

Sygnatura akt XII C 1030/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, 11 grudnia 2019 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: sędzia Anna Łosik

Protokolant: Protokolant sądowy Anna Maj

po rozpoznaniu 27 listopada 2019 roku w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa W. G.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy Placu (...)/ (...) w P.

o uchylenie uchwały

1. Powództwo oddała.
2. Zasądza od powoda na rzecz pozwanej 360zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

sędzia Anna Łosik

UZASADNIENIE

12 lutego 2018 roku do Sądu Rejonowego P. (...) w P. wpłynął pozew W. G. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej w P., przy Placu (...)/ (...), w którym domagał się uchylenia uchwały nr (...) podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową w sprawie ustalenia sposobu naliczenia zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną i zaliczek na fundusz remontowy, nadto domagał się zwrotu kosztów procesu od pozwanego.

W uzasadnieniu powód wskazał, że na skutek uchwały nr (...) zobligowany jest ponosić wyższe o 248,88 złotych rocznie opłaty na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, co jest nieuzasadnione. Podał także, że w dniu 30 grudnia 2017 roku otrzymał informację od Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej A. F. o treści uchwały nr (...) oraz został poinformowany, że w związku z podjętą uchwałą od 1 lipca 2017 roku opłaty uległy podwyższeniu. Zdaniem powoda niedopuszczalne jest działanie uchwały wstecz.

Postanowieniem z dnia 21 marca 2018 roku Sąd Rejonowy P. (...) w P. stwierdził swoją niewłaściwość rzeczową i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Poznaniu jako rzeczowo i miejscowo właściwemu.

Zarządzeniem z dnia 12 czerwca 2018 roku powód został wezwany o uzupełnienie braków formalnych pozwu poprzez uiszczenie opłaty od pozwu w wysokości 200 złotych w terminie tygodniowym od dnia doręczenia wezwania pod rygorem zwrotu pozwu. Zarządzenie to zostało powodowi doręczone w trybie podwójnego awizowania 26 lipca 2018 roku.

Zarządzeniem z dnia 7 września 2018 roku Przewodniczący Sądu Okręgowego zarządził zwrot pozwu, albowiem powód nie uiścił przedmiotowej opłaty w terminie. W dniu 27 września 2018 roku powód uiścił opłatę od pozwu.

W odpowiedzi na pozew z dnia 02 listopada 2018 roku pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa w całości, a także o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu powyższego pełnomocnik pozwanego wskazał, że na zebraniu rocznym członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w P. podjęto uchwałę nr (...), z której wynikało, że „Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w P. przy Placu (...)/(...) postanawiają, że zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną i fundusz remontowy będą naliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu (bez piwnic), zgodnie z zapisami w aktach notarialnych. Powyższa uchwała została podjęta, nie była zaskarżana i obowiązywała do lipca 2017 roku. Na mocy przedmiotowej uchwały powód był obowiązany do uiszczania zaliczek na poczet kosztów eksploatacyjnych oraz na fundusz remontowy proporcjonalnie do powierzchni lokali, których właścicielem jest powód, a nie proporcjonalnie do udziału posiadanego w nieruchomości. Zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali 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 niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Powyższe oznacza, że poprzednio obowiązująca uchwała była niezgodna z przepisami prawa, albowiem wysokość obciążeń właścicieli lokali nie została naliczona w oparciu o udział w nieruchomości wspólnej, a w odniesieniu do powierzchni lokalu. Z tego względu nie mogła pozostawać w obrocie prawnym. Wobec tego Wspólnota Mieszkaniowa obowiązana była podjąć działania, mające na celu wyeliminowanie wadliwie podjętej uchwały poprzez jej uchylenie i podjęcie w to miejsce uchwały nowej, zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa. Odnosząc się do zarzutu naliczenia opłat wstecz, pozwany wyjaśnił, że uchwała nr (...) częściowo była głosowana na zebraniu członków Wspólnoty Mieszkaniowej, a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów. Uchwała nr (...) pozwanej Wspólnoty stanowi, że „nie oddanie głosu w terminie 14 dni, licząc od dnia odebrania korespondencji uznaje się za głosowanie pod uchwałą na „tak”. Ustalenie wyników głosowania nad zaskarżoną uchwałą wymagało czasu, stąd skorygowane naliczenie opłat dostarczono powodowi w grudniu 2017 roku.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) mieszczący się w budynku przy Placu (...) dla którego Sąd Rejonowy P. (...) w P. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Powierzchnia użytkowa lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych wynosi 104,33 metry kwadratowe, a wielkość udziału tego lokalu w nieruchomości wspólnej wynosi (...). Drugi lokal będący własnością powoda, oznaczony jest literą C i mieści się przy Placu (...) w P., dla którego Sąd Rejonowy P. (...) w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Powierzchnia użytkowa tego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych wynosi 61,98 metrów kwadratowych, a udział w nieruchomości wspólnej tego lokalu wynosi (...).

