

Sygn. akt **IC 142/14**

Dnia 02 lipca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Maria Tokarz

Protokolant: sekretarz sądowy Jolanta Furman

po rozpoznaniu w dniu 18 czerwca 2014 roku w Nowym Sączu

sprawy z powództwa **T. M. i J. K. (1)**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w Z. przy ul. (...)**

o stwierdzenie nieważności uchwały

I. Stwierdza nieważność uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Z. nr (...) podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów, którego termin upłynął w dniu 30.04.2013 roku.

II. Zasądza od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Z. przy ul. (...) na rzecz powodów solidarnie kwotę 303,00 zł (trzysta trzy zł) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt IC 142/14

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 2.07.2014 roku

Pozwem inicjującym przedmiotowym postępowanie powodowe T. M. oraz J. K. (2) domagali się stwierdzenia nieważności uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ul. (...) w Z. nr (...) podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów, którego termin upłynął w dniu 30.04.2013 roku oraz zasądzenia od strony pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa prawnego wg norm przepisanych (k.1-8).

Uzasadniając żądanie powodowie podnieśli, że na zebraniu w dniu 16.03.2013 roku przedstawiono projekt uchwały nr 7/2013 roku w sprawie ustalenia sposobu korzystania oraz rozliczenia kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości. Uchwałę tą podjęto w trybie indywidualnego zbierania głosów, którego termin upłynął dnia 30.04.2013 roku. Powodowie znaczyli, że o podjęciu uchwały poinformował ich zarządca nieruchomości T.D. A. K. (1), (...) s.c. z siedzibą w Z. pismem z dnia 22.04.2013 roku. Powodowie zaznaczyli, że przedmiotowej uchwały nie zaskarżyli w trybie i terminie z art. 25 u.w.l. Mimo to ich zdaniem powództwo jest uzasadnione w oparciu o art. 58 kc w związku z art. 1 ust 2 u.w.l. i w zw. z art. 189 kpc. Zdaniem powodów mocą zaskarżonej uchwały dokonano niezgodnego z przepisami u.w.l. ustalenia sposobu podziału kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości wspólnej, ponieważ różnicuje właścicieli lokali mieszkalnych oraz użytkowych w ten sposób, że właściciele lokali użytkowych zostali wyłączeni z partycypacji z kosztów eksploatacji basenu z saunami oraz kosztów eksploatacji windy oraz szybu, klatek schodowych, pomieszczeń technicznych oraz niektórych innych pomieszczeń. Koszty te zaskarżoną uchwałą przypisano jedynie właścicielom lokali mieszkalnych. Ponadto koszty eksploatacji części rekreacyjnej składającej się z basenu i pomieszczenia z dwiema saunami zostały objęte rozliczeniem w podziale na mieszkania, a nie proporcjonalnie do udziału w części wspólnej nieruchomości. W par 3 ust 3 zaskarżonej uchwały wprowadzono również zasadę, rozliczania zmiennych kosztów ciepła i wody. W

konsekwencji powziętej uchwały większa część kosztów ogrzewania i wody została sztucznie przypisana basenowi, a następnie koszty eksploatacji części rekreacyjnej składającej się z basenu oraz pomierzenia z dwiema saunami zostały objęte rozliczeniem w poddziale na mieszkania (a nie w proporcji do udziałów w nieruchomości wspólnej). Właściciele małych lokali mieszkalnych czyli powodowie zostali pokrzywdzeni w związku nałożeniem na nich obowiązku pokrycia powiększonych kosztów, przez fakt zwolnienia właścicieli lokali użytkowych z kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, przez przypisanie właścicielom lokali mieszkalnych dodatkowo sztucznie powiększonych do 60% kosztów ogrzewania i wody, przez wprowadzenie tak zwiększonych kosztów według ilości mieszkań a nie w proporcji do udziałów w nieruchomości wspólnej. Zaskarżona uchwała doprowadziła do niezgodnej z prawem dyskryminacji właścicieli małych lokali mieszkalnych. Ponadto stanowi naruszenie zasady ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej stosowanie do udziałów- art. 12 ust 2 u.w.l., a tym samym w sposób nieuzasadniony zaburza równość praw i obowiązków współwłaścicieli i z tej przyczyny jest nieważna. Powodowie podnieśli również, że dokonanie podziału quoad usum nieruchomości wspólnej jest niedopuszczalne, a jeśli nawet byłoby dopuszczalne powinno zostać dokonane w formie umowy wszystkich współwłaścicieli. Ponadto określenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej nie należy do czynności zarządu tylko do wykonywania prawa własności. Zebranie właścicieli podejmując uchwałę w przedmiocie podziału quoad usum przekroczyło zakres przyznanych mu kompetencji, ingerując w sposób niedopuszczalny w uprawnienia właścicieli do współkorzystania z nieruchomości wspólnej. Odstąpienie od reguły rozliczania kosztów nieruchomości wspólnej wyrażone w art. 12 ust 2 u.w.l. i zaprowadzanie innych zasad rozliczeń w drodze uchwały zabrania członków wspólnoty jest dopuszczalne wyjątkowo w przypadku określonym w art. 12 ust 3 u.w.l. Zaskarżona uchwała zdaniem powodów powinna zostać wyeliminowana z porządku prawnego, gdyż jest sprzeczna z ustawą i godzi w konstytucyjne prawo własności i równości będące filarem u.w.l. oraz podstawowy przejaw własności tj. prawo do korzystania z rzeczy. Stwierdzenie nieważności tej uchwały jest uzasadnione mimo upływu 6 tygodni określonego w art. 25 u.w.l., gdyż zaskarżona uchwała rażąco narusza bezwzględnie obowiązujące reguły odnoszące się do własności lokali. Powodowie uzasadnili swój interes prawny w stwierdzeniu nieważności zaskarżonej uchwały, podnosząc, że ciąży na nich obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania części wspólnej według treści tej uchwały. Możliwość dochodzenia zwrotu nienależnego świadczenia nie wyczerpuje ich interesu prawnego, ponieważ nie stanowi przeszkody domagania się przez Wspólnotę należności za okresy na przyszłość. Powodowie podnieśli również, że wyeliminowanie zaskarżonej uchwały przez podjęcie nowej uchwały stało się niemożliwe. Proponowana uchwała 8/2013, która miała uchylić zaskarżoną uchwałę, nie uzyskała wymaganej większości.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od powodów kosztów postępowania według norm przepisanych (k. 181-189).

