

Sygn. akt: I C 690/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Gronowska - Plust

Protokolant: sekr. sądowy Monika Szadaj

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2015 r. w Gorzowie Wielkopolskim

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy S.**

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w S.

o uchylenie uchwały

orzeka

I. Uchyła uchwałę numer (...) właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w S. podjętą 25 marca 2015 roku w sprawie przyjęcia zmian do regulaminu porządku domowego Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...).

II. Zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. na rzecz powódki Gminy S. kwotę 200 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 690/15

UZASADNIENIE

Powódka Gmina S. – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w S. wniosła do tut. Sądu pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. domagając się uchylenia uchwały nr(...) z dnia 25.03.2015 r. zebrania właścicieli tej Wspólnoty Mieszkaniowej – Regulaminu porządku domowego – w części objętej § 3 pkt 10A. Powódka wniosła również

o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu w wysokości prawem przewidzianej.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż jest ona właścicielem lokali mieszkalnych Nr (...) w budynku nr (...) przy ulicy (...) w S., dla którego Sąd Rejonowy w Sulęcinie prowadzi księgę wieczystą nr (...). W dniu 25.03.2015 r. właściciele lokali podjęli uchwałę nr (...) – Regulamin porządku domowego, gdzie wprowadzono zapis następującej treści: „właściciele lokali zobowiązują się do świadczenia rzeczowego na rzecz wspólnoty w postaci osobistego świadczenia pracy polegającej na sprzątnięciu części wspólnych w budynku tj. klatki schodowej od drzwi własnego lokalu do piętra poniżej, z częstotliwością jeden raz na dwa tygodnie”. Powódka wskazała, że uchwała ta sprzeczna jest z art. 14 pkt 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, który to przepis stanowi, że do kosztów zarządu nieruchomością wspólną składają się między innymi wydatki na utrzymanie porządku i czystości w budynku w jego wspólnych częściach. Powódka podniosła, iż żadne regulacje prawne nie upoważniają członków wspólnoty do zobowiązania właścicieli do świadczenia rzeczowego w postaci osobistego sprzątnięcia klatki schodowej. Właściciel obowiązany jest do ponoszenia kosztów zarządu, który według ustawy ponosi

w formie zaliczek pieniężnych (art. 15 ustawy). Lokale, których właścicielem jest Gmina oddawane są w użytkowanie osobom trzecim na podstawie umowy najmu i nakładanie obowiązku sprzątnia na najemców jest sprzeczne z celem tak zwanej umowy najmu.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) w odpowiedzi na pozew (k.41-42) wniosła o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że właściciele tworzący Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w S. mając na uwadze zapis art. 13 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w części określającej obowiązek właścicieli w zakresie ochrony wspólnego dobra, uznając za konieczne zapewnienie porządku i czystości w częściach wspólnych budynku – uchwałą nr (...) z dnia 25.03.2015 r. uzupełnili Regulamin porządku domowego. Uchwała ta została podjęta zgodnie z zapisami art. 23 ust 1 i 2 ww. ustawy. Za jej przyjęciem głosowało 61,7 % właścicieli. Pozwany podniósł, iż nie jest prawdą, że właściciele tworzący Wspólnotę Mieszkaniową dokonują już wpłaty na poczet sprzątnia. Przyjęta uchwałą nr (...) z dnia 25.03.2015 r. stawka wpłacanych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną nie zawiera w sobie kosztów sprzątnia klatek schodowych i piwnic. Zakres wydatków objętych uchwalonymi stawkami wpłacanymi przez właścicieli na utrzymanie nieruchomości wspólnych był szczegółowo omówiony na zebraniu właścicieli w dniu 25.03.2015 r. Powód uczestnicząc w tym zebraniu i w dyskusji nad przyjęciem zaskarżonej przez siebie uchwały oraz otrzymując komplet podjętych uchwał wraz z załącznikami wie, że miesięczna stawka w wysokości 1,32 zł/1 m⁽²⁾ nie obejmuje kosztów przedmiotowego sprzątnia. Za przyjęciem ww. stawki głosował również powód. Zatem alternatywą dla zapisu uchwały nr (...) jest przyjęcie uchwały o zwiększeniu stawki na koszty zarządu nieruchomością wspólną o wydatki na opłacenie wynajmu firmy/osoby zajmującej się sprzątniem. Według pozwanej dopóki taka uchwała nie zostanie podjęta obowiązek sprzątnia części wspólnych obciąża wszystkich właścicieli, także powoda. Powód może zlecić tę czynność osobie trzeciej bądź przerzucić ten obowiązek poprzez stosowny zapis w umowie na najemcę.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Powódka jest właścicielem lokali mieszkalnych Nr (...) w budynku nr (...) przy ulicy (...) w S., dla którego Sąd Rejonowy w Sulęcinie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Dowód:

- wydruk treści księgi wieczystej nr (...) – k.4-16,
- karta Wspólnoty Mieszkaniowej z wykazem właścicieli – k.17.