Okoliczność bezsporna

Wspólnota Mieszkaniowa na zebraniu rocznym jej członków podjęła uchwałę nr (...), z której wynikało, że „Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w P. przy Placu (...)(...) postanawiają, że zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną i fundusz remontowy będą naliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu (bez piwnic), zgodnie z zapisami w aktach notarialnych. Powyższa uchwała została podjęta, nie była zaskarżana i obowiązywała do lipca 2017 roku.

Dowód: uchwała nr 10/2012 – k. 46

Uchwałą nr (...) członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej postanowili, że głosowanie nad poszczególnymi uchwałami może odbywać się w trybie indywidualnego zbierania głosów według schematu: Zarząd Wspólnoty rozsyła projekty uchwał do wszystkich Członków Wspólnoty korespondencją poleconą za potwierdzeniem odbioru, nie oddanie głosu (nie dostarczenie lub nie odesłanie karty do głosowania – do biura zarządcy nieruchomości – w terminie 14 dni licząc od dnia odebrania korespondencji) uznaje się za głosowanie za uchwałą na „tak”. Uchwała ta została podjęta większością głosów liczoną według wielkości udziałów (58,08%).

Dowód: uchwała nr (...) – k. 43-45

Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej podjęli uchwałę nr(...)r. w sprawie ustalenia sposobu naliczania zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną i zaliczek na fundusz remontowy, na podstawie której ustalono, że począwszy od 1 lipca 2017 roku zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz fundusz remontowy będą naliczane właścicielom w stosunku do wielkości udziałów. Uchwała ta była głosowana częściowo na zebraniu członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów. Uchwała ta została podjęta większością 88,86 % głosów.

Dowód: uchwała nr (...) – k. 37, 42

W dniu 30.12.2017 roku powód został poinformowany na piśmie przez Zarządcę (...) A. F. o treści uchwał (...) – (...). Przesłano mu także zawiadomienie o zmianie opłat tytułem zaliczki na fundusz remontowy i na koszty zarządu nieruchomością wspólną, które obowiązywały od 1 lipca 2017 roku.

Dowód: informacja od Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej – k. 3, zawiadomienia o treści podjętych uchwał – k. 6, zawiadomienie o zmianie opłat – k. 7,9,11

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dokumentów oraz kopii dokumentów poświadczone za zgodność z oryginałem przez pełnomocnika pozwanego. Wyżej wymienione dokumenty nie były przez strony kwestionowane oraz nie budziły wątpliwości Sądu.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powód domagał się uchylecia uchwały nr (...)podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową w sprawie ustalenia sposobu naliczenia zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną i zaliczek na fundusz remontowy.

W pierwszej kolejności należało sprawdzić, czy powód miał legitymację do zaskarżenia przedmiotowej uchwały, a także, czy została ona zaskarżona przez niego w terminie.

