

Sygn. akt I C 612/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 listopada 2014r.

Sąd Okręgowy w Siedlcach Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący- SSO Jolanta Hryciuk

Protokolant – sekr. sąd. Anna Lipińska

po rozpoznaniu w dniu 12 listopada 2014r. w Siedlcach

na rozprawie

sprawy z powództwa J. S.

przeciwko (...) w M.

o uchylenie uchwał

1. oddała powództwo o uchylenie uchwał (...)w M. nr 6/02/2014 z dnia 19 lutego 2014r. i nr 8/04/2014 § 2, 3, 4 z dnia 9 kwietnia 2014r.,
2. umarza postępowanie w sprawie uchylenia uchwały (...)w M. nr 7/02/2014 §2 z dnia 19 lutego 2014r.

Sygn. akt I C 612/14

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 19 marca 2014r. wniesionym przeciwko (...)w M. do Sądu Rejonowego w Mińsku Mazowieckim, powód J. S. wniósł o uchylenie uchwał (...) w M. z dnia 19 lutego 2014r. nr (...) i nr (...) w §2. Podniósł, iż uchwały są niezgodne z przepisami prawa, naruszają zasady prawidłowego gospodarowania finansami wspólnoty i naruszają osobiste interesy powoda jako członka wspólnoty.

Powód podniósł, iż art. 13 ust. 1 i art. 14 ustawy o własności lokali stanowi, jakie zaliczki powinien opłacać właściciel lokalu i wymienia m.in. opłaty na cele remontowe i konserwacyjne nieruchomości, natomiast nie ma tam mowy o obowiązkowym wpłacaniu na cele takie, jak fundusz inwestycyjny. Zdaniem powoda tworzenie takiego funduszu nie może dotyczyć budowy prywatnego parkingu dla części właścicieli lokali, za który koszty będą ponosić także ci, którzy na budowę parkingu nie wyrazili zgody. W ocenie powoda nie jest dopuszczalne zawieszanie wpłat na fundusz remontowy i wprowadzanie w to miejsce funduszu inwestycyjnego, który ma służyć prywatnym interesom części właścicieli lokali, którzy chcą budować parking, korzystając również z finansów właścicieli, którzy tego parkingu nie potrzebują. Powód wskazał, iż zawieszanie wpłat na fundusz remontowy jest bezprawne w sytuacji, kiedy budynek wymaga wydatków na remont elewacji, remont i malowanie klatek schodowych. Powód podniósł, iż nie może być zmuszany do płacenia za parking, który nie jest mu potrzebny.

Postanowieniem z dnia 31 marca 2014r. Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim stwierdził swą niewłaściwość i sprawę przekazał do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Siedlcach (k.20).

W piśmie z 8 lipca 2014r. powód zmienił powództwo w ten sposób, iż wobec uchylenia uchwały nr 7/02/2014 w §2 uchwałą nr (...)wniósł o uchylenie uchwały nr(...) w § 2 , 3, 4. Podniósł, iż właściciele dokonali jedynie zmiany nazwy „parking” na „teren utwardzony” (k.29-30).

Na rozprawie powód popierał powództwo.

Pozwana wspólnota mieszkaniowa wносиła o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił, co następuje:

Powód J. S. jest właścicielem lokalu nr 23w budynku położonym w M. przy ul. (...) i członkiem wspólnoty mieszkaniowej tej nieruchomości.

Uchwałą nr (...) (...)w M. powołała jednoosobowy zarząd wspólnoty w osobie A. B. (kopia uchwały k. 4).

W dniu 14 marca 2014r. zarząd wspólnoty skierował do właścicieli lokali pismo, iż w dniu 19 lutego 2014r. w trybie indywidualnego zbierania głosów zostały podjęte uchwały przez właścicieli lokali: nr (...) w sprawie utworzenia funduszu inwestycyjnego i nr (...)w sprawie uchylenia uchwały nr (...)z 11 lutego 2014r. w sprawie budowy parkingu ze środków funduszu remontowego.

Uchwałą nr (...)właściciele lokali postanowili, iż z dniem 1 marca 2014r. zostają zawieszony wpłaty na fundusz remontowy i zostaje utworzony fundusz inwestycyjny w wysokości 2zł za 1m.kw. Za przyjęciem tej uchwały głosowało 51,40% udziałów ( k. 44-48).

