

Sygn. akt I C 1105/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 grudnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział I Cywilny

w składzie: **Przewodniczący:** SSO Anna Goździewicz

Protokolant: st. sekr. sąd. Blandyna Kaczmarek

po rozpoznaniu w dniu 3 grudnia 2014 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa **M. K.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...)**

o uchylenie uchwały

1. Uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w P.przy ul. (...),nr (...) z dnia 18 marca 2013r. w zakresie dotyczącym budowy miejsc postojowych.
2. Zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 332,10 zł brutto tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu przez adwokata A. T..

SSO Anna Goździewicz

IC 1105/13

UZASADNIENIE

Powód M. K.w dniu 23 kwietnia 2013 r. wniósł o: uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości położonej w P.przy ul. (...)- (...)(dalej (...)) z dnia 18 marca 2013 r. w sprawie przyjęcia planu finansowego na 2013 rok w części dotyczącej budowy miejsc parkingowych; przeprowadzenie rozprawy także pod nieobecność pozwanego i wydanie wyroku zaocznego oraz o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów sądowych. Nadto powód wniósł o zwolnienie od opłaty i kosztów sądowych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że w dniu 18 marca 2013 r. właściciele lokali przy ul. (...) w P. podjęli uchwałę o przeznaczeniu środków funduszu remontowego Wspólnoty na budowę miejsc parkingowych wykorzystując do tego celu teren zielony administrowany przez Wspólnotę. Powód zaznaczył, iż podczas głosowania nad przedmiotowa uchwałą wyraził swój sprzeciw i został on zgodnie z jego wolą zaprotokołowany. Zdaniem powoda działania właścicieli lokali przy ul. (...) w P. są bezprawne i naruszają przepisy ustawy o własności lokali, albowiem przepisy te nie przewidują możliwości przeznaczenia środków funduszu remontowego na nowe inwestycje i Wspólnota nie miała prawa w ten sposób nimi zadysponować. Zdaniem powoda właściciele lokali zobowiązani są co prawda uczestniczyć w kosztach niezbędnych do zachowania substancji i prawidłowego funkcjonowania nieruchomości wspólnej, natomiast nie znajduje oparcia w przepisach ustawy o własności lokali nałożenie na właścicieli lokali obowiązku pokrywania kosztów robót budowlanych innych niż remonty, czy też kosztów nowych zadań inwestycyjnych. Dodatkowo powód podkreślił, iż zgodnie z treścią umowy zlecenia zarządzania nieruchomością z dnia 27 czerwca 2005 r., zleceniobiorca – Miejskie Przedsiębiorstwo (...) S.A. z siedzibą w P. ul. (...) ma obowiązek wykonywania remontów i modernizacji w pomieszczeniach i powierzchniach wspólnych na podstawie rocznego planu finansowego przyjętego przez właścicieli, jak również ma prawo dysponowania środkami finansowymi w celu wykonywania obowiązków wynikających z przyjętego na dany rok planu finansowego. Powyższe zdaniem powoda oznacza, iż przyjęcie planu finansowego w

treści określonej w zaskarżonej uchwale skutkować będzie faktyczną realizacją planu. Nadto podwódtwo wskazał, iż z uwagi na ograniczoną wielkość terenu przeznaczanego pod budowę parkingów służyć one by mogły tylko niektórym członkom Wspólnoty, koszty zaś obciążą by wszystkich.