Strona pozwana podniosła, że powodowie powinni złożyć pozew w oparciu o art. 25 u.w.l, a skoro przekroczyli ustawowy ,6-tygodniowy termin powództwo powinno zostać oddalone. Zdaniem strony pozwanej zaskarżenie uchwały po upływie w/w terminu na zasadzie art. 189 kpc w zw. z art. 58 kc stanowi obejście procedury zaskarżania uchwał przewidziane w u.w.l. Strona pozwana zaznaczyła, że w ustawowym terminie żaden z członków wspólnoty nie zaskarżył przedmiotowej uchwały. Nieuprawnione są zatem twierdzenia powodów, że wszyscy właściciele małych lokali mieszkalnych czują się dyskryminowani podjętą uchwałą. Skoro nikt inny nie zaskarżył uchwały to należy przyjąć, że interesy innych członków wspólnoty nie zostały naruszone i nie uznają oni uchwały z sprzecznej z przepisami prawa. Zdaniem strony pozwanej zaskarżona uchwała nie jest sprzeczna z art. 12 u.w.l. Podstawą uchwalenia tej uchwały były ustalenia członków Wspólnoty poczynione przy dokonywaniu zakupów lokali wchodzących w skład przedmiotowej wspólnoty. W każdej z umów sprzedaży nieruchomości z pierwotnymi nabywcami dokonano swoistego podziału quoad usum nieruchomości wspólnej. Każdy z nabywców lokali wyraził zgodę na tego typu podział quad usum, który miał bezpośredni wpływ na podział kosztów utrzymania. Zdaniem strony pozwanej uzasadnione jest, by członkowie lokali użytkowych w wypadku, gdy dokonany podział wyłącza możliwość korzystania przez nich ze wspólnej części rekreacyjnej, nie ponosili kosztów jej utrzymania. Postanowienia te nie były podziałem dokonany w uchwale, a w umowie za zgodą współwłaścicieli.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. była investorem budowy budynku mieszkalno-usługowego w Z. przy ul. (...). Po zakończeniu prac w/w spółka wyodrębniła 23 lokale mieszkalne w budynku przy ul. (...) i sprzedała je na wolnym rynku. W budynku tym znajdują się również 3 lokale użytkowe. Aktualnie budynkiem administruje pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w Z.. Częściami wspólnymi budynku po wyodrębnieniu lokali są: na kondygnacji piwnic: korytarz, klatka schodowa, szyb windy, przedsionek, 3 WC, 2 przebieralnie, szatnia, pomieszczenie rekreacyjne, jacuzzi, sauna, basen, sauna +jacuzzi, szatnia, przebieralnia, pomieszczenie porządkowe, przedsionek, 3 pomieszczenia techniczne, oznaczone od W-0.1 do w-0.21, na kondygnacji parteru: wiatrołap, hall, pomieszczenie socjalne, pomieszczenia techniczne, klatka schodowa oznaczone od nr W-1.1 do W-1.5, na kondygnacji I piętra: klatka schodowa, korytarz, pomieszczenie techniczne oznaczone nr W-2.1 , W-2.2, W-2.3, na kondygnacji II piętra: klatka schodowa, korytarz, pomieszczenie techniczne ozn. Nr W-3.1, W-3.2, W-3.3, na kondygnacji III piętra: klatka schodowa, korytarz, pomieszczenie techniczne ozn. nr W-4.1, W-4.2, W-4.3, na kondygnacji IV piętra: klatka, schodowa, korytarz, pomieszczenie techniczne, klatka schodowa, korytarz, pomieszczenie maszynowni windy ozn. nr W-5.1, W-5.2, W-5.3, połąć dachu, ściany zewnętrzne, mury konstrukcyjne, wszelkie instalacje, utwardzone dojazdy i dojścia piesze, zewnętrzne miejsca parkingowe.