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku 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. Powództwo, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Jak wynika ze zgromadzonych w przedmiotowej sprawie dokumentów W. G. był właścicielem dwóch lokali, a co za tym idzie członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w P.. Powyższe prowadzi do wniosku, że miał legitymację do wystąpienia z powództwem o uchylenie wyżej wskazanej uchwały. Legitymowaną biernie jest wspólnota mieszkaniowa. Ponadto, powód nie uchybił sześciotygodniowemu terminowi do jej zaskarżenia. Jak wynika z dokumentu załączonego do pozwu, powód został poinformowany przez Zarządcę Wspólnoty Mieszkaniowej o treści uchwał(...)r. na piśmie 30 grudnia 2017 roku, natomiast pozew został nadany w placówce pocztowej 08 lutego 2018 r., a wpłynął do sądu w dniu 12 lutego 2018 roku.

Aby można było skutecznie podważyć uchwałę w trybie art. 25 ustawy o własności lokali musi ona istnieć w obrocie, czyli być prawidłowo podjęta. Zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Natomiast ust. 2 wyżej wskazanego przepisu stanowi, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada 1 głos.

Uchwała nr(...)w sprawie ustalenia sposobu naliczenia zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną i zaliczek na fundusz remontowy była głosowana częściowo na zebraniu członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów, co jest zgodne z ustawą. Co prawda, za uchwałą głos na „tak” oddali członkowie wspólnoty, reprezentujący 33,39 % udziałów, co mogłoby oznaczać, że nie uzyskano większości głosów właścicieli lokali. Jednakże nie należy zapominać, że uchwałą nr (...)członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej postanowili, że głosowanie nad poszczególnymi uchwałami może odbywać się w trybie indywidualnego zbierania głosów, a nie oddanie głosu – w terminie 14 dni licząc od dnia odebrania korespondencji uznaje się za głosowanie za uchwałą na „tak”. Uchwała ta została podjęta większością głosów liczoną według wielkości udziałów (58,08%) oraz nie została zaskarżona w ustawowym terminie. Wobec obowiązywania uchwały nr (...)w obrocie prawnym prawidłowo ustalono, że uchwała nr (...)została podjęta większością 88,86 % głosów.

Podstawą zaskarżenia uchwały do sądu jest jej niezgodność z przepisami prawa, umową właścicieli lokali, naruszenie zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub naruszenie w inny sposób interesów właściciela. Każdą z wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia. Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy oraz z przepisami k.c. w zakresie, w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do jej podjęcia. Niezgodność uchwały z umową zawartą przez właścicieli lokali będzie dotyczyć najczęściej umowy określającej zasady zarządu, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., chociaż przepis nie precyzuje o jaką umowę chodzi. Kontrola, czy dana uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, powinna być dokonywana w szczególności przez pryzmat celowości wykonania danego zadania objętego uchwałą, jak również kosztów jego wykonania. Odnosząc się do przesłanki naruszenia interesu właściciela lokalu w inny sposób nadmienić należy, że w komentowanym przepisie chodzi o obiektywne, a nie subiektywne postrzeganie naruszenia interesu właściciela lokalu. Ponadto skoro uchwała ma „w inny sposób” naruszać interes właścicieli lokali, należy przyjąć, że katalog przyczyn umożliwiających zaskarżanie uchwał jest otwarty.

W analizowanej sprawie powód wskazał, że uchwała powinna być uchylona, albowiem doprowadziła do wzrostu zaliczek na fundusz remontowy i koszty zarządu nieruchomością wspólną w stosunku miesięcznym, co oznacza, że jego zdaniem doszło do naruszenia interesów powoda w inny sposób. Nie można zgodzić się z tym stanowiskiem. Co prawda, z subiektywnego punktu widzenia powoda uchwała ta jest dla niego niekorzystna, albowiem W. G. obowiązany jest płacić wyżej wskazane zaliczki w wyższej niż dotychczas wysokości. Jednakże należy pamiętać o treści art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, który stanowi, że 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 utrzymywaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Zgodnie z art. 14 u.w.l. na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.w.l. na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Przepis art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali ma charakter bezwzględnie obowiązujący. W ocenie sądu, funkcjonująca w obrocie prawnym do lipca 2017 roku uchwała nr (...) z której wynikało, że zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną i fundusz remontowy były naliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali bez piwnic była sprzeczna z ustawą. Wobec niezaskarżenia jej przez właścicieli lokali w ustawowym terminie, członkowie wspólnoty mieszkaniowej mieli kompetencję do podjęcia uchwały nr(...), która zredukowała ową sprzeczność. Na mocy tej uchwały powód płaci zaliczki na poczet kosztów eksploatacji oraz fundusz nieruchomości stosownie do wielkości udziałów, których wysokość nie była przez niego kwestionowana.

