

sygn. akt XII C 711/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 18 października 2019r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział XII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Ziemowit Barański

Protokolant: Piotr Józwik

po rozpoznaniu w dniu 18 października 2019r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) we W.

o uchylenie uchwały

I. oddala powództwo;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 377 zł kosztów postępowania.

Sygnatura akt XII C 711/19

UZASADNIENIE

Strona powodowa – Gmina W. wniosła o uchylenie uchwały strony pozwanej - Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) we W. z powodu jej sprzeczności z prawem, zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną, jak również z powodu naruszenia interesów powodowej Gminy. Żądanie skierowano przeciwko uchwale (...) w sprawie przyjęcia regulaminu funduszu remontowego dla nieruchomości przy ulicy (...) we W..

W uzasadnieniu powodowa Gmina argumentowała, że zapis §4 regulaminu przyjętego uchwałą narusza art. 12, 15 i 29 ustawy o własności lokali wprowadzające zasadę zaliczkowości i rozliczenia okresowego w okresach rocznych comiesięcznych wpłat właścicieli na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Zdaniem Gminy §4 przewiduje przyjęcie nierozliczalności środków z tytułu funduszu remontowego wynikające ze sformułowania, iż w razie sprzedaży lokalu wniesione środki na fundusz remontowy do wysokości zaliczek i kwot określonych w uchwale nie podlegają zwrotowi. Zdaniem powódki z chwilą zbycia lokalu były właściciel nabywa do wspólnoty roszczenie o zwrot zaliczek po rozliczeniu ich w okresie rocznym, którym powinien być rok kalendarzowy. Roszczenie o zwrot zaliczek nie przechodzi na kolejnego właściciela lokalu, a ustawa nie wiąże wpłat z danym lokalem.

Pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa w całości zarzucając, że uchwała nie jest sprzeczna z prawem i nie narusza zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Pozwana wspólnota wskazała, że przedmiotowy zapis kwestionowany przez powódkę nie oznacza nierozliczalności zaliczek, a zasady rozliczenia remontu są przewidziane w §3 ust. 4. Środki

funduszu remontowego są majątkiem własnym wspólnoty, a właściciele podejmując decyzję o jego utworzeniu wyrażają zgodę na zaliczanie takich wpłat do majątku wspólnoty. Zbycie lokalu nie powoduje zdaniem pozwanej powstania roszczenia o zwrot wpłaconych na fundusz remontowy sum, prowadziłyby to bowiem do uniemożliwienia racjonalnej gospodarki zgromadzonymi środkami. Byłoby to sprzeczne z celem tworzenia funduszu remontowego.

Sąd ustalił następujący bezsporny stan faktyczny w sprawie:

W liczącej więcej niż 7 lokali mieszkalnej nieruchomości przy ulicy (...) we W. właścicielem niektórych lokali niewyodrębnionych jest Gmina W. i ma ona w związku z tym udziały (...) w nieruchomości wspólnej, którą zarządza (...) spółka z o.o. we W. w trybie zarządu powierzonego uchwałą protokołowaną notarialnie.

Właściciele lokali tworzący pozwaną wspólnotę mieszkaniową podjęli większością (...) głosów za przy braku głosów przeciwnych i braku udziału powodowej Gminy w głosowaniu uchwałą numer (...) w sprawie przyjęcia regulaminu funduszu remontowego, o czym powodową gminę powiadomiono w dniu 2 lipca 2019 roku. W uchwale tej właściciele przyjęli regulamin o treści odpowiadającej załącznikowi do uchwały.

Zawiera on w szczególności stwierdzenie, że fundusz remontowy został już wcześniej utworzony na podstawie uchwały. W §2 ust. 1 wskazano, że fundusz tworzony jest z zaliczek właścicieli lokali, wpłat właścicieli lokali na finansowanie remontów i modernizacji ustalonych w uchwale wspólnoty, pożytków z nieruchomości wspólnej wynikających z uchwał wspólnoty, odsetek bankowych od lokat bankowych i rachunków, na których gromadzone są środki funduszu, a także innych przychodów, przy czym wysokość miesięcznej zaliczki ustalają uchwałą właściciele.

W §3 ust. 1 i 2 wskazano, że w przypadku podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w sprawie przeprowadzenia remontu, modernizacji lub innych robót i finansowania ich z funduszu remontowego, w razie gdy właściciele nie mają zgromadzonych środków finansowych na ten remont, są oni obowiązani do wpłacenia różnicy między zgromadzoną kwotą a pełnym udziałem w planowanym koszcie remontu w terminie 21 dni od otrzymania wezwania do zapłaty.

