

Sygn. I C 129/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 lipca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Banaś
Protokolant:	Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 9 lipca 2014 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta S.

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

o uchylenie uchwały

1. uchyla uchwałę nr (...) / (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w S. z dnia 3 marca 2014 r.;
2. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w S. na rzecz Miasta S. kwotę 380 zł (słownie: trzysta osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt IC 129/14

UZASADNIENIE

Powód Miasto S. w pozwie skierowanym do Sądu Okręgowego w Słupsku przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. wniósł o uchylenie uchwały pozwanej wspólnoty podjętej w dniu 3 marca 2014r. w przedmiocie zmiany od 1 stycznia 2014r. sposobu rozliczania zaliczek na eksploatację oraz wynagrodzenie zarządcy w ten sposób, że koszty eksploatacji budynku przypadające na lokal będą podzielane w częściach równych na wszystkie lokale w budynku. W treści pozwu powód zawarł 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 powoda, albowiem jedynym prawnie dopuszczalnym sposobem rozliczenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną - a więc również kosztów jej eksploatacji jest rozliczenie stosunkowe w oparciu o wysokość posiadanego przez właściciela lokalu udziału w nieruchomości wspólnej. Tym samym, właściciele tych lokali powinni uczestniczyć w kosztach zarządu nieruchomością wspólną nie w częściach równych, a w stosunku wynikającym z wielkości posiadanych udziałów w tej nieruchomości. Inne rozstrzygnięcie

tej kwestii uznać należy za sprzeczne z prawem i naruszające interesy właścicieli lokali oraz sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w S. 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. Nadto wskazała, iż przedmiotowej Wspólnocie mieszkańcy lokali odrębnych stanowią połowę właścicieli. Dysponując prawem własności mają upoważnienie do współdecydowania o korzystnym dla siebie sposobie rozliczenia kosztów wspólnych. Dotychczasowy sposób rozliczania, przyjęty zgodnie z utartą przez dziesięciolecia praktyką, nie mający charakteru obligatoryjnego nie znajduje uzasadnienia w korzystnym i zgodnym z wolą większości sposobie rozliczania, dyskryminuje bowiem mieszkańców zajmujących duże mieszkania samotnie, a faworyzuje właścicieli małych mieszkań, w których zamieszkują wielodzietne rodziny, które to lokale w większości są w dyspozycji powoda.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 3 marca 2014 r. została podjęta uchwała nr (...)/ (...) w trybie mieszanym częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. w sprawie zmiany sposób rozliczania zaliczek na eksploatację oraz wynagrodzenie zarządcy. Pozwana wspólnota mieszkaniowa składa się z 12 lokali mieszkalnych, z czego 6 lokali stanowi własność powoda o łącznym udziale w nieruchomości wspólnej 44,380. Powód został poinformowany o fakcie podjęcia przedmiotowej uchwały pismem z dnia 11 marca 2014 roku, doręczonym mu w dniu 18 marca 2014 roku.

Powód podpisał uchwałę głosując „przeciw”. Właściciele lokali tworzących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową posiadający większość udziałów postanowili zmienić od 1 stycznia 2014r. sposób rozliczania zaliczek na eksploatację oraz wynagrodzenie zarządcy w ten sposób, że koszty eksploatacji budynku przypadające na lokal będą podzielane w częściach równych na wszystkie lokale w budynku. Dowód: uchwała (...) k.18.

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 poniekąd 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 (...) niezgodność z przepisami prawa, 2) niezgodność z umową właścicieli lokali, 3) naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i 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 powoda 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 stroną 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 tejże 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 określone 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. Jednakże i w tym wypadku dodatkowe obciążenie właścicieli lokali użytkowych jest dopuszczalne jeśli rzeczywiste większe koszty ich eksploatacji jednocześnie zwiększają koszty utrzymania nieruchomości wspólnej (zob. A. G., J. S., (...) 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.

Stosownie zatem do uregulowania wynikającego z art.12 ust.2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 roku, Nr 80, poz 903) właściciele lokali mają obowiązek ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części, jaka nie znajduje pokrycia w pożytkach i innych przychodach ze wspólnej nieruchomości. Każdy właściciel lokalu zostaje zobowiązany do ponoszenia części tych wydatków - proporcjonalnej do swojego udziału we współwłasności (w nieruchomości wspólnej). Kosztami obciążającymi wszystkich właścicieli lokali (każdego w odpowiedniej części) są co do rodzaju głównie te koszty, które zostały wymienione w art. 14 u.w.l., a co do rozmiaru te, które są związane z utrzymaniem współwłasności. Obowiązki w zakresie ponoszenia wydatków i uczestniczenia w kosztach, o których mowa w art. 13 ust 1 u.w.l. przynoszą też takie konsekwencje, że żaden z właścicieli lokali nie jest zobowiązany pokrywać wydatków obciążających innego właściciela. A jeśli je pokrył, to może żądać ich zwrotu. Podobne stanowisko zajął SN w wyroku z dnia 29 listopada 2002r. (...)

Sprowadzenie zatem uzasadnienia, jak w przypadku zaskarżonej uchwały o uchyleniu której orzekł Sąd Okręgowy do stwierdzenia „że dotychczasowo określony obowiązek właścicieli lokali ponoszenia w określonym stosunku wydatków związanych z utrzymaniem części wspólnych, dyskryminuje mieszkańców zajmujących duże mieszkania samotnie, a faworyzuje właścicieli małych mieszkań, w których zamieszkują wielodzietne rodziny, bowiem przykładowo (...) osobowa rodzina ponosi nieadekwatnie niski do faktycznego zużycia koszty eksploatacji budynku (włączania światła na klatce schodowej przez 5 osób) w stosunku do osoba samotnie zamieszkującej duże mieszkanie" 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, pomijając już brak podstawy prawnej do tego rodzaju zmian w zakresie zmiany sposobu rozliczenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną - a więc również kosztów jej eksploatacji.

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 § 11 ust. 1 pkt1 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 180 zł. Niewątpliwie najbardziej zbliżone do spraw o uchylenie uchwały właścicieli lokali są sprawy o uchylenie uchwały organu spółdzielni, co uzasadnia zastosowanie § 11 ust. 1 pkt 1 wymienionego rozporządzenia. Należy zresztą podkreślić, że przepisy ustawy o własności lokali w zakresie zaskarżania uchwał były niewątpliwie wzorowane na przepisach prawa spółdzielczego.

Na oryginale właściwy podpis.