(dowód: odpis KW nr (...) k. 57-165)

W dniu 12.11.2012 roku B. C. (1) i T. C. (1) zawarli z (...) sp. z o.o. notarialną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego (...). W par 12 tejże umowy wskazano, że do kosztów zarządu nieruchomością wspólną pokrywanych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu zaliczane będą koszty utrzymania budynku, koszty oświetlenia terenu, remontów bieżących i kapitalnych budynku, usuwania awarii energii elektrycznej i ciepłej w pomieszczeniach wspólnych, wywozu śmieci, odprowadzania i doprowadzania wody i ścieków, konserwacji urządzeń, utrzymywanie administratora, a także wszelkie inne koszty związane z utrzymaniem w należyтым stanie urządzeń znajdujących się na przedmiotowej działce. Koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. W kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wskazano również koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w zakresie kosztów utrzymania i eksploatacji urządzeń znajdujących się w tzw. części rekreacyjnej oraz koszty związane z utrzymaniem windy, w których to kosztach nie będą partycypować właściciele lokali użytkowych, ponieważ nie będą mogli korzystać z tych urządzeń oraz windy.

Umowy o podobnej treści zawierali wszyscy obecni właściciele lokali mieszkalnych według ustalonego wcześniej z notariuszem przez developerską spółkę wzorca.

Część użytkowa w nieruchomości na terenie, której działa pozwana Wspólnota nie została wyodrębniona. Lokale użytkowe te na razie nie są w ogóle użytkowane.

(dowód: kserokopia wypisu aktu notarialnego k.195-201, zeznania przedstawiciela strony pozwanej K. O. k. 251-252 o:32:46, zeznania przedstawiciela strony pozwanej K. K. (1) k. 252 o:56:10)

Powód T. C. (2) wspólnie zoną B. C. (2) jest współwłaścicielem na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej lokali mieszkalnych o numerach (...) o pow. 33,71 mkw oraz A-10 o pow. 47,03 mkw położonych w nieruchomości budynku. Powód J. K. (1) wspólnie z zoną A. K. (2) jest właścicielem na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej lokalu mieszkalnego o numerze (...) o pow. 52,66 mkw położonego w tym samym budynku

(dowód: odpis KW (...) k. 26-34, (...) k. 35-46, (...) k. 47-56)

Powodowie swoje lokale przeznaczają na całoroczny wynajem turystom i z tego wynajmu czerpią korzyści majątkowe. Wynajmowaniem zajmuje się firma zarządzająca nieruchomością. Właściciele większych lokali mieszkalnych nie wynajmują ich turystom tylko przeznaczają na własne potrzeby rekreacyjne. Ponadto mieszkania większe nie cieszą się takim popytem na rynku turystycznym. W związku z wynajmowaniem lokali przez powodów część rekreacyjna tj. basen z saunami jest bardziej eksploatowana i w związku z tym powstają pewne koszty konieczne do pokrycia bieżących napraw. Członkowie wspólnoty pragną jednak zachować wysoki standard budynku i części rekreacyjnej,

co wymaga nakładów finansowych. Z inicjatywy właściciel lokali mieszkalnych większych powstała koncepcja innego rozłożenia ciężarów kosztów części wspólnej tj. basenu wraz z częścią rekreacyjną. Wobec większej eksploatacji części rekreacyjnej przez klientów powodów powstał pomysł obciążenia wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych, z wyłączeniem właścicieli lokali użytkowych po równo kosztami eksploatacji części rekreacyjnej tj. basenu wraz z saunami. Problematiczną kwestią było także ogrzewanie nieruchomości. Według wyliczeń zużycia ciepła większą część zapotrzebowania na ciepło zużywano w pomieszczeniach rekreacyjnych: basenu i sauny. Ogrzewanie tej części nieruchomości oraz klatek schodowych powodowało przenikanie ciepła, co przekładało się na wysokość opłat za zużycie dostarczonego ogrzewania w lokalach mieszkalnych. Powstała zatem koncepcja innego uregulowania rozliczenia kosztów za ogrzewanie części wspólnych.