W dniu 03.04.2014 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w S.. Zgodnie z uchwałą nr (...) powołano Zarządcę Wspólnoty Mieszkaniowej w osobie H. P.. Uchwałą nr (...) udzielono ww. zarządcy pełnomocnictwa do reprezentowania interesów Wspólnoty we wszystkich niezbędnych do zorganizowania i funkcjonowania Wspólnoty sprawach. W tym samym dniu Wspólnota Mieszkaniowa zawarła z H. P. umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną.

Dowód:

- akt notarialny Repertorium A numer (...) z dn.03.04.2014 r. – k.50-52, k.57,
- umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną z dn. 03.04.2014 r. – k.66-68.

W dniu 25.03.2015 r. miało miejsce zebranie właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w S.. Właściciele lokali podjęli uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego na rok 2015 oraz zatwierdzenia wysokości miesięcznych zaliczek. Zgodnie z § 2 tej uchwały ustalono wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w roku 2015 w kwocie 10 414,44 zł. W § 3 ww. uchwały określono, że na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną właściciele lokali wnoszą zaliczki miesięczne w wysokości 1,36 zł za

1 m⁽²⁾ powierzchni lokalu. Poszczególne składnik kosztów zarządu nieruchomością wspólną zostały wymienione w tabeli stanowiącej załącznik do tej uchwały. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele mający 83,1 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Właściciele lokali podjęli również uchwałę nr (...)

w sprawie przyjęcia zmian do regulaminu porządku domowego Wspólnoty Mieszkaniowej. Zgodnie z § 1 tej uchwały wprowadzono do Regulaminu Porządku Domowego w § 3 punkt 10A o treści: „Właściciele lokali zobowiązują się do świadczenia rzeczowego na rzecz wspólnoty w postaci osobistego świadczenia pracy polegającej na sprzątaniu części wspólnych w budynku tj. klatki schodowej od drzwi własnego lokalu do piętra niżej, z częstotliwością jeden raz na dwa tygodnie”. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele mający 61,7 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

Dowód:

- uchwała nr (...) z dn. 25.03.2015 r. w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego na rok 2015 oraz zatwierdzenia wysokości miesięcznych zaliczek – k.43,

- uchwała nr (...) z dn. 25.03.2015 r. w sprawie przyjęcia zmian do regulaminu porządku domowego Wspólnoty Mieszkaniowej – k.18.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się zasadne w całości.

Wspólnota mieszkaniowa wyraża swoje stanowisko w sprawach jej dotyczących przez podejmowanie uchwał w trybie określonym w art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903)1. 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.

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 (art. 25 ust. 1 u.w.l.). 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 lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 2 u.w.l.).

W pierwszej kolejności należało zbadać, czy strona powodowa spełniła przesłanki do skutecznego wniesienia powództwa wskazane w art. 25 u.w.l. Powódka wniosła powództwo domagając się uchylenia uchwały nr (...)z dnia 25.03.2015 r. wskazując, że uchwała ta jest niezgodna z przepisami prawa. Powódka podniosła, iż żadne regulacje prawne nie upoważniają członków wspólnoty do zobowiązania właścicieli do świadczenia rzeczowego w postaci osobistego sprzątania klatki schodowej. Powództwo zostało przez powódkę wniesione w przepisany termin. Zatem należy uznać, że powódka spełniła przesłanki do wniesienia powództwa wynikające z art. 25 u.w.l.

Zgodnie z art. 13 ust 1 u.w.l. właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

Stosownie do treści art. 14 u.w.l. na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację, 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, 3) ubezpieczenia, podatki i inne

opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

W dniu 25.03.2015 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w S.. Właściciele lokali podjęli uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego na rok 2015 oraz zatwierdzenia wysokości miesięcznych zaliczek. Zgodnie z § 2 tej uchwały ustalono wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w roku 2015 w kwocie 10 414,44 zł. W § 3 ww. uchwały określono, że na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną właściciele lokali wnoszą zaliczki miesięczne w wysokości 1,36 zł za 1 m² powierzchni lokalu. Poszczególne składniki kosztów zarządu nieruchomością wspólną zostały wymienione w tabeli stanowiącej załącznik do tej uchwały. Analiza treści przedmiotowej uchwały prowadzi do wniosku, iż z kosztów zarządu nieruchomością wspólną nie zostały wyłączone wydatki na utrzymanie porządku i czystości.

Powódka podniosła, iż żadne regulacje prawne nie upoważniają członków wspólnoty do zobowiązania właścicieli do świadczenia rzeczowego w postaci osobistego sprzątnięcia klatki schodowej wskazując przy tym, że zaskarżona uchwała narusza przepis art. 14 pkt 4 u.w.l.