W odpowiedzi na pozew z dnia 27 czerwca 2013 r. pozwana Wspólnota mieszkaniowa reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwana wskazała, iż powództwo nie zasługuje na uwzględnienie albowiem przedmiotowa uchwała numer (...) była poddana głosowaniu na zebraniu Wspólnoty w dniu 8 marca 2013 r. i zgodnie z listą obecności na zebraniu stawili się właściciele posiadający udziały w części wspólnej nieruchomości w wysokości 62,70%. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający 48,21%, a wstrzymali się właściciele posiadający udziały w wysokości 4,60%, przeciw było 9,09%. W związku z wynikiem tego głosowania konieczne było zebranie dodatkowych głosów drogą indywidualnego zbierania głosów. W następstwie tego uchwała została ostatecznie podjęta w dniu 18 marca 2013 r. Pozwana podkreśliła również, iż Wspólnota zawarła z Miastem P. umowę o nieodpłatne korzystanie z gruntu, w której miasto wyraziło zgodę na zagospodarowanie części działki gruntu na cele parkingowe dla mieszkańców nieruchomości przy ul. (...) w P.. Dodatkowo pozwana wyjaśniła, iż kwestia budowy miejsc parkingowych była już wcześniej przedstawiana członkom Wspólnoty na spotkaniu w dniu 15 lutego 2013 r. i zyskała aprobatę jej członków. Odnosząc się do podnoszonej przez powoda kwestii możliwości przeznaczenia środków wspólnoty mieszkaniowej na adaptację działki na cele parkingowe pełnomocnik pozwanej wyjaśnił, iż wspólnota może posiadać własny majątek, odrębny od majątku właścicieli lokali i jest władna do podejmowania decyzji o przeznaczeniu środków wchodzących do tego majątku na cel określony uchwałą właścicieli. W konkluzji pozwana wskazała, iż zakwestionowana uchwała została podjęta zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o własności lokali, zgodnie z wolą właścicieli wyrażoną w uchwale oraz zgodnie z treścią umowy z 8 lipca 2008 r. Brak zatem jej zdaniem podstaw do przyjęcia, iż zakwestionowana uchwała winna zostać uchylona.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód jest właścicielem lokalu nr (...) położonego w P. przy ulicy (...), członkiem wspólnoty mieszkaniowej właścicieli lokali znajdujących się w nieruchomości przy ul. (...) w P. oraz członkiem zarządu Wspólnoty. (okoliczność bezsporna).

Członkowie tej Wspólnoty uiszczają zaliczki na poczet zarządu nieruchomością wspólną, gromadzą środki na funduszu remontowym i podejmują corocznie decyzje co do ich przeznaczenia uchwalając plan finansowy. Następnie założenia planu są realizowane przez zarządcę nieruchomości. W ostatnich latach w ten sposób została przeprowadzona m.in. wymiana instalacji wod-kan oraz termomodernizacja budynku. Przedmiotowa nieruchomość jest w zadawalającym stanie technicznym, choć istniejące w niej instalacje od szeregu lat nie były wymieniane. Jej członkowie poza wymienionym pracami planowali także remont instalacji CO, na który to cel w 2012r. zaczęto gromadzić potrzebne środki.

W okolicy przedmiotowej nieruchomości nie ma wystarczającej ilości miejsc parkingowych dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców. W związku z powyższym część członków Wspólnoty, na czele z członkiem zarządu P. J., podjęli inicjatywę zmierzającą do polepszenia sytuacji w tym zakresie. Wspólnota, na podstawie umowy z Miastem P.z dnia 8 lipca 2008r. dysponowała nieodpłatnie gruntem Miasta P., który mógł zostać wykorzystany pod budowę miejsc parkingowych. Zgodnie z umową wszelkie nakłady na nieruchomości Wspólnota wykonuje na własne ryzyko i nie może domagać się ich zwrotu po zakończeniu umowy. Z końcem 2012r. osoby zainteresowane korzystaniem z miejsc parkingowych odbyły spotkania, na którym dyskutowano ogólne założenia dotyczące budowy i korzystania z parkingu. Ponowne spotkanie osób zainteresowanych budową miejsc parkingowych odbyło się 15 lutego 2013r.

W dniu 18 marca 2013 roku Wspólnota uchwałą oznaczoną numerem (...) uchwaliła plan finansowy na 2013 rok. Za przyjęciem uchwały na zebraniu w dniu 8 marca 2013 r. zagłosowali właściciele posiadający udziały w części wspólnej nieruchomości w wysokości 48,21% sumy wszystkich udziałów. Przeciwno uchwale zagłosowali właściciele posiadający udziały w części wspólnej nieruchomości w wysokości 9,89 % sumy wszystkich udziałów, zaś wstrzymali

