

Sygn. I C 406/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 czerwca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Banaś
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 7 czerwca 2013 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. G. i B. G.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w B.**

o uchylenie uchwały

1. uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w B. o nr (...) z dnia 26 października 2012 r.;
2. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w B. na rzecz powodów solidarnie K. G. i B. G. kwotę 594 zł (słownie: pięćset dziewięćdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis.

o.a.Sygn. akt IC 406/13

o.b.Uzasadnienie

Powodowie K. G. i B. G. w pozwie skierowanym do Sądu Okręgowego w Słupsku przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w B. wnieśli o uchylenie uchwały pozwanej wspólnoty podjętej w dniu 26 października 2012 roku w sprawie podwyższenia zaliczki na koszty eksploatacji dla lokali użytkowych. W treści pozwu zawarli również wniosek o udzielenie zabezpieczenia powództwa przez wstrzymanie wykonania zaskarżonej uchwały do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Tak w uzasadnieniu pozwu jak i wniosku strona powodowa podniosła, że powyższa uchwała pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w sposób znaczący narusza interes powodów, albowiem podwyższa zaliczkę na kosztach eksploatacji lokali użytkowych na kwotę 1,40 zł za m², przy czym dotyczy to jedynie tych lokali, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, i które oddane są w dzierżawę, a takimi lokalami są tylko lokale stanowiące własność powodów. Zgodnie z § 1 uchwały, podwyższenie stawki podyktowane jest zwiększoną eksploatacją części wspólnych oraz utrudnieniami związanymi z korzystaniem z tych części przez dzierżawców oraz ich klientów. W ocenie powodów regulacja, która powoduje, wzrost stawki dwukrotnie (z 0,70 zł na 1,40 zł) swoją treścią narusza obowiązujące przepisy prawa, a ponadto jest niezgodna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, albowiem lokal

użytkowy nie generuje dodatkowych kosztów związanych z ich eksploatacją. Nie wzrosła bowiem eksploatacja części wspólnych oraz członkowie wspólnoty nie mają utrudnień związanych z korzystaniem z części wspólnych przez dzierżawców pomieszczeń oraz ich klientów. Jednocześnie powodowie podnieśli, iż w ramach zaliczek ustalonych w stosunku do ich udziałów łożą na eksploatację tych części nieruchomości wspólnych, z których w żaden sposób nie korzystają – brak jest zatem uzasadnienia do obciążania ich tak istotnie zwiększonymi kosztami utrzymania nieruchomości.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w B. wniosła o oddalenie powództwa, wskazując w uzasadnieniu swojego stanowiska, iż przedmiotowa uchwała została podjęta zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, umową właścicieli lokali i nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie K. G. i B. G. są na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej właścicielami lokali użytkowych położonych w budynku wielorodzinnym przy ul. (...) w B., a w związku z powyższym są również członkami Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w B..

Zgodnie z zaświadczeniem nr (...) /m z dnia 17.12.2009 r. w budynku mieszkalnym przy ul. (...) znajduje się 16 samodzielnych lokali, w tym 12 lokali mieszkalnych i cztery lokale o innym przeznaczeniu. W poziomie parteru, drugiej i trzeciej kondygnacji zlokalizowanych jest łącznie 12 lokali mieszkalnych po cztery na każdej z nich. W poziomie kondygnacji -1 zlokalizowane są trzy lokale o innym przeznaczeniu. Uchwała dotyczy jednego z lokali, którego właścicielami są powodowie, przeznaczonego na działalność gospodarczą o powierzchni 85,3 m² wynajętego Fundacji (...) na biuro. Powodowie są właścicielami również lokalu użytkowego o powierzchni 32,7 m², jednak jest on niezagospodarowany, nie jest w nim prowadzona działalność gospodarcza, więc skarżona uchwała go nie dotyczy.

bezsporne – nadto odpis księgi wieczystej (...), zaświadczenie o samodzielności lokali nr (...) /m z dnia 17.12.2009 r. k. 11-26.

W dniu 26 października 2012 r. została podjęta uchwała nr (...) w trybie indywidualnego zbierania głosów przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w sprawie podwyższenia zaliczki na kosztach eksploatacji dla lokali użytkowych. Powódka K. G. otrzymała uchwałę do podpisu w dniu 12 listopada 2012 r.