W §3 ust. 4 postanowiono, że środki zgromadzone na rachunku funduszu remontowego podlegają rozliczeniu po zakończeniu uchwalonego uchwałą wspólnoty remontu. W przypadku nie wykorzystania całości środków pozostają one na koncie funduszu remontowego z przeznaczeniem na kolejne remonty. W §3 ust 5 z kolei postanowiono, że w razie gdy ostateczny koszt remontu przewyższy zgromadzoną i planowaną kwotę, to właściciele lokali obowiązani są do wpłacenia na konto funduszu remontowego kwoty wynikającej z ostatecznego rozliczenia w terminie 14 dni.

W §4 ust. 1 postanowiono, iż w przypadku zbycia lokalu przez właściciela wniesione przez niego środki na fundusz remontowy do wysokości uchwalonych zaliczek i kwot określonych w uchwale o której mowa w §2 pkt 2 nie podlegają zwrotowi. W §4 ust. 2 z kolei, że nowy członek wspólnoty jest zobowiązany kontynuować wpłaty na rachunek bankowy funduszu remontowego w dotychczasowej wysokości od dnia zakupu lokalu, a jeśli wspólnota spona koszty wykonanych prac remontowych modernizacyjnych lub innych, to ciężące na lokalu zobowiązania przejmuje nowy właściciel lokalu.

Powyższy stan faktyczny jest w całości bezsporny, a spór dotyczy wyłącznie prawa. Nie prowadzono zatem postępowania dowodowego. Treść uchwały i jej załącznika – karta 9 do 10 akt sprawy.

Sąd zważył, że powództwo jest bezzasadne, gdyż skarżona uchwała nie narusza prawa, zasad prawidłowego zarządu rzeczą wspólną, ani też nie narusza chronionych prawem interesów powodowej Gminy. Nie są więc spełnione przesłanki, by została uchylona na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Argumentacja strony powodowej jest niesłuszna. Sprowadza się ona do zakwestionowania postanowienia regulaminu funduszu remontowego przewidującego, że zbycie lokalu przez właściciela nie powoduje obowiązku zwrócenia mu kwot zapłaconych dotąd stosownie do uchwał w przedmiocie zaliczek, co zdaniem powodowej Gminy naruszać miałyby zasadę zaliczkowego charakteru wszystkich wpłat i ich rozliczenia. Strona powodowa przy tym nie kwestionuje samej zasady funkcjonowania we wspólnocie funduszu remontowego ani dopuszczalności czy też potrzeby wprowadzenia zasad regulujących jego tworzenie i wykorzystywanie.

Zdaniem Sądu podjęcie takiej uchwały jest dopuszczalne i prowadzi do uregulowania zasad uiszczania wpłat na fundusz remontowy oraz jego wykorzystywania, a wprowadzone reguły nie budzą większych wątpliwości. Trzeba podkreślić, że funkcjonowanie funduszu remontowego we wspólnocie mieszkaniowej nie jest wprost nigdzie w ustawie o własności lokali ani w jakimkolwiek innym akcie prawnym uregulowane, co jednak nie oznacza zakazu jego tworzenia. Co do zasady wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, co wprost wynika z art. 6 zdanie drugie ustawy o własności lokali. Nie ma jurydycznych podstaw do przyjęcia, że majątek nabywany przez wspólnoty jest przekazywany jej w swoisty zarząd, a w istocie rzeczy pozostaje majątkiem właścicieli lokali. Jest to majątek wspólnoty, która może podejmować decyzje o sposobie zarządzania nim.

Okoliczność, że wpłaty właścicieli mają z zasady stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali charakter zaliczkowy, nie wyłącza możliwości tworzenia funduszu remontowego gromadzonego sukcesywnie i nie podlegającego rozliczeniom w sposób oczekiwany przez powódkę. Wszak wpłaty właścicieli zmierzać mają do uzyskania przez wspólnotę środków służących do pokrywania wszelkiego rodzaju kosztów związanych z zarządaniem nieruchomością wspólną. Część z tych kosztów związane jest ściśle z bieżącym zarządaniem tą nieruchomością i dających się w sposób jednoznaczny przypisać do danego okresu (roku kalendarzowego) – jak np. wynagrodzenie zarządcy za dany okres, koszty zależne od zużycia dostarczanych do nieruchomości wspólnej mediów czy też koszty usuwania na bieżąco awarii w nieruchomości wspólnej. Inne koszty – odnoszące się do remontów, modernizacji nieruchomości wspólnej, zatem przedsięwzięć o szerszym zasięgu. Te koszty trudno jest w sposób jednoznaczny przypisywać, kwalifikować jako ściśle związane ze skonkretyzowanym okresem rozliczeniowym. Jednocześnie są one trudne do jednorazowego poniesienia przez właściciela i z tej właśnie przyczyny z reguły tworzy się fundusz remontowy – po to, aby zabezpieczać sukcesywnie środki na utrzymanie substancji budynku wspólnoty w należytym stanie. Gromadzi się je sukcesywnie, bowiem sukcesywnie występuje degradacja substancji budowlanej. Błędny zatem byłoby zatem kwalifikowanie wydatku na remont poniesionego w oznaczonym okresie jako wyłącznie powiązanego z eksploatacją nieruchomości wspólnej w danym roku kalendarzowym i wykluczenie możliwości finansowania remontu z zaliczek zbieranych sukcesywnie w ramach funduszu remontowego od kolejnych właścicieli.