Argumentacja strony powodowej zasługuje, w ocenie Sądu, na aprobatę. Zgodnie bowiem 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 każdego miesiąca. Jak już wyżej wskazano art. 14 pkt 4 u.w.l. stanowi, że w skład kosztów zarządu wchodzi wydatki na utrzymanie porządku i czystości. Ponadto z treści uchwały nr (...) nie wynika, by wydatki te nie były uwzględnione w ustalonych zaliczkach. Dodatkowo wymaga wskazać w tym miejscu, że żaden przepis prawa nie obliguje właścicieli lokali wspólnoty mieszkaniowej do sprzątnięcia klatek schodowych. Właściciele ponoszą w tym celu (uiszczając zaliczki) koszty zarządu nieruchomością wspólną, w tym wydatki na utrzymanie porządku i czystości.

Właściciele lokali mogliby wykonywać świadczenie osobistej pracy, pomimo czynienia wydatków na koszty zarządu nieruchomością wspólną w formie zaliczek, tylko w przypadku wyrażenia zgody przez wszystkich właścicieli i w braku zaskarżenia uchwały w tym przedmiocie.

Podkreślić trzeba, że jeżeli istotnie jest tak jak wskazuje pozwany, wydatki na utrzymanie porządku i czystości nie zostały uwzględnione w uchwale nr (...) z dn. 25.03.2015 r. (w ustalonych zaliczkach na koszty zarządu nieruchomością wspólną), to należałoby rozwiązać tę kwestię poprzez podjęcie stosownej uchwały podwyższającej ustalone uprzednio zaliczki o wydatki na utrzymanie porządku i czystości.

Według Sądu nie można uznać za słuszne stanowiska strony pozwanej, iż podjęcie uchwały nr (...)z dn. 25.03.2015 r. miało swą podstawę prawną w treści art. 13 ust 1 u.w.l. Przepis ten nakładając na właścicieli lokali obowiązek do współdziałania w ochronie wspólnego dobra nie uprawnia tych właścicieli do podejmowania uchwał, mocą których właściciele byliby zobligowani do osobistego dbania o utrzymanie porządku i czystości w ramach osobistego świadczenia pracy, w częściach wspólnych nieruchomości. Ustawa u.w.l. w żadnym zapisie nie stanowi o osobistym świadczeniu pracy celem utrzymania porządku.

W związku z powyższym, uznać należy, że uchwała nr (...) jest niezgodna z przepisami prawa (tj. art. 13 ust 1, art. 14 pkt 4 w zw. z art. 15 ust. 1 u.w.l.), ale także narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz w inny sposób narusza interesy strony powodowej. Wskazać należy, że: „o naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty” (wyrok SA w Szczecinie z dn. 11.10.2012 r. sygn. akt I ACA 507/12, OSA/Szcz. 2013, Nr 1, poz.29). W ocenie Sądu, uchwała nr (...) jest dla powódki niekorzystna z gospodarczego punktu widzenia. Powódka – Gmina S. będąc właścicielem dwóch lokali, w celu wykonania zaskarżonej uchwały musiałaby bowiem ponieść koszty związane z zatrudnieniem dodatkowego pracownika, który wykonywałby czynności związane ze sprzątnięciem części wspólnej budynku. Ewentualnie powódka

mogłaby oddelegować do wykonywania tych czynności swych obecnych pracowników. Takie rozwiązanie byłoby dla powódki pod względem gospodarczym niekorzystne, narażałoby ją na koszty. Także ewentualne nakładanie obowiązku sprzątania na najemców lokali powódki byłoby dla niej niekorzystne, gdyż mogłoby się to wiązać z koniecznością obniżenia przez powódkę czynszu najmu tych lokali. Sąd zatem orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

Sąd dokonując powyższej oceny przeprowadził postępowanie dowodowe opierając się o zgromadzone w aktach sprawy dokumenty, które uznał za niepozbawione mocy dowodowej. Strony nie kwestionowały ich prawdziwości i wiarygodności, a Sąd nie dopatrył się przyczyn, dla których miałyby czynić to z urzędu. Przedłożone zaś dokumenty urzędowe korzystają z domniemania prawnego z art. 244 k.p.c., które nie zostało obalone.

Na koszty procesu powódki składa się kwota 200 zł uiszczona tytułem opłaty od pozwu. Zatem biorąc pod uwagę wynik procesu, na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., Sąd w punkcie II sentencji wyroku zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Dodatkowo na marginesie należy wskazać, iż pozwana wspólnota była w niniejszej sprawie reprezentowana prawidłowo przez zarządcę nieruchomości H. P., mając na względzie postanowienia uchwały z dnia 3.04.2014 r. (k. 50-52 i 57) oraz treść umowy z dnia 3.04.2014 r. (k. 66- 68) oraz przepis art. 18 u.w.l. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 lutego 2015 r. VI ACa 603/14 , wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 17 marca 2015 r. VI ACa 1428/14, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2009 r. III CZP 129/08, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 5 kwietnia 2013 r. I ACa 824/12).

1 W dalszej części uzasadnienia określana również skrótem u.w.l.