się właściciele posiadający udziały w wysokości 4,60%. W związku z wynikiem głosowania nad uchwałą numer (...) konieczne było zebranie dodatkowych głosów drogą indywidualnego zbierania głosów. W wyniku indywidualnego głosowania kolejne 4,51% opowiedziało się za uchwałą, przy czym gdy, osoby zbierające głosy w tym trybie, uzyskały głosy wystarczające dla przyjęcia uchwały większością głosów zaniechały dalszego zbierania głosów. W efekcie tego nie wszyscy członkowie wspólnoty wyrazili swoje stanowisko w sprawie. Ostatecznie wynik głosowania przedstawiał się następująco: za podjęciem uchwały głosowało 52,72 %, wstrzymało się od głosowania 4,60%, przeciw podjęciu uchwały głosowało 9,89%. W podjętej ostatecznie uchwale przewidziano w planie finansowym na 2013r. budowę miejsc postojowych (wraz z dokumentacją) za kwotę 100.000 zł. Wykonanie uchwały powierzono Zarządowi. W planie finansowym na 2013r. nie znalazły się zapisy, występujące we wcześniejszym planie, dotyczące gromadzenia środków na wymianę instalacji centralnego ogrzewania.

Powód zagłosował przeciwko uchwale wyrażając zarazem na zebraniu swój brak zgody na zmianę przeznaczenia środków funduszu remontowego z planowanego wcześniej remontu instalacji CO na budowę miejsc parkingowych, co znalazło swoje odzwierciedlenie w protokole z zebrania członków mieszkańców z dnia 8 marca 2013 r.

Na zebraniu w dniu 8 marca 2013r. przekazano członkom Wspólnoty ogólne założenia dotyczące budowanego parkingu, a wysokość kosztów budowy określono szacunkowo, bez wstępnych kosztorysów. Przedstawiane członkom Wspólnoty, w czasie wszystkich spotkań i rozmów dotyczących budowy parkingu, projekty wskazywały różne ilości miejsc postojowych - od 37 do 24. Z pewnością nie wystarczyłyby ich dla wszystkich członków Wspólnoty. Z drugiej strony projektowanych miejsc miało wystarczyć dla wszystkich zainteresowanych mieszkańców. Nie ustalono żadnego regulaminu korzystania z parkingu, nie ustalono szczegółów dotyczących jego budowy, ani też sposobu odpłatności za korzystanie z miejsc postojowych. W trakcie rozmów stawki wahały się od 100 zł do 30 zł.

Po podjęciu uchwały P. J. podjął dalsze działania zmierzające do realizacji budowy parkingu. Zakres inwestycji zaczął się powiększać, a miejsca parkingowe miały być wykonane w sposób profesjonalny. Koszty prac brukarskich szacowano na kwotę ok. 170.000 zł netto. Okazało się także, że planowana inwestycja ma doprowadzić do likwidacji istniejącej od lat między blokami ścieżki skracającej mieszkańcom drogę do kościoła, czy na przystanek tramwajowy.

Podejmowane działania spowodowały coraz większe zainteresowanie i niezadowolenie członków Wspólnoty. W związku z powyższym we wrześniu 2013r. zwołano nadzwyczajne zebranie. Na zebraniu tym podnoszono kwestie związane z własnością gruntu, na którym ma powstać parking, niemożnością żądania zwrotu poczynionych na niej nakładów i kosztów budowy określonej w kosztorysie projektanta na kwotę Po ponownym przedyskutowaniu sprawy Wspólnota zadecydowała o odwołaniu P. J. z funkcji członka zarządu. Postanowiono również o wstrzymaniu wykonania przedmiotowej uchwały. Nie uchylono jej, z uwagi na toczący się proces i wolę Wspólnoty, by ostateczną decyzję w tym zakresie podjął sąd.

W kolejnych uchwałach – określających plan finansowy na 2014r. zadecydowano o remoncie dachu i wymianie instalacji elektrycznej. Przystąpiono do realizacji wskazanych prac. Na funduszu remontowym Wspólnoty brak jest aktualnie środków, które pozwoliłyby na realizację tego przedsięwzięcia oraz budowę parkingu.

