

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Kraków dnia 2 września 2015 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Wojciech Żukowski

Protokolant: starszy protokolant Marzena Stępkowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 2 września 2015 r. w K.

sprawy z powództwa A. J. (1) i A. J. (2)

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

o uchylenie uchwały

I. powództwo oddala,

II. zasądza od powodów A. J. (1) i A. J. (2) solidarnie na rzecz strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. kwotę 197 (słownie: sto dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 7 listopada 2014 r. powodowie A. J. (1) i A. J. (2) wnieśli przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. o uchylenie uchwał zebrania właścicieli lokali:

- (...) z dnia 8 maja 2014 r.
- (...) z dnia 8 maja 2014 r.
- (...) z dnia 1 kwietnia 2014 r.
- (...) z dnia 26 marca 2014 r.

oraz o zasądzenie od strony pozwanej zwrotu kosztów postępowania.

Na uzasadnienie żądania pozwu podano, że o podjęciu uchwał dowiedzieli się w dniu 26 września 2014 r. w wyniku ich doręczenia. Uchwały podjęto w trybie indywidualnego zbierania głosów. Uchwałą (...) wspólnota nie zgodziła się na rozłożenie kosztów nieruchomości w stosunku 70% dla właścicieli lokali użytkowych i 30% dla właścicieli lokali mieszkalnych, a zgadza się na rozliczanie ich zgodnie z ustawą o własności lokali. Uchwałą taką podjęto, mimo że sprawozdania za lata 2012 i 2013 zostały już zatwierdzone ale był to zabieg w celu odwrócenia uwagi właścicieli lokali od możliwości innego rozłożenia proporcji. Wyrażając sprzeciw wobec pierwszej części uchwały nie można jednocześnie wyrazić sprzeciwu wobec drugiej jej części. Uchwała nr (...) zmierza do ponownego przeliczenia kosztów utrzymania i naliczeń za rok 2011, mimo że sprawozdanie z ten rok zostało już zatwierdzone. Uchwała nr (...) uzależnia koszty utrzymania od powierzchni lokalu a nie bierze pod uwagę różnic w przysparzaniu kosztów pomiędzy poszczególnymi rodzajami lokali jakie wymienia.

Zaskarżone uchwały są niezgodne z przepisami prawa i naruszają zasady prawidłowe zarządzania nieruchomością i interesy powodów.

W piśmie z dnia 3 grudnia 2014 r. (k. 14) powód dodatkowo zarzucił, że zaskarżona uchwała (...) z dnia 8 maja 2014 r. została sformułowana w taki sposób, że głosujący nie mogli w istocie wyrazić sprzeciwu wobec jej treści, ponieważ sformułowano ją w sposób „kaskadowy”. Na nieruchomości znajdują się lokale użytkowe o różnym charakterze i różnym stopniu uciążliwości i różnym stopniu wpływu na koszty utrzymania części wspólnej. Uchwała w ogóle nie uwzględnia, że część właścicieli lokali mieszkalnych korzysta z nieruchomości wspólnej z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli (piwnice), a korzystanie to również wpływa na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej co prowadzi do pokrzywdzenia właścicieli nie korzystających. Członkowie nie mogli wyrazić sprzeciwu wobec zrównania obowiązków wszystkich właścicieli lokali użytkowych by jednocześnie nie wyrazić poparcia dla rozliczania kosztów zgodnie z regułą wyznaczoną w ustawie o własności lokali. Nadto zaskarżona uchwała nie uwzględnia wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 19 maja 2014 r. (I C 406/13), którym uchylono w części uchwałę nr 5/2012.

Zarządzeniem z dnia 23 grudnia 2014 r. zwrócono prawomocnie pozew w zakresie żądań uchylenia uchwał nr (...), (...) i (...).

W datowanej na dzień 27 marca 2015 r. odpowiedzi na pozew (k. 36) strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

Na uzasadnienie odpowiedzi na pozew podano, że zaskarżona uchwała (...) z 8 maja 2014 r. nie istnieje w obrocie prawnym gdyż nie została podjęta przez właścicieli. Większość właścicieli oddała bowiem głosy przeciwko tej uchwale. Jedyne w zawiadomieniu została omyłkowo zawarta wzmianka o tym, że uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Zarzuciła nadto strona pozwana, że zaskarżoną uchwałę podjęto na zebraniu w dniu 8 maja 2014 r. gdyż już na tym zebraniu (na którym obecny był powód) oddano większość głosów przeciwko uchwale.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W przedmiocie uchwały nr (...) z dnia 8 maja 2014 r. o treści:

„W związku z istniejącymi różnicami w generowaniu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej Wspólnota uchwała następujący ich rozdział w latach 2012-2013:

- koszty utrzymania nieruchomości rozliczane są wg. metrów kwadratowych powierzchni danego lokalu,
- we Wspólnocie funkcjonują lokale o następującym przeznaczeniu:

LM – lokale mieszkalne,

LU – lokale użytkowe

MAG – magazyny

MP – garaże / miejsca postojowe

- koszty sprzątnięcia i utrzymania terenów zielonych podzielone zostaną w ten sposób, że 70% obciąża właścicieli lokali użytkowych (LU) i magazynów (MAG), natomiast 30% obciąża właścicieli lokali mieszkalnych (LM) i garaży (MP),
- koszty energii elektrycznej podzielone zostaną w ten sposób, że 70% obciąża właścicieli lokali użytkowych (LU) i magazynów (MAG), natomiast 30% obciąża właścicieli lokali mieszkalnych (LM) i garaży (MP),
- pozostałe koszty rozliczane są w równej wysokości pomiędzy wszystkich właścicieli niezależnie od rodzaju ich lokalu,

Brak zgody na powyższy sposób rozliczania kosztów oznacza, iż Wspólnota rozlicza koszty poniesione w latach 2012 i 2013 zgodnie z regułą wskazaną w Ustawie z dnia 24.06.1994 o własności lokali.”

Głosów „ZA” uchwałą oddano 1,72%. Głosów „PRZECIW” oddano 88,30%. Głosów wstrzymujących się oddano 2,08%.

Dowód: - odpis uchwały z listą głosowania, k. 40

W doręczonym powodom zawiadomieniu w przedmiocie podjęcia uchwały nr (...)wskazano, że głosów „ZA” uchwałą oddano 1,72%, głosów „PRZECIW” oddano 88,30%, głosów wstrzymujących się oddano 2,08% a łączna liczba głosów oddanych to 92,10%.

Dowód: - odpis zawiadomienia, k. 5

Przy ustalaniu stanu faktycznego oparł sąd na dowodach z dokumentów prywatnych – odpisach uchwały z listą do głosowania i wezwania – które nie były kwestionowane przez strony i stanowiły dowód na okoliczność treści zawartych w nich oświadczeń woli.

Oddalono wnioski powodów o przesłuchanie świadka J. B. i o przesłuchanie stron albowiem okoliczności, o których osoby te miały zgodnie z wnioskiem zeznawać, nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia gdyż powództwo podlegało oddaleniu ze względu na fakt, że zaskarżonej uchwały w ogóle nie podjęto.

Sąd zważył co następuje:

Zgodnie z art. 25. ust. 1. i ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm., dalej cytowana jako u.w.l.) 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.

Fakt, że powodowie są właścicielami lokali w nieruchomości przy ul. (...) w K. oraz wielkość udziału w nieruchomości wspólnej z nimi związanymi był pomiędzy stronami bezsporny. Jako właściciele lokali powodowie są legitymowani do wytaczania powództw o uchylenie uchwały. Wbrew zarzutom pozwanej ocenić należy, że zaskarżoną uchwałę głosowano w trybie indywidualnego zbierania głosów. Wprawdzie bowiem wystarczająca do oceny czy został dochowany wymóg kworum część głosów została – według twierdzeń pozwanej – oddana na zebraniu w dniu 8 marca 2014 r., tym niemniej z samych twierdzeń pozwanej wynika, że głosowanie to kontynuowano w trybie indywidualnego zbierania głosów. Taki stan rzeczy oznacza, że uchwała była głosowana w trybie mieszanym, częściowo na zebraniu a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów. W konsekwencji bieg terminu do jej zaskarżenia zgodnie z art. 25 ust. 1a u.w.l. rozpoczyna się od dnia doręczenia powodom zawiadomienia o treści podjętej uchwały. Powodowie zawiadomienie to otrzymali w dniu 26 września 2014 r. zaś pozwana okoliczności tej nie zaprzeczyła. Ponieważ powództwo wytoczone zostało w dniu 7 listopada 2014 r. uznać należy, że powodowie dochowali sześciotygodniowego terminu do jego wytoczenia.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego większość właścicieli głosujących oddała głosy „PRZECIWKO” proponowanej uchwale. Natomiast przedmiotem skutecznego zaskarżenia w trybie art. 25. ust. 1. i ust. 1a u.w.l. może być tylko uchwała podjęta, tj. uchwała, co do której oddano większość głosów „ZA”. Oddanie przez większość właścicieli głosów „PRZECIWKO” uchwale o proponowanej treści jest równoznaczne z nieosiągnięciem wymaganej liczby głosów za uchwałą i oznacza po prostu, że nie doszło do podjęcia uchwały. Mamy tutaj do czynienia z tzw. uchwałą negatywną, czyli z brakiem podjęcia uchwały mimo, że oddano odpowiednią liczbę głosów liczoną niezależnie od ich treści, tj. liczbę głosów większą od wymaganego kworum. Uregulowań ustawy o własności lokali, w szczególności zaś art. 25 u.w.l., nie można rozumieć w ten sposób, że przewidują one możliwość zaskarżenia uchwały negatywnej,