(dowód: zeznania przedstawiciela strony pozwanej K. O. k. 251-252 0:32:46, zeznania przedstawiciela strony pozwanej K. K. (1) k. 252 0:56:10)

Na zebraniu w dniu 16.03.2013 roku zaproponowano podjęcie uchwały nr 7/2013 w sprawie ustalenia sposobu rozliczania kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

W uchwale tej w par 1 dokonywano podziału części wspólnych nieruchomości do użytkowania ze względu na koszty jej utrzymania. Część wspólną używaną przez właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych ustanowiono: znajdujące się na parterze: wiatrołap, hall z recepcją, pomieszczenie socjalne, działkę gruntu, ściany konstrukcyjne wraz z tynkami zewnętrznymi i elementami architektonicznymi oraz tynkami wewnętrznymi w pomieszczeniach należących do części wspólnej, zewnątrz balkonów, ściany działowe z wyłączeniem ścian działowych wewnątrz lokali, dach wraz z konstrukcją nośną, rynny obróbki blacharskie, ławy kominiarskie włazy oraz drabiny, stropy pomiędzy poszczególnymi kondygnacjami, przewody kominowo-spalinowe i wentylacyjne wraz z kominami bez kratki wentylacyjnych, instalację elektryczną od złącza do indywidualnych liczników na wejściu lokali, tzw. obwody administracyjne- instalacja elektryczna w pomieszczeniach wspólnych wraz z urządzeniami oświetlającym na zewnętrznych ścianach budynku, instalację dzwonka, instalację wodociągową od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym do indywidualnych wodomierzy w lokalach, a także instalację w pomieszczeniach wspólnych, instalację kanalizacyjną od pierwszej studzienki rewizyjnej, w tym pionu, a także instalację w pomieszczeniach wspólnych, połączenia lokali w częściach znajdujących się poza lokalami i syfony stropowe z wyłączeniem odcinków służących poszczególnym lokalom i znajdującym się w obrębie tych lokali, a także zewnętrzne i wewnętrzne rury spustowe, instalację odgromową, antenę zbiorczą, instalację domofonową bez urządzeń i osprzętu w lokalach, instalacje co od głównego pomieszczenia do indywidualnych liczników na wejściu do lokali -par 1 pkt 1.

Częścią wspólną używaną wyłącznie przez właścicieli lokali mieszkalnych ustanowiono: na kondygnacji piwnic: korytarz (0.1), klatkę schodową (0.2), szyb windy (0.3), część rekreacyjną składającą się z: przedsionka (0.4), WC (0.5), przebieralni (0.6), szatni(0.7), pomieszczenia rekreacyjnego z wyposażeniem (0.8), jacuzzi (0.9), sauny (0.10), WC (0.11), szatni (0.14), WC (0.15), przebieralni (0.16), pomieszczenia porządkowego (0.17), pomieszczenia technicznego (0.18), przedsionka (0.19), pomieszczeń technicznych (0.20-0.21), na kondygnacji parteru: klatkę schodową (0.15), na kondygnacji I piętra: klatkę schodową (2.1), korytarz (2.2), pomieszczenie techniczne (2.3), na kondygnacji II piętra: klatkę schodową (3.1), korytarz (3.2), pomieszczenie techniczne (3.3), na kondygnacji III piętra: klatkę schodową (4.1), korytarz (4.2), pomieszczenie techniczne (4.3), na kondygnacji IV piętra: klatkę schodową (5.1), korytarz (5.2), pomieszczenie techniczne (5.3), instalację windy w tym szyb windy, instalację basenu w tym maszynownię basenu oraz instalacje saun i jacuzzi- par 1 pkt 2 a oraz część rekreacyjną składającą się z basenu i pomieszczenia z dwiema saunami. par 1 pkt 2b.

Właściciele lokali użytkowych o nr 1, 2 i 3 zlokalizowanych na parterze budynku zobowiązywali się w par 2 uchwały nie korzystać z pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wyłącznego użytkowania przez właścicieli lokali nieszkłanych szczegółowo posianych w par pkt 2, a tym samym nie będą partycypować w kosztach utrzymania i konserwacji w/w pomieszczeń i urządzeń ze skutkiem dla każdego kolejnych nabywców lokali użytkowych.

W par 3 ustalono rozliczenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Koszty części wspólnej opisane w par. 1 pkt 1 rozliczne być miały według udziałów wszystkich lokali zarówno lokalu użytkowych jak i lokali mieszkalnych. Koszty części wspólnych opisanych par 1 pkt 2a miały być rozliczane proporcjonalnie do posiadanych udziałów w części wspólnej nieruchomości, a koszty części wspólnych tj. basenu i pomieszczenia z dwiema saunami w poddziale na mieszkania. R. kosztów stałych ciepła rozliczane być miało według par 3 ust 2 uchwały proporcjonalnie do części wspólnej nieruchomości, a rozliczenie kosztów zmiennych ciepła i wody w części wspólnej zostało ustalone według zasady: 60% kosztów w części wspólnej została przypisana do kosztów generowanych przez basen , a 40% kosztów do pozostałych części wspólnych

Uchwałę tą podjętą większością 60,0995% w trybie indywidualnego zbierania głosów, które zakończyło się w dniu 30.04.2013 roku. Przeciwko uchwale było 21,5960% tj. 8 właścicieli lokali mieszkalnych.