Powyższe sąd ustalił na podstawie przeprowadzonych dowodów osobowych: dowodu z zeznań świadka L. W. (1), E. F., B. G., L. W. (2), H. Ł., D. Z., P. J. zeznań powoda oraz zgromadzonych w sprawie dokumentów, w szczególności: uchwały (...) k. 5-6, wyników głosowanie i dogłosowania k. 7-8 oraz k. 73, umowy zlecenia zarządzania nieruchomością wspólną k. 77-83, umowy korzystania z gruntu k.84, notatki służbowej z 15.02.2013r. k. 85, kart do głosowania wraz z pełnomocnictwami k. 111-118, uchwały nr (...)k. 119, oferty na wykonanie robót brukarskich k. 195 załącznika do protokołu z dnia 8.03.2013r. k. 9, uchwały (...)k.71, załącznika do protokołu k. 229. Materiał ten był spójny, logiczny i Sąd uznał go za w pełni wiarygodny. Żadna ze stron nie kwestionowała treści zgromadzonych w sprawie dokumentów, a sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu. Zeznania świadków różniły się w zasadzie tylko w związku z tym, że poszczególni świadkowie prezentowali różne opcje w zaistniałym sporze i odmiennie interpretowali zaistniałą sytuację. W zakresie faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy zeznania świadków obu stron były zgodne i wystarczające dla dokonania powyższych ustaleń.

Należy przy tym zaznaczyć, iż ustalony przez Sąd stan faktyczny zakresie w jakim jest niezbędny do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, jest między stronami bezsporny. W sprawie sporna była w zasadzie jedynie ocena prawna możliwości przeznaczenia środków finansowych wspólnoty mieszkaniowej zgromadzonych w ramach funduszu remontowego na budowę miejsc parkingowych jako zgodnej z przepisami prawa powszechnie obowiązującego.

Sąd Okręgowy zważył co, następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Materialnoprawną podstawę rozstrzygnięcia niniejszego sporu, w związku z tym, że powód domagał się uchylecia uchwały wspólnoty mieszkaniowej, jest art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. Nr 80, poz. 903, z 2000 r. z późn. zm.). Ustawa ta wskazuje podmioty legitymowane do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały zebrania wspólnoty, a także wskazuje formalnoprawne wymogi dla skuteczności podjęcia uchwał. Zgodnie z art. 25 ust. 1 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. Wszyscy właściciele lokali mają w tej sprawie jednakową pozycję, gdyż z możliwości zaskarżenia uchwały może skorzystać na jednakowych zasadach każdy właściciel - tak osoba prawna, jak i fizyczna, tak właściciel lokali stanowiących odrębną własność, jak i właściciel lokali niewyodrębnionych oraz zarówno właściciel posiadający większość udziałów w nieruchomości wspólnej jak i właściciel mniejszościowy. W każdym przypadku należy podać powody kwestionowania uchwały. Zaskarżanie do sądu uchwały właścicieli lokali na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. będzie skuteczne, jeśli zostanie spełniona któraś z określonych w tym przepisie przesłanek:

- uchwała nie jest zgodna z prawem;
- uchwała nie jest zgodna z umową właścicieli lokali;
- uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną;
- uchwała w inny sposób (niż przez naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną) narusza interesy właściciela lokalu, który składa skargę.

Nadto zarzut niezgodności uchwały wspólnoty z prawem może dotyczyć zarówno braków merytorycznych jak i proceduralnych.

Mając na uwadze powyższe należy zatem uznać, iż powód – Pan M. K. posiada legitymację procesową czynną do zaskarżenia uchwały pozwanej Wspólnoty bowiem jest właścicielem nieruchomości lokalowej numer(...)położonej w P.przy ul. (...). Nie było również wątpliwości, że powód zachował ustawowy termin do zaskarżenia uchwały.

