu remontowego w latach następnych, nie narusza żadnego przepisu ustawy o ochronie praw lokatorów. Warto zwrócić uwagę, iż Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 stycznia 2011 r., II CSK 358/10, OSNC 2011, nr 11, poz. 124 przyjął, że „dopuszczalne jest przeznaczenie - na podstawie uchwały właścicieli lokali - nadwyżki środków pieniężnych z tytułu uiszczonych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu (...) na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej.” Stanowisko to Sąd orzekający w niniejszej sprawie podziela.

Kierując się powyższymi względami, Sąd działając na podstawie powołanych wyżej przepisów orzekł jak w pkt. I i II sentencji wyroku.

Żądania strony powodowej zostały uwzględnione jedynie w części. Mając na uwadze wynik postępowania oraz charakter sporu między współwłaścicielami nieruchomości wspólnej, tworzących Wspólnotę Mieszkaniową, Sąd, działając na podstawie art. 100 w związku z art. 102 k.p.c., nie obciążył strony powodowej kosztami postępowania poniesionymi przez stronę pozwaną, o czym orzeczono w pkt. III wyroku.