

Sygnatura akt I C 1352/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia 10 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Sławomir Urbaniak

Protokolant: Błażej Łój

po rozpoznaniu w dniu 10 grudnia 2015 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa H. M.

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

o uchylenie uchwały

I uchyla uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. w przedmiocie wyrażenia zgody na obciążanie za gospodarowanie nieczystościami;

II zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1352/15

UZASADNIENIE

Powódka H. M. wniosła w pozwie o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P., której przedmiotem było wyrażenie zgody właścicieli na obciążanie ich opłatą za zagospodarowanie nieczystości według stawek Urzędu Gminy z podziałem na gospodarstwa jednoosobowe i wieloosobowe.

Uzasadniając swoje żądanie powódka wskazała, że jest członkiem Wspólnoty i właścicielem lokalu mieszkalnego (...). W dniu 1.07.2013 r. weszła w życie aktualizacja ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, według której doszło do zmiany przepisów odnośnie kosztów wywozu nieczystości. Dotychczas opłaty z tytułu „gospodarki śmieciowej” były kosztami wynikającymi z umów cywilnoprawnych i mogły być rozliczane inaczej niż udziałami w nieruchomości wspólnej. Wraz ze zmianą przepisów stały się opłatą publicznoprawną, więc zgodnie z treścią art. 14 pkt 3 ustawy taka opłata musi być rozliczana według udziałów poszczególnych właścicieli w nieruchomości wspólnej.

Podczas rocznego zebrania członków Wspólnoty poddana została pod głosowanie uchwała nr (...) dotycząca ustalenia opłat na pokrywanie kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi według stawek gminnych. Członkowie nie wyrazili wówczas zgody na podjęcie takiej treści uchwały. W czasie kolejnego zebrania w 2015 r. zarząd Wspólnoty zaproponował przeprowadzenie głosowania nad uchwałą nr (...), tym razem w drodze indywidualnego zbierania podpisów, w sprawie ustalenia zasad podziału kosztów opłat za gospodarowanie nieczystościami. W ten sposób podjęta została zaskarżona uchwała nr (...). Dotyczyła ona zgody członków Wspólnoty na obciążenie ich opłatami za zagospodarowanie nieczystości według stawek Urzędu Gminy z podziałem na gospodarstwa jednoosobowe i wieloosobowe. Powódka domagała się uchylenia tej uchwały podając, że w sposób oczywisty narusza ona przepisy ustawy o własności lokali, a w szczególności art. 14 pkt 3 oraz narusza zasady prawidłowego zarządzania zwiększając indywidualne opłaty powódki za gospodarowanie nieczystościami.

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w P. uznała żądanie pozwu w całości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka H. M. jest właścicielem lokalu nr (...) w nieruchomości przy ul. (...) w P.. Powódka i właściciele pozostałych lokali tworzą Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w P. .

(dowód: odpis umowy działu spadku z 8.11.2000 r. - akt notarialny nr rep A nr (...) – k. 9-11)

Członkowie Wspólnoty na zebraniu w dniu 28.02.2014 r. głosowali na przyjęciu uchwały nr (...) dotyczącej wyrażenia zgody na obciążenie jednakową opłatą na pokrycie kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi przez Gminę P.bez względu na posiadany udział w nieruchomości wspólnej (z podziałem na gospodarstwa jednoosobowe i wieloosobowe). Uchwała nie została podjęta ze względu na brak wymaganej większości. Za przyjęciem uchwały głosowało 6 właścicieli, przeciwko 29 właścicieli, przy przyjętym sposobie głosowania 1 właściciel = 1 głos.

(dowód: uchwała nr (...) - k. 16)

Na kolejnym zebraniu w dniu 27.02.2015r Zarząd Wspólnoty zobowiązał się przygotować uchwałę dotyczącą ustalenia zasad podziału kosztów opłaty za gospodarowanie nieczystościami i poddać ją pod głosowanie członków Wspólnoty w drodze indywidualnego zbierania podpisów. W ten sposób przedstawiona została uchwała nr (...)dotycząca zgody właścicieli na obciążanie ich opłatami za zagospodarowanie nieczystości według stawek Urzędu Gminy z podziałem na gospodarstwa jednoosobowe i wieloosobowe. Uchwała nr (...)została przyjęta dnia 30.04. 21015r. większością głosów, przy przyjętym sposobie głosowania 1 właściciel = 1 głos. Wniosek w sprawie głosowania przyjęty został udziałową większością głosów (68,8633 % udziałów).

Za przyjęciem uchwały głosowało 27 właścicieli, przeciwko 29 właścicieli. Odpowiednio stanowiło to 70,4961 % za przyjęciem uchwały i 2,3003% udziałów przeciwko przyjęciu uchwały.

(dowód: uchwała nr (...) – k. 20, p wniosek nr (...)k .20v , protokół z głosowania k.21- 22)

Sąd zważył , co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka H. M.wniosła o uchylenie uchwały nr (...)Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...)w P., podjętej w drodze indywidualnego zbierania podpisów w dniu 30.04. 21015r. Przedmiotem zaskarżonej uchwały było wyrażenie zgody właścicieli na obciążanie ich opłatą za zagospodarowanie nieczystości według stawek Urzędu Gminy z podziałem na gospodarstwa jednoosobowe i wieloosobowe.

Zgodnie z przepisem art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. Nr 80 z 2000, poz. 903 ze zm.) 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. Przepis ust. 1a powołanego przepisu stanowi, iż powództwo, o którym mowa w ust. 1, 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.