Uchwałą nr 7/02/2014 właściciele lokali w §1 uchylili uchwałę nr(...)11 lutego 2014r. w sprawie budowy parkingu ze środków funduszu remontowego, w § 2 wyrazili zgodę na wybudowanie na terenie wspólnoty mieszkaniowej 30 miejsc parkingowych z eko-kratki ze środków funduszu inwestycyjnego oraz postanowili, iż parking zostanie wybudowany po wykonaniu projektu i uzyskaniu dokumentów prawem wymaganych. Za przyjęciem tej uchwały głosowało 51,40% udziałów.

W piśmie z 15 maja 2014r. administrator (...)w M. zawiadomił, iż 9 kwietnia 2014r. w trybie indywidualnego zbierania głosów, została podjęta uchwała nr (...)o uchyleniu uchwały nr(...)z 19 lutego 2014r. w §2 dotycząca wyrażenia zgody na wybudowanie na terenie wspólnoty mieszkaniowej 30 miejsc parkingowych ze środków funduszu inwestycyjnego (§1), wykonania utwardzenia terenu o powierzchni 450 m.kw. z eko-kratki ze środków funduszu inwestycyjnego i dokonaniu korekty rocznego planu gospodarczego poprzez ujęcie zaplanowanej inwestycji w rocznym planie gospodarczym na rok 2014. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele lokali posiadający 52,83% udziałów w nieruchomości (k. 49-54).

W sierpniu 2014r. przez projektanta J. K. został sporządzony projekt utwardzenia terenu a osiedlu mieszkaniowym na działce (...)w M. (projekt – koperta k. 55).

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali, 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.

Wynikające z art. 25 ustawy o własności lokali uprawnienie każdego z właścicieli lokali do zaskarżenia uchwały wspólnoty jest jednym z elementów uprawnień współwłaścicieli do sprawowania zarządu. Tym niemniej skuteczność tego żądania uzależniona jest od wykazania jednej z przesłanek wskazanych w powyższym przepisie, a więc wykazania, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub umową współwłaścicieli (przy czym o sprzeczności z prawem można mówić także wtedy, gdy uchwała z formalnego punktu widzenia nie narusza żadnego przepisu, lecz jest niekorzystna z gospodarczego albo osobistego punktu widzenia), albo że narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzących do jej podjęcia. Skarżący może

podnieść zarzuty merytoryczne skierowane przeciwko treści uchwały, a także zarzuty formalne. Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar wykazania zarzutów spoczywa na powodzie żądającym uchylecia uchwały.

Zgodnie z art. 25 ust. 1a powództwo 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. Zaskarżone uchwały podjęte zostały w trybie indywidualnego zbierania głosów. O podjęciu uchwały nr (...)zarząd poinformował powoda w piśmie z 14 marca 2014r., zaś pozew o uchylenie tej uchwały wpłynął 19 marca 2014r. O podjęciu uchwały nr (...). administrator poinformował w piśmie z 15 maja 2014r., zaś pozew wpłynął 8 lipca 2014r. Według twierdzeń powoda zawiadomienie o podjęciu tej uchwały otrzymał w 1 lub 2 lipca 2014r. Pozwany nie przesyła członkom wspólnoty zawiadomień o podjęciu uchwały za potwierdzeniem odbioru. Nie podniósł też zarzutu, iż uchwała została zaskarżona po upływie terminu z art. 25 ust. 1a. Uznać należy, iż uchwały zostały zaskarżone w ustawowym terminie.

J. S. podniósł, iż o treści uchwały nr 8 dowiedział się z pisma włożonego do skrzynki pocztowej. Jego zdaniem właściciele powinni być zawiadomieni o treści uchwały pisemnie za potwierdzeniem odbioru, którego wynikałaby data odbioru uchwały. Ponadto, uchwała została podpisana przez osobę nieuprawnioną, a powinna być podpisana przez zarząd w osobie A. B. (pismo k. 56).