Reasumując, stwierdzić należy, że brak jest podstaw do uchwały(...), albowiem nie jest ona sprzeczna z prawem, umową właścicieli, nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz w inny sposób nie narusza interesów powoda. Uchwała ta jest zgodna z ustawą o własności lokali, albowiem od lipca 2017 roku członkowie wspólnoty uiszczają zaliczki na fundusz remontowy oraz koszty zarządu nieruchomością wspólną stosownie do wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Ponadto, powód nie przedstawił żadnych uchybień formalnych, czy materialnoprawnych, które jego zdaniem przemawiałyby za ową sprzecznością. Nie ma podstaw do twierdzenia, że uchwała jest sprzeczna z umową właścicieli, tym bardziej, że dokument taki nie został dołączony do pozwu. Brak jest także podstaw do wnioskowania, aby uchwała naruszała zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Pamiętać należy, że z kwestią zaskarżenia uchwał wspólnot mieszkaniowych wiąże się nieodłącznie, jak z każdym procesem, ciężar dowodu. Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Nie jest więc rzeczą sądu poszukiwanie za powoda podstaw, które wskazywałyby na konieczność uchylenia uchwały.

Nie można także zgodzić się z twierdzeniami powoda, że przedmiotowa uchwała działała wstecz. Inicjatywa dotycząca podjęcia uchwały powstała 31 maja 2017 roku. Uchwała ta była częściowo głosowana na zebraniu członków wspólnoty mieszkaniowej, a częściowo w drodze indywidualnego głosowania. Członkowie wspólnoty po otrzymaniu korespondencji od zarządu wspólnoty mogli oddać głos w ciągu 14 dni, co oznacza, że uchwała została podjęta przed 1 lipca 2017 roku. Jak wynika z jej treści, od 1 lipca 2017 roku członkowie wspólnoty obowiązani byli płacić zaliczki na fundusz remontowy oraz koszty zarządu wspólną. Tym samym fakt zawiadomienia powoda o treści uchwał oraz wezwanie go do zapłaty opłat w skorygowanej wysokości w dniu 30 grudnia 2017 r. oraz 19 stycznia 2018 roku nie oznacza, że uchwała ta działała wstecz.

Twierdzenia powoda, które jego zdaniem przemawiały za uchyleniem uchwały nr (...) przytoczone na rozprawie w dniu 27 listopada 2019 roku były spóźnione. Powód nie mógł występować z nowymi zarzutami, albowiem upłynął ustawowy 6-tygodniowy termin na ich zgłoszenie. Na marginesie wskazać należy, że wpisanie przez sąd wieczystoksięgowy z urzędu ostrzeżenia, że suma udziałów właścicieli nie równa się 100 % nie ma znaczenia dla przedmiotowej sprawy, tym bardziej, że powód nie kwestionował wielkości swoich udziałów w nieruchomości wspólnej. Twierdzenia powoda odnośnie konfliktu interesów pomiędzy pełnomocnikiem pozwanego a powodem były niepoparte żadnymi dowodami.

W związku z powyższym Sąd w punkcie 1 wyroku oddalił powództwo w całości.

W punkcie 2 wyroku Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 360 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego. Podstawą orzeczenia o kosztach procesu był art. 98 § 1 k.p.c. Koszty pełnomocnictwa procesowego ustalono w oparciu § 8 ust.1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U.2018.265).

sędzia Anna Łosik