W świetle dokonanych ustaleń faktycznych nie nasuwa wątpliwości prawidłowość podjęcia zaskarżonej uchwały pod względem formalnym. Powódka wniosła o uchylenie uchwały nr (...)w przewidzianym terminie. Z poczynionych ustaleń wynika także, że nad kwestionowaną uchwałą głosowano przy zachowaniu sposobu głosowania przewidzianego w art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24.06.1994 r. Chodzi o przyjęcie takiego sposobu głosowania, w którym każdy z właścicieli dysponuje jednym głosem (tzw. właścicielski system głosowania). Taki sposób głosowania w danej sprawie można przyjąć w sytuacji, gdy wcześniej właściciele wyrazili na to zgodę, przyjmując go w głosowaniu większością udziałów (art. 23 ust. 2 ustawy). W niniejszej sprawie wniosek co do takiego sposobu głosowania przyjęty

został udziałową większością głosów (68,8633 % udziałów). W ten sposób zaskarżona uchwała nr (...) podjęta została większością głosów właścicielskich- za przyjęciem uchwały głosowało 27 spośród 29 właścicieli.

Przedmiotem rozważań Sądu jest natomiast ocena, czy zaskarżona uchwała jest zgodna z przepisami prawa, zasadami zarządu nieruchomością wspólną i nie narusza interesu powódki jako właściciela. Zdaniem Sądu z przyczyn merytorycznych uchwała podlega uchyleniu, gdyż narusza art. 12 ustawy o własności lokali, a jednocześnie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesy powódki jako właściciela lokalu. Mając na względzie przedmiot zwalczanej uchwały, należy wskazać, że zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy 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 nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Obowiązkiem właścicieli wyodrębnionych lokali jest partycypowanie w rzeczywistych (pełnych) kosztach zarządu związanych z nieruchomością wspólną, proporcjonalnie do wielkości ich udziałów w nieruchomości wspólnej, w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach z tej nieruchomości (art. 13 ust. 1 w związku z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali). Uchwała zebrania właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali (art.12 ust. 3 ustawy). Przykładowe wyliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną zawiera art. 14 ustawy o własności lokali.

Nie powinno budzić wątpliwości, iż koszty związane z odprowadzaniem na rzecz Gminy nieczystości stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 ustawy i dlatego powinny być rozliczane w stosunku do udziału wszystkich właścicieli w nieruchomości wspólnej. Zaznaczyć przy tym należy, że co prawda nie cała opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi uiszczana na rzecz Gminy należy do wydatków, które związane są z zarządem nieruchomością wspólną, lecz obejmuje ona nadto wydatki związane z utrzymaniem poszczególnych lokali i co do zasady wspólnota mieszkaniowa nie może podejmować uchwał w sprawach niezwiązanych z zarządzeniem nieruchomością wspólną, jednak w przypadku opłat za wywóz odpadów występuje szczególna sytuacja, gdyż na podstawie przepisów ustawy z dnia 13.09.1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach wspólnota działa jako płatnik tego rodzaju opłat. Stąd przyjęte zostało, że koszty te zaliczane są do kosztów zarządu nieruchomością wspólną jako opłaty publicznoprawne (art. 14 pkt 3 ustawy).

Jedyną formą i możliwością zróżnicowania opłat i zasady równości obciążeń właścicieli lokali przewidzianą w ustawie o własności lokali jest zwiększenie uchwałą właścicieli obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali przewidziany w art. 12 ust. 3 ustawy. Jest to jedyny przypadek, w którym możliwe jest wprowadzenie wyjątku od reguły wyrażonej w ust. 2, a więc zasady równości obciążeń (przyjęcie przez wspólnotę uchwały zwiększającej obciążenia właścicieli lokali użytkowych wymaga przy tym wykazania, że znajduje to uzasadnienie w sposobie korzystania z tych lokali. Na gruncie procesowym oznacza to tzw. odwrócenie ciężaru dowodzenia, który spoczywa na powodzie, zgodnie z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. i przeniesienie go na pozwanego).

Co do zasady zatem właściciele lokali powinni ponosić koszty utrzymania nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do wysokości swoich udziałów w nieruchomości wspólnej. Zaskarżona uchwała wprowadza natomiast odmienne rozwiązanie, albowiem ustala opłatę dla lokali mieszkalnych za wywóz śmieci według stawek Urzędu Gminy z podziałem na gospodarstwa jednoosobowe i wieloosobowe. Sąd uznał więc, że postanowienie takie, w którym rozliczenie opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi miałyby nastąpić w oparciu o kryterium liczby osób zamieszkujących w danym lokalu, byłoby niezgodne z prawem, albowiem nie jest dopuszczalne czynienie żadnych odstępstw od zasady, że właściciele lokali powinni ponosić koszty utrzymania nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do wysokości swoich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Sąd ponadto podzielił zarzuty powódki, że powyższa uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz indywidualne interesy powódki. W ocenie Sądu nie ma racjonalnych podstaw do tego, aby dla potrzeb rozliczeń wewnętrznych wspólnoty przyjmować jako podstawę ustalania opłat za wywóz śmieci inne kryterium niż kryterium wysokości udziałów poszczególnych właścicieli.

Mając na uwadze powyższe rozważania stwierdzić należy, iż zaskarżona uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...)w P.podlega uchyleniu, o czym Sąd orzekł w pkt I wyroku.

Orzeczenie o kosztach Sąd wydał na podstawie art. 98 k.p.c. Strona pozwana, jako że w całości przegrała sprawę, powinna zwrócić stronie powodowej koszty niezbędne do celowego dochodzenia jej praw, na które składa się opłata od pozwu w kwocie 200 zł.