Zaskarżona uchwała numer (...) z dnia 18 marca 2013 roku została podjęta przez członków Wspólnoty w trybie mieszanym - zarówno na zebraniu Wspólnoty w dniu 8 marca 2013 roku, jak i w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Pod względem formalnym powód miał zastrzeżenia co do tego, że osoby zbierające głosy w trybie indywidualnego zbierania głosów zakończyły zbieranie głosów, gdy za uchwałą zagłosowała większość udziałów w nieruchomości. Skutkiem tego nie wszyscy członkowie wspólnoty zajęli stanowisko w sprawie. Brak zebrania, przy tego typu głosowaniu, głosów od wszystkich członków wspólnoty należy traktować jako nieprawidłowe przeprowadzenie procedury głosowania. Jednak nieprawidłowość ta nie miała znaczenia dla oceny skuteczności podjęcia uchwały. Bezsprzecznie zdobyła ona większość udziałów i dalsze ewentualne głosy sprzeciwu pozostawały bez zasadniczego znaczenia.

Po drugie powód podnosił, że dotychczas Miasto P. jako jeden z członków wspólnoty głosowało wcześniej jako ostatnie i przychyliło się do większości oddanych głosów. Tego typu zasada nie została jednak ujęta w żadnej umowie, czy też

regulaminie głosowania i była jedynie przyjętym przez Miasto zwyczajem, by respektować wolę większości właścicieli, z których wielu zamieszkuje przedmiotową nieruchomość. Jest to jednak jedynie przejaw woli Miasta jako członka wspólnoty i tylko od decyzji tego właściciela zależy i w jaki sposób zgłasza w danej sprawie. Ewentualne odstępianie od przyjętego wcześniej schematu postępowania nie można traktować w żadnej mierze jako nieprawidłowość i stanowi postępowanie zgodne z prawem.

W związku z powyższym sąd nie uwzględnił formalnych zarzutów pozwu. W tym zakresie uchwała musiała być uznana jako prawidłowo i skutecznie podjęta.

Oceniając zaskarżoną uchwałę pod względem merytorycznym należy stwierdzić, iż jej postanowienia naruszają przepisy prawa obowiązującego. Zgodnie bowiem z art. 13 ust. 1 u.w.l. właściciele lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową – obok wydatków związanych z utrzymaniem swoich lokali – obowiązani są uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Na pokrycie tych kosztów, obejmujących wydatki i ciężary wymienione przykładowo w art. 14 u.w.l., obowiązani są uiszczać zaliczki w formie bieżących opłat. Wysokość zaliczek podlega ustaleniu w drodze uchwały właścicieli lokali (art. 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 3 u.w.l.) i nie musi ściśle odpowiadać kosztom zarządu. Niewątpliwie powinna być ona jednak ustalona na takim poziomie, by wspólnota mieszkaniowa mogła na bieżąco pokrywać wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zgodnie z art. 29 ust. 1 u.w.l., zarząd jest obowiązany prowadzić określoną przez wspólnotę mieszkaniową ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek na pokrycie tych kosztów. Zaliczki na koszty zarządu podlegają rozliczeniu po upływie roku kalendarzowego, na który zostały uchwalone i po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania z działalności zarządu. Jeżeli suma zaliczek przekraczała poniesione w danym roku koszty zarządu, właściciele powinni podjąć uchwałę określającą sposób rozliczenia nadwyżki. Sąd Najwyższy w wyroku z 8 października 2008 r., V CSK 133/08, przyjął, że właściciele lokali mogą podjąć uchwałę o rozliczeniu nadwyżki przez zaliczenie jej na poczet przyszłych wydatków na koszty zarządu, przez zwrot właścicielom lokali lub w inny sposób. Podkreślił przy tym, że po upływie roku kalendarzowego, na który zaliczki zostały uchwalone, i po ustaleniu na podstawie sprawozdania finansowego rzeczywistych kosztów zarządu poniesionych w tym roku, wierzytelność obejmująca niezapłacone zaliczki nie wygasa ani nie przekształca się w wierzytelność równą rzeczywiście poniesionym w tym roku kosztom zarządu.