Zgodnie z art. 23 ust.3 o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zbieranych indywidualnie każdy właściciel powinien zostać powiadomiony na piśmie. Stwierdzić należy, iż powód został poinformowany o treści uchwały, gdyż ją zaskarżył. Ustawa nie zawiera wymogu doręczania uchwały za potwierdzeniem odbioru, aczkolwiek wówczas byłoby możliwe precyzyjne określenie, kiedy dany członek wspólnoty zapoznał się z jej treścią i od kiedy biegnie termin do jej ewentualnego zaskarżenia. W przedmiotowej sprawie Sąd uznał, iż powód nie może ponosić ujemnych konsekwencji takiej regulacji i wobec braku sprzeciwu pozwanego i twierdzeń o otrzymaniu uchwały w dniu 1-2 lipca 2014 r. uznał, iż pozew został wniesiony w terminie. Należy zgodzić się z zarzutem powoda, iż uchwała powinna być podpisana przez zarząd. Podpisanie jej przez osobę nieuprawnioną nie powoduje jej nieważności, natomiast właściciel może odmówić wykonania uchwały. W przedmiotowej sprawie uchwała nr (...)została podpisana przez zarząd (k.48). Uchwała nr (...)również została podpisana przez zarząd - A. B. (k. 57-58)

Uchwałą nr(...)właściciele lokali postanowili o zawieszeniu z dniem 1 marca 2014r. wpłat na tzw. fundusz remontowy i o utworzeniu funduszu inwestycyjnego w wysokości 2 zł za 1m.kw. W zakresie tej uchwały J. S. podniósł, iż art. 13 ust. 1 i art. 14 ustawy o własności lokali stanowi, jakie zaliczki powinien opłacać właściciel lokalu i wymienia m.in. opłaty na cele remontowe i konserwacyjne nieruchomości, natomiast nie ma tam mowy o obowiązkowym wpłacaniu na cele takie, jak fundusz inwestycyjny. Zdaniem powoda tworzenie takiego funduszu nie może dotyczyć budowy prywatnego parkingu dla części właścicieli lokali, za który koszty będą ponosić także ci, którzy na budowę parkingu nie wyrazili zgody.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel powinien uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Przepis art. 14 wymienia, co składa się na te koszty, a wśród przykładowego wyczerpania znajdują się wydatki na remonty i bieżącą konserwację. Potocznie określa się je, jako fundusz remontowy i taki fundusz występuje w prawie każdej wspólnocie. Ustawa o własności lokali nie zawiera zasad tworzenia funduszu remontowego, jak również nie wynika z niej, iż jego wyodrębnienie jest obligatoryjne. Jak wynika z postanowienia Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 31 maja 2006r. ( I ACa 290/06, LEX 217205) właściciele lokali mogą celem pokrycia kosztów remontów nieruchomości wspólnej wyodrębnić fundusz remontowy, a jego wyodrębnienie nie jest obligatoryjne i zależy od woli członków wspólnoty oraz wymaga podjęcia uchwały, gdyż jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu. We wspólnocie nieruchomości ul. (...) w M. fundusz taki został wyodrębniony, a następnie zaskarżoną uchwałą zawieszony. W ocenie Sądu uchwała w tym zakresie jest zgodna z prawem. Uchwały są formą udziału właścicieli w zarządzaniu nieruchomością, wyrazem ich woli i oprócz spraw, w których muszą być podjęte, jakie wylicza ustawa, mogą być podjęte w każdej innej sprawie, jaką właściciele lokali uznają za ważną. Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 12 lipca 2006 r., w sprawie I ACa 183/06 wyraził pogląd, iż właściciele mogą podjąć każdą uchwałę, która dotyczy spraw wspólnoty oraz nie pozostaje w sprzeczności z porządkiem prawnym i

zasadami współżycia społecznego (LEX nr 279981). W ocenie Sądu właściciele lokali w ramach swojego uczestnictwa w zarządzaniu nieruchomością mogli podjąć taką uchwałę i zawiesić wpłaty na tzw. fundusz remontowy. Powód nie wykazał, aby uchwała ta naruszała zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub jego interesy. Twierdzenia powoda o rzekomej konieczności podjęcia prac remontowych elewacji budynku, malowania klatek schodowych czy usprawnienia wentylacji są sprzeczne z twierdzeniami A. B., która wyjaśniła, iż nie ma pilnej potrzeby remontów i nie ma w tym zakresie żadnej uchwały członków wspólnoty, a nadto wspólnota dysponuje jeszcze kwotą około 30 000 zł na tym funduszu.

