

Sygn. akt IC 1601/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 stycznia 2015 roku.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: SSO Waldemar Kuś

Protokolant: Agnieszka Lasko

po rozpoznaniu w dniu 7 stycznia 2015 r. w Świdnicy

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W.

o uchylenie uchwały

1. uchyla uchwałę nr (...) z dnia 23 czerwca 2014 roku pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...)w W.;
2. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1601/14

UZASADNIENIE

Gmina W. wniosła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej położonej w W. przy ul. (...) o uchylenie uchwały pozwanej nr (...) podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniu 23 czerwca 2014 roku.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości, oraz o nieobciążanie jej kosztami procesu w przypadku uwzględnienia powództwa. Na rozprawie w dniu 7 stycznia 2015 roku podtrzymała swoje stanowisko w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana wspólnota mieszkaniowa położona jest w W. przy ul. (...). W jej skład wchodzi powyżej 7 lokali. Powódka jest członkiem tej wspólnoty.

W budynku położonym na terenie nieruchomości wspólnej znajduje się jeden główny wodomierz, z którego woda rozprowadzana jest do poszczególnych lokali. W lokalach tych każdy z właścicieli posiada własny wodomierz (podlicznik). Wspólnota mieszkaniowa nie posiada ujęć wody dostępnych poza wyodrębnionymi lokalami. Rozliczenie z dostawcą wody dokonywane jest przez pozwaną jako jednostkę organizacyjną na podstawie wskazań licznika głównego. W okresie od 3 grudnia 2013 roku do 30 maja 2014 roku powstała różnica we wskazaniach wodomierza głównego oraz podliczników zainstalowanych w mieszkaniach poszczególnych właścicieli na kwotę 315,95 zł.

Członkowie pozwanej wspólnoty w dniu 23 czerwca 2014 roku podjęli w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr (...) w sprawie rozliczenia kwoty 315,95 zł, powstałej z różnicy wskazań pomiędzy wodomierzem głównym a podlicznikami zainstalowanymi w mieszkaniach właścicieli w okresie od 3 grudnia 2013 roku do 30 maja 2014

roku. Za jej podjęciem opowiedzieli się właściciele posiadający 74,68% udziałów w nieruchomości wspólnej. Zgodnie z uchwałą pozwana postanowiła pokryć powyższą kwotę z kosztów zarządu.

Fakty przyznane przez pozwaną

Ustaleń faktycznych Sąd dokonał w oparciu o fakty przyznane przez pozwaną na rozprawie w dniu 7 stycznia 2015 roku, gdyż członek zarządu pozwanej wskazał, że okoliczności faktyczne nie są pomiędzy stronami sporne. Oddalono wnioski dowodowe strony pozwanej zawarte w odpowiedzi na pozew, gdyż nie miały one znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Pozwana za ich pomocą zmierzała do wykazania, że różnica we wskazaniach wodomierzy miała wynikać z działań powódki, jednakże uwzględniając fakty przyznane przez wspólnotę mieszkaniową, nie było potrzeby przeprowadzania tych dowodów.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo podlega uwzględnieniu jako zasadne.

W myśl 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.

Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy oraz z przepisami kodeksu cywilnego w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. Niegodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. Oznacza to, że właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i zarzuty formalne, jeżeli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Uchybienia mogą dotyczyć: naruszenia przepisów dotyczących sposobu zwołania zebrania właścicieli lokali, obradowania na zebraniu, zasad głosowania. Ciężar wykazania takich uchybień ciąży zawsze na skarżącym właścicielu lokalu (art. 6 k.c.).

Drugą przesłanką zaskarżenia uchwały jest niezgodność uchwały z umową właścicieli lokali, w tym umową określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną (art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali). O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu.

Członkinie zarządu pozwanej na rozprawie w dniu 7 stycznia 2015 roku przyznały fakty przytoczone przez powódkę w pozwie. Na tej podstawie należało przyjąć, iż w oparciu o zaskarżoną uchwałę pozwana zamierzała pokryć – ze środków finansowych przeznaczonych na koszty zarządu – różnicę kosztów dostaw wody jaka powstała pomiędzy licznikiem głównym zainstalowanym na terenie nieruchomości wspólnej a wskazaniem liczników (podliczników) w poszczególnych lokalach. Chodziło zatem o wykorzystanie powyższych środków na zaspokojenie wierzytelności dostawcy wody, w sytuacji, gdy brak jest dostatecznych podstaw do jednoznacznego określenia podmiotu, który rzeczywiście zużył tę wodę. W tej sytuacji właściciele lokali postanowili zatem, że koszty te zostaną uiszczone ze środków przeznaczonych na pokrycie kosztów zarządu. Powyższy sposób rozdysponowania tymi środkami należało uznać za niezgodny z przepisami ustawy o własności lokali.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 tej ustawy 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. Natomiast w myśl art. 14 pkt 1 – 5 powołanej ustawy na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą konserwację (pkt 1), opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę (pkt 2), ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali (pkt 3), wydatki na utrzymanie porządku i czystości (pkt 4), wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy (pkt 5). Jak wynika z wyraźnego brzmienia tego przepisu powyższe wyliczenie kosztów zarządu nie ma charakteru wyczerpującego. Jednakże na tej podstawie należy przyjąć, że środki finansowe zgromadzone na pokrycie kosztów zarządu mogą być przeznaczane tylko na ten cel. W przypadku dokonywania opłat za dostawy wody, wspólnota mieszkaniowa może z powyższych środków opłacać tylko koszty dostawy wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej. Jednak, aby ustalić jaka ilość wody została zużyta na tę nieruchomość koniecznym jest, aby na jej terenie znajdował się odrębny licznik poboru wody, gdyż w innym przypadku nie ma możliwości ustalenia ilości wody zużytkowanej na potrzeby wspólnoty mieszkaniowej.