(dowód: pismo z dnia 28.03.2013 roku k. 9 i k. 228, pismo z dnia 22.04.2013 roku k. 12 i k. 232, uchwała 7/13 k. 10-11 i k. 241-242, protokół zebrania z dnia 16.03.2013 roku k. 221-227, protokoły głosownia k. 229-231, indywidualne karty do głosowania k. 233-240)

Powodowie od początku byli przeciwni podjęciu w/w uchwały. Pismem z dnia 22.04.2013 roku zostali jednak poinformowani o przyjęciu tejże uchwały, wobec treści, której naliczono koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Powodowie podjęli inicjatywę zwołania kolejnego zebrania na dzień 28.09.2013 i podjęcia uchwały 8/13, która uchylałaby uchwałę 7/2013 i przywracała sposób rozliczania kosztów części wspólne nieruchomości proporcjonalnie do udziałów. Uchwała ta jednak nie została podjęta, gdyż nie uzyskała wymaganej większości.

(dowód: pismo z dnia 12.11.2013 r. 13, rozliczenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej dla apartamentu(...) za 2013 rok k. 15-17, protokół zebrania z dnia 28.09.2013 roku z projektem uchwały nr 8/2013 k. 18-22, zeznania przedstawiciela strony pozwanej K. O. k. 251-252 0:32:46, zeznania przedstawiciela strony pozwanej K. K. (1) k. 252 0:56:10)

Koszty utrzymania nieruchomości wspólnej strona pozwana nadal nalicza według treści uchwały 7/2013. Członkowie pozwanej wspólnoty wiedzieli o tym, że podejmowana przez nich uchwała nr 7/2013 jest niezgodna z przepisami prawa. Zarząd wspólnoty zdawał sobie sprawę z możliwości zaskarżenia tej uchwały przez członków wspólnoty.

(dowód: pismo z dnia 3.04.2014 roku z protokołem zebrania z dnia 22.03.2014 roku k. 216-220, zeznania przedstawiciela strony pozwanej K. O. k. 251-252 0:32:46, zeznania przedstawiciela strony pozwanej K. K. (1) k. 252 0:56:10)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o przedłożone przez strony dokumenty, których wiarygodności i autentyczności nie kwestionowano.

Sąd pominął dowód z przesłuchania w charakterze strony pozwanej K. Ż. z uwagi na fakt, że tego dowodu przez strona pozwana nie chciała przeprowadzać k. 251.

Sąd nie przesłuchiwał również powodów z uwagi na ich stanowisko procesowe oraz brak zgłoszenia dowodu w tym przedmiocie k. 252.

Ustaleń w zakresie przyczyn uchwalenia uchwały nr 7/2013 roku, działań podejmowanych przez powodów zmierzających do uchylania na kolejnym zebraniu tejże uchwały Sąd dokonał na podstawie zeznań za stronę pozwaną członków jej zarządu w osobach K. O. i K. K. (1), które uznał za wiarygodne i spójne z dokumentacją zalegającą w aktach przedmiotowej sprawy.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Kluczowe znaczenie w sprawie ma rozstrzygnięcie, czy dopuszczalne jest ustalenie nieważności uchwały na podstawie art. 189 k.p.c., z pominięciem terminów i trybu przewidzianego w art. 25 ustawy o własności lokali, gdyż strona pozwana podniosła zarzut przekroczenia terminu zawitego określonego w tym przepisie. Sąd nie podzielił argumentów strony pozwanej o zasadności oddalenia powództwa z uwagi na przekroczenie zawitego terminu określonego w art. 25 u.w.l. oraz niemożności zastosowania w przedmiotowej sprawie art. 58 kc w zw. z art. 189 kpc, z uwagi pierwszeństwo zastosowania art. 25 u.w.l. przed zastosowaniem art. 58 kc. oraz obejścia przepisów zaskarżania uchwał przewidzianej w u.w.l.