W dniu 14 listopada powódka podpisała uchwałę głosując „przeciw” i wysłała zarządowi Wspólnoty wraz z pismem, w którym wyraziła swoje stanowisko w przedmiocie wzrostu kwoty zaliczki domagając się jednocześnie wyjaśnienia w czym przejawia się zwiększona eksploatacja części wspólnych, oraz utrudnienia związane z korzystaniem z tych części przez dzierżawców i ich klientów. Zarząd Wspólnoty nie ustosunkował się do pisma strony powodowej.

Dowód: uchwała (...), pismo powódki z dnia 14 listopada 2012 r. k. 9-10.

Sąd zważył co następuje:

Wspólnota mieszkaniowa jest formą organizacji właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Funkcjonowanie nieruchomości wymaga współdziałania właścicieli w zakresie zarządu, tj. podejmowania czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla utrzymania nieruchomości.

Uchwały w najważniejszych sprawach wspólnoty mieszkaniowej powinny być podejmowane na zebraniach właścicieli. Jest to ponieważ naturalna procedura w organizmach typu korporacyjnego, w których każda kwestia dotycząca wspólnoty jest dyskutowana, a następnie poddawana głosowaniu. Niemniej jednak ze względu na różnoraki (o różnej wadze dla wspólnoty) charakter uchwał, których podjęcie jest konieczne w ciągu roku kalendarzowego, a także kierując się praktyczną potrzebą uzyskania (koniecznego) stanowiska ogółu (wymaganej przez ustawę większości) właścicieli lokali w konkretnej sprawie, ustawodawca wprowadził także tryb podejmowania uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów (obiegami) przez zarząd. Podejmowanie uchwał „obiegami” jest swego rodzaju kompromisem pomiędzy demokracją bezpośrednią, jako formą zasadniczą funkcjonowania korporacyjnego organizmu wspólnoty,

a prawnorzeczową - odpowiednio przeniesioną na grunt dużej wspólnoty - zasadą podejmowania uchwał przez współwłaścicieli, udziałami. Innymi słowy, ochrona własności właścicieli lokali, którą ustawodawca uczynił zasadniczą przez przyjęcie wymagania uzyskania dla uchwały większości udziałów lub głosów (w sytuacjach ściśle określonych), liczonej w stosunku do sumy udziałów lub wszystkich właścicieli lokali, wymusiła stworzenie mechanizmu jej uzyskiwania.

Z art.23 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U.2000, nr 80, poz.903) wynika wprost, że uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Uchwała może być również wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

Każdy właściciel lokalu - zarówno ten, który nie brał udziału w głosowaniu nad uchwałą (na zebraniu lub w trybie indywidualnego zbierania głosów), jak i ten, który brał udział w głosowaniu, w tym właściciel, który głosował za uchwałą - może zaskarżyć ją do sądu z powodu niezgodności z przepisami prawa lub z umową dotyczącą zarządu nieruchomością wspólną, albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania lub w inny sposób narusza jego interesy.

Podstawą zaskarżenia uchwały może być także naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a przez to naruszenie istotnych interesów albo pokrzywdzenie właścicieli lub skarżącego właściciela.

Reasumując artykuł 25 ustawy o własności lokali wyróżnia cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali:

- 1) niezgodność z przepisami prawa;
- 2) niezgodność z umową właścicieli lokali;
- 3) naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną,
- 4) naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób.

Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do jej podjęcia. Dlatego właściciel lokalu może podnosić obok **zarzutów merytorycznych**, również i **zarzuty formalne**, jeśli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej.

W niniejszej sprawie stan faktyczny jest bezsporny. Rozstrzygnięcie sporu sprowadza się do oceny, czy zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub czy narusza interes powodów.