Z reguły prace remontowe służą usuwaniu degradacji substancji budynku wynikającej ze zużycia w okresie wielu lat. O ile łatwo zatem przypisywalne do danego okresu kalendarzowego – dla przykładu – będzie pomalowanie zniszczonego w danym momencie przez wandalę fragmentu elewacji, o tyle już gruntowny remont takiej elewacji połączony z termomodernizacją będzie stanowić prace zarówno powiązane z okresem uprzedniej eksploatacji budynku (usunięcie degradacji tej substancji związanej z uprzednim niewykonaniem tych remontów) i w tym

znaczeniu będzie stanowił koszt związany z zarządem nieruchomości w okresie poprzedzającym realizację prac, jak również będzie stanowił koszt związany z zarządem nieruchomości w okresie przyszłym, bowiem lepszy stan techniczny na przyszłość i korzystać z niej będą również właściciele po realizacji prac, również tacy, którzy nabędą lokale i udział w nieruchomości wspólnej po ich wykonaniu.

Powyższe wskazuje, że nie jest uzasadnione konstruowanie tezy, iż wspólnota mieszkaniowa nie może gromadzić w okresach dłuższych niż roczne (bo do tego sprowadza się ta teza powodowej Gminy) środków na remonty i że powinna ściśle rozliczać wszelkie prace wyłącznie w odniesieniu do okresów, gdy dane prace zostały zrealizowane. Oznaczałoby to negację konstrukcji dopuszczalności i celowości tworzenia funduszu remontowego we wspólnocie mieszkaniowej. Obowiązek rozliczania się w rocznych okresach przez wspólnotę mieszkaniową z zaliczek wpłacanych przez właścicieli wynikający z art. 29 ustawy o własności lokali nie oznacza przecież, że po upływie danego okresu rozliczeniowego – roku kalendarzowego wspólnota ma zwrócić wszystkie niewykorzystane środki na remonty. Uznając, że po upływie roku kalendarzowego zaliczki mają być rozliczone, a niewykorzystane zwrócone, należałoby za zasadny uznać wniosek, że każdy zaplanowany remont we wspólnocie musi być w całości zaplanowany, sfinansowany przez właścicieli w formie wpłat i rozliczony w ciągu jednego roku kalendarzowego.

Skoro bowiem zaliczki niewykorzystane w okresie rozliczeniowym którym jest rok kalendarzowy miałyby podlegać zwrotowi, to wspólnota winna zwrócić właścicielom wszystkie niewykorzystane środki zgromadzone w ramach funduszu remontowego w danym roku kalendarzowym, niezależnie od tego, czy prowadzi jakieś prace remontowe, niezależnie od tego czy zostały one wcześniej zaplanowane i niezależnie od tego czy było możliwe ich ukończenie w okresie rozliczeniowym.

Interpretacja przepisów ustawy o własności lokali przedstawiona przez powodową Gminę nie daje także odpowiedzi na pytanie o to, który moment decyduje o obowiązku poniesienia przez właściciela wydatków związanych z danym remontem. Ścisła kwalifikacja w sposób, jaki przedstawia to Gmina prowadziła do wniosku, że decydujący jest moment faktycznego poniesienia wydatku. Oznaczałoby to jednak, że nie ma znaczenia ani moment powzięcia przez wspólnotę decyzji o jego poniesieniu (zaplanowania w drodze uchwały danego remontu), ani czas przeprowadzenia prac, ani wreszcie czas powstania zobowiązania do zapłaty i termin jego wymagalności. Wydaje się tymczasem, że w zależności od konkretnego stanu faktycznego dane wydatki mogą być w różny sposób kwalifikowane i z całą pewnością nie jest możliwe postawienie tezy, że zbycie lokalu w nieruchomości prowadzi automatycznie do obowiązku zwrotu uiszczonych zaliczek na fundusz remontowy.