Wprawdzie w orzecznictwie sądów powszechnych nie istnieje jednolita praktyka w zakresie dopuszczalności zastosowania art.189 kpc w związku z wadliwością uchwał wspólnot mieszkaniowych z uwagi na niezgodność z przepisami prawa art. 58 kc., gdyż istnieją orzeczenia sądów wykluczające taką dopuszczalność to jednak tutaj Sąd aprobuje tę praktykę orzeczniczą części sądów powszechnych, która przyjmując - co do zasady - nadrzędność regulacji zawartej w art. 25 ust. 1 cyt. Ustawy, uznaje jednak w wyjątkowych przypadkach dopuszczalność opierającego się na art. 58 § 1 k.c. roszczenia o ustalenie bezwzględnej nieważności uchwały z mocy prawa. Powództwo o ustalenie nieważności uchwały wytaczane na podstawie art. 189 k.p.c. nie jest uregulowane w przepisach, aczkolwiek dopuszczalne w praktyce orzeczniczej i w doktrynie, także gdy chodzi o uchwały wspólnot mieszkaniowych. Jest ono odrębne od regulacji zawartej w art. 25 ust. 1 u.w.l. i z reguły wymaga wykazania tak rażących uchybień przy podejmowaniu uchwały, że powodują one, iż uchwała w istocie nie istnieje- tak SA w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 13.09.2013 roku I ACa 489/13.

Niesporne w przedmiotowej sprawie było wstąpienie przez powodów z przedmiotowym pozwem o stwierdzenie nieważności uchwały nr 7/2013 podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów po przewidzianym w art. 25 u.w.l. zawitym terminie 6 tygodni. Tym niemniej, w szczególnych wypadkach, gdy dochodzi do naruszenia podstawowych zasad porządku prawnego, za dopuszczalne uznać należy roszczenie oparte na art. 189 k.p.c., którego skutkiem będzie wyeliminowanie z prawnego obrotu takiej uchwały- tak SA w Krakowie w uzasadnieniu wyroku z dnia 19.08.2010 I ACa 391/10.

Zdaniem Sądu w przedmiotowej sprawie taki wyjątek zachodzi. Przyjęcie bezwzględnego związania uchwałą, której treść w sposób rażący narusza prawo prowadziłyby do sytuacji, w której akceptacji podlegałyby skutki wynikające z takiej uchwały. I tak, odwołując się do okoliczności faktycznych niniejszej sprawy, wykonanie przez zarząd Wspólnoty spornej uchwały nakłada na powodów obowiązki ponoszenia wyższych kosztów części wspólnej w związku z wyłączeniem właścicieli lokali użytkowych z partycypacji w kosztach wymienionych szczegółowo w uchwale części wspólnych oraz w związku z przyporządkowaniem ciężarów utrzymania basenu i pomieszczeń sauny w odniesieniu do każdego lokalu mieszkalnego po równo, a nie proporcjonalnie do udziału w części wspólnej. Uchwała ta zatem dyskryminuje powodów jako właścicieli lokali mieszkalnych o mniejszej powierzchni użytkowej.

Zdaniem tutaj Sądu zaskarżona uchwała jest sprzeczna z ustawą. Na wstępie należy podkreślić, że sporną uchwałą dokonano podziału do użytkowania części wspólnej nieruchomości przy ul. (...) w Z., poprzez wyłączenie możliwości użytkowania części rekreacyjnej z basenem oraz części wskazanych w par 1 pkt 2 przez właścicieli lokali użytkowych.

Do uregulowania korzystania z części wspólnej nieruchomości może w ocenie Sądu dojść, ale jedynie na podstawie umowy wszystkich właścicieli lokali. Kompetencji do podjęcia uchwały w przedmiocie podziału quoad usum nie posiada Zebranie (...). Umowy w przedmiotowej sprawie w tym zakresie jednak nie było.

Podział quoad usum został w różnych orzeczeniach Sądu Najwyższego zaliczony do czynności mieszczących się w granicach zwykłego zarządu. Jednakże z niektórych wynika, że podział taki może też być czynnością przekraczającą granice zwykłego zarządu. Podział quoad usum we wspólnotach mieszkaniowych nie jest kwestią uregulowaną bezpośrednio w u.w.l. (w tym w rozdziale 4 u.w.l., dotyczącym zarządu nieruchomością wspólną), do której stosuje się przepisy k.c. (w tym art. 206) i która może ewentualnie zostać zaliczona do spraw z zakresu zarządu nieruchomością wspólną, ale takich, które przekraczają zakres zwykłego zarządu- por. B.-K. E. Komentarz do art. 12, art. 13, art. 22

ustawy o własności lokali). Z powyższego niewątpliwie wynika, że Zebranie (...) lokali nie mogło dokonać podziału quoad usum w formie uchwały.