Ustawa o własności lokali nie reguluje statusu prawnego funduszu remontowego. Poszczególni właściciele mogą mieć różne, często sprzeczne interesy w zakresie partycypacji w przedsięwzięciach inwestycyjnych wspólnoty. W uzasadnieniu wyroku z 22 kwietnia 2010r. w sprawie V CSK 367/09 (OSNC 2010/11/153) Sąd Najwyższy uznał za dopuszczalne unormowanie statusu prawnego funduszu remontowego w drodze uchwały członków wspólnoty. W praktyce budzi wątpliwości, czy wspólnota mieszkaniowa może przeznaczać środki zgromadzone na funduszu remontowym na cele inwestycyjne wykraczające poza pojęcie „utrzymania nieruchomości wspólnej w stanie niepogorszonym”. W wyroku z 18 grudnia 2007r. w sprawie I ACa 1226/07 (LEX nr 425057) Sąd Apelacyjny we Wrocławiu wskazał, iż poza kompetencjami Sądu leży określanie katalogu wydatków, które winny być pokrywane z funduszu remontowego. Mając na uwadze przytoczone poglądy, jak również okoliczność, iż z samej nazwy fundusz remontowy wynika, iż wydatki z tego funduszu winny być dokonywane na remonty, Sąd uznał, iż wspólnota zasadnie utworzyła fundusz inwestycyjny z przeznaczeniem na utwardzenie terenu o powierzchni 450 m.kw. z eko-kratki. Odwołując się do poglądu, iż właściciele mogą podjąć każdą uchwałę, która dotyczy spraw wspólnoty oraz nie pozostaje w sprzeczności z porządkiem prawnym i zasadami współżycia społecznego, Sąd uznał, iż także w sprawie utworzenia funduszu inwestycyjnego właściciele mogli podjąć uchwałę. Uchwała ta w ocenie Sądu nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jak również interesów powoda. Środki dotychczas gromadzone na funduszu remontowym są od 1 marca 2014r. gromadzone na funduszu inwestycyjnym. W ocenie Sądu, gdyby wspólnota utworzyła dodatkowo fundusz inwestycyjny obok remontowego, można by rozważać, czy nie jest to zbyt duże obciążenie finansowe dla właścicieli. W stanie faktycznym sprawy, z punktu widzenia powoda, nie ma znaczenia, na jakim funduszu gromadzone są środki.

Sąd ocenił również, iż uchwała nr (...)w §2 , 3 i 4 jest zgodna z prawem i z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także nie narusza interesów powoda. Większość właścicieli lokali podjęła uchwałę o utwardzeniu terenu o powierzchni 450m.kw. z eko-kratki ze środków z funduszu inwestycyjnego zgodnie z załączoną mapą (k.50). Wskazać należy, iż uczestniczenie we wspólnocie mieszkaniowej tworzonej przez wszystkich właścicieli, z konieczności musi wiązać się z ograniczeniem praw każdego z właścicieli lokali na rzecz interesu wspólnego. W zbiorowości, jaką jest wspólnota mieszkaniowa tworzona przez ogół właścicieli lokali zawsze może pojawić się konflikt interesów zbiorowości i interesów grupy lub pojedynczych właścicieli. Do takiego konfliktu interesów doszło w przedmiotowej sprawie. Sprzeciw powoda tak, co do utworzenia funduszu inwestycyjnego, jak i utwardzenia terenu wspólnoty nie może prowadzić do dezorganizacji wspólnoty. Uchwały podejmowane są większością głosów i w przedmiotowej sprawie taka większość została uzyskana. W ocenie Sądu powód nie wykazał, aby uchwała ta naruszała jego interesy, by była dla niego niekorzystna. Okoliczność, iż jemu utwardzenie „nie jest potrzebne”, gdyż ma garaż pozostaje bez znaczenia wobec woli większości. Utwardzenie terenu wspólnoty będzie służyć interesowi całej wspólnoty. Jest to forma zagospodarowania terenu, a przy tym umożliwi właścicielom korzystanie z terenu na potrzeby takie, jak chociażby wskazane w uchwale manewry, zawracanie, dojazd. Powód będąc członkiem wspólnoty musi liczyć się ze stanowiskiem większości, także w zakresie obciążeń finansowych na cele inwestycyjne, które wbrew jego twierdzeniom, mają służyć wszystkim. Bezzasadne są twierdzenia powoda, iż głosujący za podjęciem uchwały o utwardzeniu terenu chcą w ten sposób stworzyć miejsca parkingowe tylko dla siebie. Nie ma żadnych przeszkód, aby również powód z tej części nieruchomości korzystał.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd uznał powództwo o uchylenie uchwał za bezzasadne i jako takie je oddalił.

Sąd na podstawie art. 355 § 1 kpc umorzył postępowanie w sprawie uchylenia uchwały z 19 lutego 2014r. nr(...)w §2, gdyż wydanie wyroku stało się zbędne wobec jej uchylenia uchwałą nr (...).

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w wyroku.