Przedstawiana przez powodową Gminę interpretacja przepisów prowadziła przykładowo do następującej sytuacji. Wszyscy właściciele gromadzą środki na remont wpłacając je na fundusz remontowy bez ściśle określonego przeznaczenia; następnie wszyscy właściciele podejmują z inicjatywy jednego z nich mającego największy udział w nieruchomości wspólnej uchwałę o przeprowadzeniu określonego remontu i kontynuacji gromadzenia środków finansowych na ten cel w zwiększonej wysokości; następnie wspólnota podejmuje kolejną uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na zawarcie umowy z konkretnym wykonawcą prac remontowych za konkretną kwotę, właściciele bowiem już wiedzą, że wspólnota zgromadziła całość środków na poczet zaplanowanych wydatków. W okresie pomiędzy podjęciem tej uchwały a zawarciem na jej podstawie umowy o wykonanie prac remontowych i w związku z tym powstaniem zobowiązania do zapłaty wynagrodzenia za te prace właściciel – inicjator podjęcia uchwały zbywa swój lokal, czego konsekwencją jest obowiązek zwrotu przez wspólnotę całości uiszczonych przez niego do tej

pory, a niewykorzystanych (bo remont jest we wstępnej fazie) wpłat i jednocześnie brak po stronie wspólnoty środków na przeprowadzenie prac remontowych.

Przykład powyższy obrazuje, że interpretacja przepisów ustawy o własności lokali przedstawiona przez Gminę zakładająca konieczność rozliczenia zaliczek na fundusz remontowy w każdym wypadku poprzez zwrot w całości niewykorzystanych wpłat na fundusz oraz konieczność rozliczania w zamkniętych rocznych okresach całości wpłat właścicieli i zwrotu wpłat w części niewykorzystanej w danym okresie w sposób automatyczny w związku ze zbyciem lokali jest błędna. Może ona prowadzić wprost do uniemożliwienia realizacji jakichkolwiek dalej idących prac z wykorzystaniem funduszu remontowego, w szczególności gromadzonego w okresie dłuższym niż rok kalendarzowy.

Właściciele lokali w podjętej uchwale mogą zobowiązać się do dokonywania wpłat na poczet funduszu remontowego i w ten sposób do pokrywania kosztów wynikających z postępującej w czasie degradacji substancji budowlanej części wspólnych z wyłączeniem obowiązku rozliczenia wpłat dotąd dokonanych, które stanowią własność wspólnoty mieszkaniowej, z właścicielem zbywającym lokal. Z przepisów prawa nie wynika obowiązek dokonania zwrotu takich wpłat po zbyciu lokalu. Uchwała nie jest więc sprzeczna z prawem.

Uchwała, którą kwestionuje powódka nie jest też sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Wprost przeciwnie – w ocenie Sądu tworzenie funduszu remontowego, który służyć ma zwiększeniu potencjalnych możliwości odbudowy substancji budowlanej nieruchomości wspólnej i utrzymania jej w należyтым stanie z zasady musi być uznawane za wyraz poprawnej, zapobiegliwej gospodarki rzeczą wspólną i należy je aprobować. Z istoty funduszu remontowego wynika potrzeba zapewnienia stabilizacji jego środków, a wprowadzenie reguły zwrotu środków niewykorzystanych właścicielowi zbywającemu lokal sprzeczne jest z celem tworzenia takiego funduszu. Rzecz jasna w oznaczonych sytuacjach celowość tworzenia funduszu remontowego gromadzonego w dłuższym okresie może być wątpliwa, traktować należałoby to jednak jako wyjątek. W niniejszej sprawie taka sytuacja nie występuje. Uchwała nie narusza także interesu powodowej Gminy jako jednego z równorzędnych właścicieli - współwłaścicieli nieruchomości wspólnej. Okoliczność, że Gmina realizować ma zadania publiczne, w tym zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, nie oznacza, że miałaby być w szczególny sposób traktowana w relacji z innymi właścicielami lokali w pozwanej wspólnocie i że jej interes miałby wykluczać tworzenie stabilnego funduszu remontowego.

Mając powyższe okoliczności na uwadze i uznając, że brak jest z opisanych przyczyn podstawy do uznania uchwały za sprzeczną z prawem, zasadami prawidłowego zarządu czy też uzasadnionym interesem właściciela - powodowej Gminy powództwo oparte na dyspozycji art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali należało oddalić, o czym orzeczono w punkcie I sentencji jednocześnie obciążając w punkcie II powódkę obowiązkiem zwrotu pozwanej kosztów procesu wynoszących 377 zł (wynagrodzenie radcy prawnego w oparciu o §20 w zw. z §8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych wynoszące 360 zł i 17 zł opłaty od pełnomocnictwa).