Podział quoad usum jako formę korzystania z rzeczy wspólnej mogą zastosować zainteresowani współwłaściciele (wszyscy) w zawartej przez siebie umowie albo sąd orzekający o dopuszczeniu do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Dokonanie takiego podziału oznacza określenie sposobu współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przysługującego każdemu ze współwłaścicieli z mocy art. 206 k.c. Nie każda umowa dotycząca korzystania z rzeczy wspólnej jest podziałem quoad usum. Nie jest takim podziałem np. umowa dotycząca podziału pozyskiwanych pożytków lub przychodów z rzeczy wspólnej- por. wyrok SN z dnia 29 grudnia 1967 r., III CRN 306/67, OSNC 1968, nr 12, poz. 215.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 czerwca 2007 r. (III CZP 59/07) orzekł, że określenie zasad korzystania przez właściciela lokalu z części wspólnych budynku w zakresie przekraczającym jego udział w nieruchomości wspólnej może nastąpić w drodze umowy zawartej przez niego ze wspólnotą mieszkaniową. W uzasadnieniu Sąd przyjął, że wspólnota mieszkaniowa, jako ułomna osoba prawna, może zawierać umowy ze swoim członkiem i wówczas wspólnotę należy traktować jako ogół współwłaścicieli nieruchomości poza jednym, będącym drugą stroną umowy. W takiej sytuacji wspólnota, która w sprawach przekraczających czynności zwykłego zarządu podejmuje decyzję w formie uchwał, może wyrazić zgodę na zawarcie z właścicielem umowy regulującej korzystanie z nieruchomości wspólnej poprzez przyznanie właścicielowi lokalu prawa do wyłącznego korzystania z określonych pomieszczeń i upoważnić zarząd do podpisania z tym właścicielem umowy, ustalając również kwestie finansowe związane z korzystaniem z rzeczy. Dopuszczalne jest też zawarcie umowy pomiędzy wszystkimi współwłaścicielami.

Z ustaleń przedmiotowej sprawy wynika jednak, że taka umowa nie została zawarta. Zdaniem tut. Sądu do podziału quoad usum nie doszło w umowach sprzedaży zawartych przez dewelopera z nabywcami lokali. W umowie tej zawarto jedynie wyszczególnienie co będzie składało się na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i kto będzie lub też nie w nich partycypował. Sposób korzystania z nieruchomości wspólnej dokładnie określono w spornej uchwale. Samo stwierdzenie w aktach notarialnych kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych, że właściciele lokali mieszkalnych nie będą partycypować w kosztach utrzymania części wspólnej w zakresie rekreacyjnym i kosztów utrzymania windy, ponieważ nie będą mogli z nich korzystać, nie stanowi faktycznego podziału quoad usum. Zawarte w umowach notarialnych kupna sprzedaży wskazanie nie może zostać uznane za umowny podział quoad usum. W treści aktu notarialnego umowy kupna sprzedaży właściciele lokali użytkowych nie zobowiązywali się nie korzystać z określonych w uchwale części nieruchomości wspólnych. Ponadto umowy kupna sprzedaży zostały zawarte przez dewelopera i nabywcę danego lokalu mieszkalnego z wyłączeniem nabywców lokali użytkowych. Tymczasem umową w świetle prawa cywilnego jest zgodne porozumienie dwóch lub więcej stron ustalające ich wzajemne prawa lub obowiązki. Według bardziej szczegółowej definicji umowa to stan faktyczny polegający na złożeniu dwóch lub więcej zgodnych oświadczeń woli (konsens) zmierzających do powstania, uchylecia lub zmiany uprawnień i obowiązków podmiotów składających te oświadczenia woli. Strony umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nie mogły nakładać obowiązków czy uprawnień na podmiot nie będący stroną tej umowy. Do faktycznego porozumienia umownego między zainteresowanymi podmiotami w zakresie podziału quoad usum nie doszło. To w uchwale określono zarówno sposób użytkowania i podziału części wspólnej nieruchomości oraz nałożono na właścicieli lokali użytkowych zobowiązanie niekorzystania ze szczegółowo wymienionych części wspólnych.

Ponadto wyłączenie właścicieli lokali użytkowych z partycypowania w kosztach części wspólnej nieruchomości jest sprzeczne z art. 12 ust 2 i 3 u.w.l. o czym w dalszej części uzasadnienia. Reasumując dokonanie zatem podziału quoad usum w zaskarżonej uchwale jest sprzeczne z art. 206 k.c. a zatem nieważne.

Wraz z dokonaniem tego podziału dokonano również w spornej uchwale nowego rozdzielnia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, które w ocenie Sądu jest także sprzeczne z przepisami prawa w szczególności art. 12 ust 2 i 3 u.w.l, zgodnie z którym 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. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości

wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach- ust. 2. Uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali- ust 3.

Przepis ten nakłada na właścicieli lokali 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). W związku z tą regulacją ustawową właściciele lokali we wspólnocie nie mogą w drodze uchwały zmienić sposobu rozliczania kosztów utrzymania części wspólnej nieruchomości z proporcjonalnego do udziału na inny. Art. 12 ust 2 wyraża bowiem zasadę równości obciążeń. Z art. 12 ust. 2 u.w.l. wynika bezwzględnie obowiązująca zasada, że właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do swych udziałów. Taki sposób ustalenia wysokości kosztów nie może być zmieniony ani w drodze umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, ani w drodze uchwały wspólnoty mieszkaniowej – tak SA w Warszawie w wyroku z dnia 11 października 2012 r. I ACa 331/12.