tj. niepodjęcia uchwały o określonej treści, a zatem nieuregulowania uchwałą określonego zagadnienia poddanego pod głosowanie. W szczególności podkreślić należy, że ewentualne uchylenie takiej niepodjętej uchwały nie byłoby równoznaczne z podjęciem przez właścicieli lokali uchwały o proponowanej treści. Wyrok uchylający taką negatywną uchwałę w niczym nie zmieniłby w prawach i obowiązkach zaskarżającego a tym samym nie można uznać, że wydanie go mogłoby w jakikolwiek sposób chronić prawa czy interesy zaskarżającego taką uchwałą właściciela. Niepodjęta uchwała nie może również naruszać przepisów prawa ani zasad prawidłowej gospodarki nieruchomością. Natomiast celem powództwa z art. 25 u.w.l. jest ochrona praw i godnych ochrony interesów właściciela lokalu. Możliwość uzyskania rozstrzygnięcia sądowego w sytuacji gdy większość właścicieli nie wyraża zgody na czynność zarządu istnieje, zgodnie z art. 24 u.w.l., na wniosek legitymowanego w tym przepisie podmiotu w postępowaniu nieprocesowym. Nie ma jednak możliwości uzyskania takiego rozstrzygnięcia poprzez powództwo o uchylenie uchwały, co do której większość właścicieli oddała głosy „PRZECIWKO”.

Kwestia – jak to ujęto w pozwie – „kaskadowego” sformułowania zaskarżonej uchwały w niczym oceny powyższej nie zmienia. Oddanie przez większość właścicieli głosów „PRZECIWKO” ma bowiem takie znaczenie, że nie została podjęta cała uchwała, a więc zarówno ta część, która określa rozdział kosztów w latach 2012-2013, jak również i część rozpoczynająca się od słów „Brak zgody na powyższy sposób rozliczania kosztów oznacza...”. Powodowie nie twierdzili (ani nie wynika to z okoliczności sprawy) aby właściciele lokali uprzednio podjęli skutecznie uchwałę określającą sposób rozliczenia kosztów w latach 2012 i 2013 w sposób odmienny aniżeli przewidziany w ustawie o własności lokali, w szczególności w sposób określony w art. 12 u.w.l. Brak uregulowania tej kwestii uchwałą (granice swobody właścicieli w tym zakresie określa art. 12 ust 2 u.w.l.) oznacza, że zastosowanie znajdują właśnie uregulowania ustawy o własności lokali, a w konsekwencji tego wypowiedzi rozpoczynającej się od słów „Brak zgody na powyższy sposób rozliczania kosztów oznacza...” nie można w ogóle przypisać jakiegokolwiek skutku prawnego gdyż jest to jedynie czysto informacyjne wskazanie na uregulowanie, które z mocy prawa – w braku uregulowania uchwałą właścicieli - znajdzie zastosowanie do zagadnienia rozliczenia kosztów za lata 2012 i 2013. Tym samym twierdzenia powodów co do pozbawienia właścicieli zaskarżoną uchwałą możliwości wyrażenia sprzeciwu wobec zrównania obowiązków wszystkich właścicieli lokali użytkowych bez jednoczesnego nie wyrazić poparcia dla rozliczenia kosztów zgodnie z regułą wyznaczoną w ustawie o własności lokali jawią się jako bezzasadne gdyż głosując większością „PRZECIWKO” uchwałą właściciele lokali (a zatem nie wyrażając zgody na uregulowanie kwestii rozliczenia kosztów w sposób proponowany w uchwale) właściciele lokali nie zmieniali dotychczas obowiązującego sposobu rozliczenia tych kosztów i stosowanie w takim wypadku uregulowań ustawy o własności lokali miałoby i tak miejsce niezależnie od tego, czy wypowiedź rozpoczynająca się od słów „Brak zgody na powyższy sposób rozliczania kosztów oznacza...” została do treści uchwały wprowadzona czy nie.

Okoliczności powyższe wykluczają możliwość uwzględnienia powództwa w niniejszej sprawie. W konsekwencji powództwo podlegało oddaleniu o czym orzeczono w pkt I sentencji na podstawie wyżej powołanych przepisów.

Na zasadzone w pkt II sentencji na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c. od przegranej strony powodowej na rzecz wygrywającej strony pozwanej koszty postępowania złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika strony pozwanej (180 zł. – wynikająca z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 490 ze zm. – por. uchwała SN z dnia 25 czerwca 2009 r. III CZP 40/09, OSNC 2010/2, poz. 26) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł.). Nie znalazł sąd podstaw do zastosowania w niniejszej sprawie podwyższonej stawki wynagrodzenia pełnomocnika, albowiem nie usprawiedliwiał tego nakład pracy pełnomocnika sprowadzający się do sporządzenia odpowiedzi na pozew i uzupełnienia jej braków oraz uczestnictwa w jednej rozprawie. Podnoszone w głosach końcowych przez pełnomocnika pozwanej okoliczności dotyczące bezzasadnego – w ocenie pozwanej – wytaczania przez powodów szeregu kolejnych powództw i potrzeby obciążenia z tego tytułu powodów podwyższonymi kosztami nie stanowią okoliczności, która zgodnie z obowiązującymi przepisami mogłaby uzasadniać zastosowanie podwyższonej stawki wynagrodzenia pełnomocnika.