Nie ulega wątpliwości, że właściciele lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową mogą także na podstawie uchwały utworzyć fundusz remontowy, określić zasady gromadzenia na nim środków oraz dysponowania nimi przez zarząd wspólnoty i na zasilanie tego funduszu przeznaczać uzyskiwane nadwyżki. Niestety jednak w u.w.l. ustawodawca nie uregulował statusu prawnego funduszu remontowego. Nie ulega jednak wątpliwości, iż „fundusz remontowy” to w rzeczywistości część składowa kosztów zarządu, ściśle zaliczki na remonty nieruchomości wspólnej, którą w szczególny sposób się wyodrębnia, a to poprzez odmienną nazwę czy sposób jej księgowania. Zazwyczaj tworzy się odrębne konto księgowane, niekiedy środki gromadzi na osobnym rachunku bankowym. Sąd Najwyższy w wyroku z 26 stycznia 2011 r. (II CSK 358/10) stwierdził, że tej sytuacji przy kwalifikacji prawnej środków pieniężnych zgromadzonych na funduszu remontowym trzeba odwołać się do reguł przyjętych w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 21 grudnia 2007 r. (III CZP 65/07), mającej moc zasady prawnej. W uchwale tej Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że wspólnota mieszkaniowa ma ustawowo przyznaną zdolność prawną, wobec czego może posiadać własny majątek, odrębny od majątków właścicieli lokali. W skład tego majątku mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną. Przepisy u.w.l. pozwalają stwierdzić, że do majątku wspólnoty wchodzi przede wszystkim uiszczane przez właścicieli lokali zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej. Tak wyznaczony zakres zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej pozwala zaliczyć środki pieniężne zgromadzone na funduszu remontowym do własnego majątku wspólnoty, odrębnego od majątków właścicieli lokali. Oznacza to, że dysponentem środków uiszczonych na rachunek tego funduszu jest wspólnota mieszkaniowa.

Decydująca w niniejszej sprawie jest ocena możliwości wykorzystywania środków funduszu remontowego na cele inwestycyjne. W tym miejscu należy przytoczyć stanowisko Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 8 maja 2014 r. na temat rozumienia pojęcia remont w kontekście wydatkowania środków z funduszu remontowego. „Remontem

jest wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji. Konsekwentnie fundusz remontowy winien służyć gromadzeniu w dłuższej perspektywie czasowej środków na pokrycie wydatków związanych wyłącznie z wykonaniem tego rodzaju prac” (wyrok SA w Gdańsku z dnia 8 maja 2014r, dygn. Akt V ACa 837/13, LEX nr 1506691).

Z powyższych założeń teoretycznych wynika, że taki fundusz nie powinien służyć wspólnocie mieszkaniowej do finansowania typowych przedsięwzięć inwestycyjnych, nie mających na celu „odtworzeniu stanu pierwotnego nieruchomości wspólnej” oraz „niestanowiących bieżącej konserwacji”. Pogląd ten zdaniem Sądu wspiera treść przepisu określającego katalog wydatków zaliczanych do kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Mianowicie art. 14 u.w.l. zalicza do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które obciążać będą właścicieli lokali - każdego w odpowiedniej ułamkowej części:

- wydatki na remonty i bieżącą konserwację;
- opłaty za dostawy energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę;
- ubezpieczenia i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali;
- wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
- wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Co prawda te rodzaje kosztów zostały w art. 14 u.w.l. wymienione jedynie przykładowo (poprzez sformułowanie „w szczególności”), ale z budowy tego przepisu oraz z charakteru kosztów w nim wskazanych można wywnioskować, iż ustawodawca nie przewidywał możliwości pokrywania z zaliczek uiszczanych na poczet tych kosztów inwestowania przez wspólnotę mieszkaniową w nowe budowlane przedsięwzięcia.

Ponadto do obowiązków właścicieli lokali należy, zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l., ponoszenie wszelkich wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zatem do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczane będą także wydatki na inne cele, które nie zostały wymienione w art. 14 u.w.l. - jeśli są one związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Właściciele lokali zobowiązani są zatem uczestniczyć w kosztach niezbędnych do zachowania substancji i prawidłowego funkcjonowania nieruchomości wspólnej, natomiast nie znajduje oparcia w przepisach ustawy o własności lokali nałożenie na właścicieli lokali obowiązku pokrywania kosztów robót budowlanych innych niż remonty, czy też kosztów nowych zadań inwestycyjnych.

W tych okolicznościach należało uznać, że przedmiotowa uchwała jest niezgodna z obowiązującym prawem i jako taka podlega uchyleniu.