Zważyć należy, że art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2000 r., Nr 80 poz. 903 ze zm.), który stanowi podstawę wytoczonego powództwa przewiduje możliwość zaskarżenia uchwały do sądu przez właściciela lokalu, gdy jest ona niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Legitymacja powodów do wystąpienia z żądaniem uchylenia uchwały w oparciu o art. 25 ustawy o własności lokali nie była kwestionowana. To samo dotyczy zachowania terminu do zaskarżenia uchwały przez wniesienie odpowiedniego powództwa. Pozostawało zatem do wyjaśnienia czy zaskarżona uchwała jest wadliwa z punktu widzenia kryteriów opisanych w art.25 ust.1 ustawy. Było przy tym niewątpliwe, że badanie musi być ograniczone do kwestii sygnalizowanej przez stronę powodową w podstawie faktycznej powództwa.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali obowiązek właścicieli lokali uiszczania zaliczek w formie bieżących opłat płatnych miesięcznie jest ustawowo określonym sposobem pokrywania przez właścicieli lokali kosztów zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się w szczególności wydatki i ciężary wymienione w art. 14 te same ustawy. Stosownie do art. 12 ust. 2 ustawy 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. Wynikający z art. 13 ust. 1 omawianej ustawy obowiązek właścicieli lokali ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali, poprzez m.in. uczestniczenie w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, nie oznacza bynajmniej konieczności określenia skali tych obciążeń w jednakowej dla wszystkich tożsamej kwotowo wysokości za 1 m² powierzchni lokalu. Artykuł 12 ust. 2 ustawy o własności lokali stanowiąc, że właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej, nie oznacza bowiem by zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną miały być określane w sposób jednakowy dla wszystkich właścicieli. Równość uprawnień i obowiązków, o której mowa w art. 4 ustawy nie może bowiem być rozumiana jako tożsama z obciążeniem wszystkich zobowiązanych obowiązkiem uiszczenia zaliczek w jednakowej kwotowo wysokości, a więc w oderwaniu od faktycznych, częstokroć nader zróżnicowanych, wydatków związanych z utrzymaniem poszczególnych kategorii lokali.

W art. 12 ust. 3 ustawy wskazano, że uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Przepis umożliwia więc stosowne zwiększenie udziału właściciela lokalu użytkowego w kosztach związanych z utrzymaniem przedmiotu współwłasności zważywszy, że koszty utrzymania tej właśnie kategorii lokali z reguły są wyższe.

W ocenie Sądu jest to jedyny przypadek, w którym możliwe jest wprowadzenie wyjątku od reguły wyrażonej w ust. 2, a więc zasady równości obciążeń.

Niewątpliwie zatem uchwała właścicieli tworzących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową mogła zwiększać obciążenia właścicieli lokali użytkowych, ale wyłącznie wówczas – i do tego sprowadza się istota niniejszego sporu – gdy uzasadnione to było sposobem korzystania z tych lokali. W konsekwencji przyjąć należy, że dodatkowe obciążenie właścicieli lokali użytkowych jest dopuszczalne jeśli rzeczywiste większe koszty ich eksploatacji jednocześnie zwiększają koszty utrzymania nieruchomości wspólnej (zob. A. Gola, J. Suchecki, Najem i własność lokali. Przepisy i komentarz. Wydawnictwo Prawnicze Warszawa 2000, str. 273). To zaś oznacza, że podjęcie uchwały, o której stanowi art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali winno być poprzedzone stosowną analizą, z której wynikałoby, że dodatkowe obciążenie właścicieli lokali użytkowych uzasadnione jest sposobem korzystania z tych lokali. Sprowadzenie tego uzasadnienia, jak w przypadku zaskarżonej uchwały o uchyleniu której orzekł Sąd Okręgowy do mało znaczącego stwierdzenia o „zwiększonej eksploatacji części wspólnych” i „utrudnieniach związanych z korzystaniem tych części” nie było – przy podejmowaniu decyzji w tym przedmiocie – wystarczające, przy czym w toku niniejszego postępowania nie uczyniono nic, by twierdzenia o zasadności zwiększenia obciążeń, poprzeć właściwymi środkami dowodowymi. Wszak to pozwana Wspólnota Mieszkaniowa, zgodnie z regułą wyrażoną w art. 6 kc, winna była wykazać, że określone w zaskarżonej uchwale „dociążenie” na poziomie 1,40zł jest adekwatne do zwiększonych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, będących konsekwencją funkcjonowania w budynku lokali użytkowych.