Tymczasem w niniejszej sprawie członkinie zarządu strony pozwanej wskazały, że na terenie nieruchomości wspólnej nie ma żadnego odrębnego ujęcia wody. Ujęte w zaskarżonej uchwale koszty dotyczą różnicy wskazań pomiędzy wodomierzem głównym a podlicznikami zainstalowanymi w mieszkaniach właścicieli w okresie od 3 grudnia 2013 roku do 30 maja 2014 roku. Przyczyny powstania tej różnicy nie są do chwili obecnej wyjaśnione. Nie ma to jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, bowiem nie występuje wykorzystanie wody przez wspólnotę na jej potrzeby. Z tego względu koszty nie mogą być rozliczone w sposób wskazany w zaskarżonej uchwale.

W tym miejscu należy wskazać, że doprowadzanie wody do poszczególnych lokali za pomocą elementów instalacji mogącej stanowić

część wspólną nieruchomości nie może być utożsamiane z korzystaniem z wody na potrzeby wspólnoty, co wynika ze stanowiska członkiń zarządu pozwanej, wyrażonego na rozprawie w dniu 7 stycznia 2014 roku, a także zostało ujęte w odpowiedzi na pozew, gdzie pozwana zaprezentowała błędne stanowisko, że podstawą prawną do podjęcia zaskarżonej uchwały jest art. 22 ust. 3 pkt 8 ustawy o własności lokali. Przepis ten stanowi, że czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu jest ustalenie, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Ustalony w sprawie stan faktyczny nie pozwala na uznanie, że powołany przepis mógł mieć zastosowanie. Jak wyraźnie wynika z jego treści, dotyczy on wyłącznie kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali. Tymczasem, zgodnie z treścią zaskarżonej uchwały, a także stanowiskiem pozwanej, koszty jakie właściciele zamierzali rozliczyć we wskazany sposób, dotyczą opłat za dostawy wody (różnica w pomiarze wody – strona 4 odpowiedzi na pozew), a nie kosztów eksploatacji instalacji służącej do doprowadzania wody do poszczególnych lokali.

Pozwana w odpowiedzi na pozew podniosła szereg zarzutów związanych z uczestnictwem przez powódkę w zarządzaniu nieruchomością wspólną. Powodowa gmina miała zatem nie kontaktować się z zarządem, nie przejawiać zainteresowania treścią podejmowanych uchwał, nie sprawdzać dokumentów finansowych wspólnoty. Strona pozwana podniosła także, że wcześniej podejmowano już uchwały w takim sam sposób rozwiązujące problem rozliczenia różnicy w poborze wody, których powódka nie kwestionowała. Zarzuty te nie mają jednak znaczenia w niniejszym postępowaniu, które dotyczy wyłącznie konkretnej uchwały. Niniejsze postępowanie nie dotyczy procesu zarządzania nieruchomością wspólną, podejmowania innych uchwał, zebrań właścicieli lokali. Bez znaczenia pozostaje zatem uczestniczenie powódki w zarządzaniu przed podjęciem zaskarżonej uchwały. Należy wskazać, iż tylko w zakresie objętym uchwałą sąd obowiązany jest do jej uchwały przez pryzmat przesłanek zaskarżenia sformułowanych w art. 25 ustawy o własności lokali.

Uwzględniając powyższe okoliczności, należało uznać, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z prawem, gdyż narusza art. 12 ust. 2 i art. 14 ustawy o własności lokali poprzez zaliczenie do kosztów zarządu wydatków niezwiązanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Pozwana podejmując zaskarżoną uchwałę przekroczyła zakres przysługujących jej kompetencji w zakresie zarządzania tą nieruchomością.

Uwzględniając powyższe, zaskarżoną uchwałę należało uchylić.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Na podstawie powyższych przepisów zasądzono od pozwanej na rzecz powódki kwotę 197 zł, w tym 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz 17 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.