Dodatkowo przy rozstrzygnięciu w niniejszej sprawie należało mieć także na uwadze, iż wszelkie podejmowane przez wspólnotę mieszkaniową uchwały winny być zgodne z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz uwzględniać interes wszystkich członków wspólnoty. Mając na uwadze powyższe należało stwierdzić, że przedmiotowa uchwała została źle przygotowana przez inicjatorów jej podjęcia. Na brak prawidłowej informacji w tym zakresie wskazywał nawet były członek zarządu odpowiedzialny za realizację zadania, P. J.. Po pierwsze nie podjęto żadnych działań w celu wynegocjowania korzystniejszych rozstrzygnięć w umowie z 8 lipca 2008r. o korzystaniu z gruntu. W szczególności nie podjęto starań, by Miasto zadeklarowało zwrot choćby części poniesionych nakładów, lub określiło korzystny dla wspólnoty termin trwania umowy po dokonaniu nakładów. Po drugie przed podjęciem uchwały nie ustalono żadnych szczegółów dotyczących zasad korzystania z miejsc postojowych, w szczególności nie sformułowano regulaminu korzystania i nie określono zakresu odpłatności (nie podjęto nawet próby skalkulowania wysokości odpłatności). Było to szczególnie istotne z uwagi na to, że nie wszyscy członkowie wspólnoty mogli i chcieli korzystać z parkingu. Tak więc, by budowa gwarantowała zabezpieczenie interesów wszystkich członków

opłata za korzystanie powinna nie tylko pokryć koszty inwestycji, ale też dawać dodatkowy dochód dla wspólnoty. Po trzecie nie ustalono i nie przedstawiono zakresu prac oraz nie przedstawiono kalkulacji kosztów. W szczególności nie przedstawiono członkom wspólnoty jaki dokładnie teren zostanie zajęty. Przez to mieszkańcy nieruchomości byli zaskoczeni likwidacją chodnika. Kwota zapisana w planie okazała się ostatecznie kwotą pokrywającą jedynie połowę kosztów prac brukarskich brutto. Nie ma przy tym pewności, by prace brukarskie pokrywały wszystkie wydatki związane z budową parkingu, określonego przez inicjatora projektu jako „profesjonalnego”. Podkreślić w tym miejscu należy, że koszt nakładów, w szczególności w świetle dokonywania ich na własne ryzyko i bez prawa domagania się zwrotu, należy uznać za wysoki. Z pewnością istniała możliwość mniej profesjonalnego i tańszego wykonania prac pozwalających na wykorzystanie terenu pod miejsca postojowe.

Wszystko powyższe wskazuje, że inicjatorzy uchwały nie przygotowali jej w sposób prawidłowy. Nie dokonano jednoznacznych ustaleń co do wielu zasadniczych kwestii, a co za tym idzie nie przedstawiono ich członkom wspólnoty. Wszystko to nie pozwala uznać przedmiotowej uchwały jako zgodnej z zasadami prawidłowego zarządzania oraz jako uchwała uwzględniającej interesy wszystkich właścicieli.

Biorąc pod uwagę całokształt przytoczonych okoliczności Sąd uwzględnił powództwo i uchylił uchwałę w zaskarżonym przez powoda zakresie.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd oparł na treści art. 98§1 i 3 k.p.c. Stroną przegrywającą jest Wspólnota, która winna zwrócić poniesione przez powoda koszty procesu. Przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokatów (...) nie przewidują stawki wynagrodzenia w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty, niemniej w §11 ust. 1 pkt 1 przewiduje stawkę w sprawie o uchylenie uchwał organów spółdzielni. Mając na uwadze treść §5 rozporządzenia Sąd uznał, iż sprawa o uchylenie uchwały wspólnoty jest najbardziej zbliżona do sprawy o uchylenie uchwały organów spółdzielni. Uwzględniając wniosek pełnomocnika z urzędu oraz stopień jego zaangażowania sąd przyznał mu wynagrodzenie w wysokości 150% stawki. W związku z powyższym Sąd w pkt 2 wyroku zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 332,10 złotych brutto tytułem zwrotu kosztów procesu nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

SSO Anna Goździewicz