Stosownie do art. 12 ust. 2 u.w.l. 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. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. W art. 12 ust. 3 u.w.l. wskazano, że uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Jest to jedyny przypadek, w którym możliwe jest wprowadzenie wyjątku od reguły wyrażonej w ust. 2, a więc zasady równości obciążeń. Jak wynika z treści tych przepisów zróżnicowanie wielkości wysokości obciążeń może dotyczyć jedynie tych obciążeń, które są związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i może mieć miejsce jedynie wobec właścicieli lokali użytkowych, czyli lokali służących do innych celów niż mieszkalne. Czynnikiem podjęcia takiej uchwały winno być istnienie określonych uciążliwości lub zwiększonej kosztowności takiego lokalu w zakresie mającym wpływ na utrzymanie wspólnej nieruchomości-tak SA w Białymstoku w uzasadnieniu wyroku z dnia 28 marca 2013 r. I ACa 28/13.

Tymczasem zaskarżona uchwała wprowadziła system rozliczania kosztów części rekreacyjnej w sposób odmienny od regulacji ustawowej, jest zatem z nią w tym zakresie sprzeczna. Zebranie właścicieli pozwanej Wspólnoty nie miało również żadnych kompetencji ustawowych do wyłączania z zakresu obowiązku ponoszenia kosztów części wspólnej właścicieli lokali użytkowych. Podkreślenia wymaga, że ukształtowane przepisem art. 12 ust. 2 u.w.l. obciążenia właścicieli lokali kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej mogą ulec zmianie z woli właścicieli lokali, jeżeli w danej nieruchomości znajdują się lokale użytkowe. Artykuł 12 ust. 3 u.w.l. umożliwia bowiem właścicielom lokali (w drodze uchwały) zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tego tytułu. Może to jednak mieć miejsce tylko wówczas, gdy uzasadnia sposób korzystania z tych lokali. Przepis ten nie przewiduje odwrotnej sytuacji, a z taką mamy do czynienia w przypadku zaskarżonej uchwały.

Zgodnie z art. 189 kpc, ustalenie istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego lub prawa zależne jest od wykazania przez zgłaszającego roszczenie interesu prawnego w ustaleniu. Interes prawny należy rozumieć jako "potrzebę prawną" wynikającą z sytuacji prawnej, w jakiej powód się znajduje. Należy go pojmować szeroko, w celu zapewnienia ochrony prawnej w taki sposób, by uprawomocnienie się wyroku ustalającego zapewniło powodowi ochronę jego interesów i kończyło istniejący spór. Zgonie z art. 6 kpc to na powodach spoczywał obowiązek wykazania istnienia po ich stronie interesu prawnego w domaganiu się stwierdzenia nieważności spornej uchwały. zdaniem tut., Sądu powodowie posiadają interes prawny w stwierdzeniu nieważności zaskarżonej uchwały. Sporna uchwała 7/2013 nakłada na nich bowiem wyższe koszty, które muszą ponieść w związku z utrzymaniem nieruchomości w części wspólnej. Samo wytoczenie sprawy o zapłatę z tytułu nienależnie pobranych zaliczek na koszty utrzymania części wspólnej wraz z zakwestionowaniem ważności spornej uchwały nie rozstrzygałoby definitywnie sporu między stronami. Sprawa o zapłatę mogłaby bowiem dotyczyć jedynie należności pobranych. Pozwana Wspólnota bez wyeliminowania z porządku prawnego zaskarżonej uchwały mogłaby jednak na przyszłość dalej naliczać koszty

utrzymania nieruchomości wspólnej według spornej uchwały. Zdaniem tut. Sądu powyższe świadczy o istnieniu interesu prawnego powodów w stwierdzeniu nieważności zaskarżonej uchwały.

W tym stanie rzeczy powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały nr 7/2013 podjętej przez zebranie właścicieli lokali w pozwanej wspólnocie należało uwzględnić.

Konsekwencją uwzględnienia powództwa było obciążenie strony pozwanej kosztami postępowania zgodnie z określoną art. 98 § 1 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik sporu. Koszty procesu powodów stanowiły kwotę 303 zł. Na niezbędne - w rozumieniu ww. przepisu - koszty powodów składała się kwota 180 zł z tytułem wynagrodzenia pełnomocnika, oraz 113 zł tytułem opłaty od pozwu.

SSO Maria Tokarz

Z.

1.(...)

2.K..(...)

SSO Maria Tokarz

8.07.2014r