Unormowanie zawarte w wymienionych przepisach art. 12 ust. 2 i 3 ustawy nie zezwala natomiast na zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych jeżeli sposób korzystania z tych lokali nie wpływa na zwiększenie kosztów utrzymania wspólnej nieruchomości. W szczególności wymienione przepisy nie stanowią podstawy do nałożenia na właścicieli lokali użytkowych obowiązku ponoszenia wyższych obciążeń (wyższych opłat) z tej przyczyny, że przemawiają za tym swoiste ujemne doznania członków wspólnoty mieszkaniowej. Dla oceny stopnia zwiększenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej koniecznym jest więc przeprowadzenie stosownej kalkulacji w celu ustalenia czy i w jakim zakresie sposób korzystania z lokali powoduje zwiększenie kosztów utrzymania wspólnej nieruchomości, a co się z tym wiąże, ustalenia w jakim zakresie właściciele lokali użytkowych powinni być obciążeni obowiązkiem ponoszenia wyższych opłat z tego tytułu (por. wyrok SA w Katowicach z dnia 19.10.2011r. I ACA 568/2011, wyrok SO w Krakowie z dnia 17.12.2007r. I Ca 1256/2007).

Bezspornym było co dodatkowo potwierdzili członkowie zarządu pozwanej Wspólnoty przesłuchani w charakterze strony, że nie określono w sposób merytoryczny, poparty swoista kalkulacją, czy i w jakim stopniu eksploatacja lokalu użytkowego powodów wpływa na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Natomiast twierdzenia o zwiększonym ruchu samochodowym bezpośrednio pod budynkiem, z czym wiąże się zagrożenie niszczenia terenu zielonego obok parkingu, natężenie zapachu spalin, oraz że działalność gospodarcza prowadzona w lokalu użytkowym

zwiększa zapotrzebowanie na usługi porządkowe, choć logicznie poprawne i racjonalnie uzasadnione nie może stanowić wystarczającej podstawy do zaaprobowania i podnoszenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych, jakimi są powodowie. Strona pozwana nie potrafiła zaś w sposób logiczny i konsekwentny wyjaśnić dlaczego zdecydowała o podwyższeniu do kwoty 1.40 zł (a nie innej) opłaty z tytułu partycypowania właścicieli lokali użytkowych w kosztach utrzymania budynku. niezrozumiałym jest również, aczkolwiek jest to wątpliwość o nieco mniejszym znaczeniu dla ostatecznego rozstrzygnięcia w sprawie, dlaczego tylko lokale użytkowe oddane przez właścicieli w dzierżawę (a takie lokale posiadają tylko powodowie) mają generować większe koszty, a te w których działalność gospodarczą prowadzi właściciel (bez względu na jej przedmiot) już nie.

Zauważyć bowiem należy dodatkowo, że przedmiotowy lokal użytkowy znajduje się na parterze budynku, posiada własne liczniki zużycia mediów i niezależne od klatki schodowej prowadzącej do lokali mieszkalnych wejście, chodnik przed budynkiem utrzymuje w czystości najemca, a z miejsc postojowych przed budynkiem korzystają także osoby niemieszkające w oznaczonym budynku i niebędące klientami Fundacji (...) zlokalizowanej w lokalu należącym do powodów.

Mając powyższe na uwadze, przyjmując, że przedmiotowa uchwała narusza przepis art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz interes powodów, powództwo zasługiwało na uwzględnienie o czym orzeczono jak w sentencji.

O kosztach orzeczono na podstawie art.98 k.p.c. w zw. z art.108 k.p.c.

Zgodnie z art. 98 § 1 kpc strona przegrywająca sprawę jest zobowiązana zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie niezbędne koszty procesu. Do kosztów tych zalicza się zgodnie z art. 99 kpc w zw. z art. 98 § 3 kpc wynagrodzenie radcy prawnego. W myśl § 10 ust.1 pkt 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163. poz. 1349) minimalne wynagrodzenie wynosi 360 zł. Niewątpliwie najbardziej zbliżone do spraw o uchylenie uchwały właścicieli lokali są sprawy o uchylenie uchwały wspólników (...), co uzasadnia zastosowanie § 10 ust. 1 pkt 21 wymienionego rozporządzenia.

Na oryginale właściwy podpis.