

Sygn. akt XV C 436/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku, XV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Dorota Kołodziej

Protokolant: sekretarz sądowy Izabela Węsióra

Po rozpoznaniu w dniu 5 listopada 2013 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa M. U. (1). M. U. (2)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...)w G.

o uchylenie uchwały

I. Uchyła uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w G. z dnia 4 marca 2013 r. nr (...)oraz nr (...)w całości.

II. Zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 400 zł (czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania w sprawie.

UZASADNIENIE

Powodowie M. U. (1) i M. U. (2) wystąpili przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w G. o uchylenie w całości uchwał nr (...)i(...)Wspólnoty Mieszkaniowej(...)w G. z dnia 4 marca 2013 r. W uzasadnieniu powodowie wskazali, iż zaskarżone uchwały są niezgodne z przepisami ustawy o własności lokali w zakresie sposobu naliczenia zaliczek miesięcznych. Błędnie bowiem został zdefiniowany sposób naliczenia zaliczki na ochronę nieruchomości, a mianowicie zaliczka jest naliczona do lokalu. Zdaniem powodów z uwagi na fakt, iż zaliczka na ochronę dotyczy nieruchomości wspólnej koszt ten powinien być rozliczany w stosunku do udziałów. Stosownie bowiem do treści art. 14 ustawy o własności lokali na koszty zarządy nieruchomością wspólną, składają się w szczególności wydatki na utrzymanie porządku na terenie nieruchomości. Powodowie wskazali, iż ochronie podlegają nie tylko lokale ale również części wspólne takie jak klatka schodowa oraz hala garażowa. Zdaniem powodów ochrona winna być rozliczana według wielkości udziałów. Powodowie wskazali, iż rozdysponowanie na montaż kamer i rozbudowę systemu w całości nadmiarowych środków powstałych na skutek wpłat zaliczek na ochronę naruszy interes powodów, albowiem zmuszeni będą partycypować w tych kosztach ponad swój udział, a z uwagi na fakt, iż zakup oraz montaż kamer planowany jest w stosunkowo krótkim czasie, rozliczenie tego kosztu już po zakupie i montażu będzie niemożliwe.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul.(...)w G. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości. W ocenie pozwanej powodowie nie zakwestionowali pozostałych kilkunastu pozycji planu finansowego na rok 2013, zatem należy przyjąć, iż wbrew żądaniu pozwu powodowie kwestionują uchwałę nr (...)jedynie w części dotyczącej zaliczki na koszty ochrony nieruchomości i pozwana odniesie się w swej argumentacji jedynie do tej części uchwały. Zdaniem pozwanej uchylenie całej uchwały wykraczałoby poza zakres faktycznych żądań powodów i tym samym istniejącego sporu co stroi w sprzeczności z zasadą kontradyktoryjności procesu cywilnego. Pozwana wskazała, że cele wspólnoty nie mogą być realizowane z naruszeniem słusznego interesu właściciela, ale też jednostkowy interes

właściciela nie może dominować nad interesem wspólnoty i wolą ogółu czy większości właścicieli. Nadto nie wystarcza subiektywna ocena właściciela, winien on wykazać zarówno istnienie po swojej stronie interesu, jak i naruszeń, które w sposób obiektywny godzą lub mogą potencjalnie weń godzić – a takiej argumentacji powodowie nie podają. Ważnym jest również fakt, iż żaden z pozostałych 199 właścicieli nie zaskarżył przedmiotowych uchwał i tym samym należy uznać, iż interesy ich nie zostały naruszone. W dalszej kolejności wskazano, iż usługa ochrony ma przede wszystkim znaczenie dla członków Wspólnoty Mieszkaniowej a nie samej wspólnoty jako takiej i to ich majątek podlega ochronie. Zdaniem pozwanej istnieje możliwość określenia w uchwale zaliczek w zróżnicowanej wysokości w stosunku do posiadanych udziałów, co może przynieść efekt jednolitej stawki dla każdego lokalu. Nadto wspólnota mieszkaniowa jest uprawniona do podejmowania decyzji o przeznaczeniu części uzyskanego majątku na określony uchwałą cel, jeśli jest związany z zarządzeniem nieruchomością wspólną i utrzymywaniem jej w należyтым stanie. Środki finansowe pozostające w gestii wspólnoty mieszkaniowej stanowią jej majątek i dlatego jest ona władna nimi dysponować na wskazane, związane z zasadami zarządzania, nieruchomościami, cele.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie M. i M. U. (2) są właścicielami lokalu mieszczącego się przy ul. (...)w G..

Pismem z dnia 10 kwietnia 2013 r. zostali poinformowani o wynikach głosowania nad uchwałami podejmowanymi na zebraniu wspólnoty w dniu 4 marca 2013 r. do których głosy dobierane były w trybie ich indywidualnego zbierania.

Okoliczność bezsporna nadto potwierdzona dowodem: pismo z 10.04.2013 r. k. 5–5v, kserokopia koperty k. 6,

Uchwałą Nr (...)z dnia 4 marca 2013 r. postanowiono przyjąć plan finansowy na rok 2013 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały i wprowadzić następujące stawki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Nowe stawki miały obowiązywać od dnia podjęcia uchwały. Ustalono łączną miesięczną stawkę na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 2,83 zł/m⁽²⁾ oraz na fundusz remontowy 0,40 zł/m⁽²⁾ i miejsce postojowe w hali garażowej 26,00 zł/miejsca, miejsce postojowe naziemne 10,00 zł/miejsca oraz miejsce w boksie rowerowym 5,00 zł/miejsca. W § 2 upoważniono Zarząd Wspólnoty do zmiany stawki z tytułu ochrony nieruchomości w wypadku jej obniżenia”.

W punkcie 8 planu finansowego na rok 2013 stanowiącego załącznik do zaskarżonej uchwały ustalono opłatę w wysokości 50 zł od lokalu przeznaczaną na ochronę nieruchomości.

Uchwałą Nr(...)z dnia 04.03.2013 r. postanowiono nadwyżkę w kwocie 17.999,97 zł powstałą na rejestrze „ochrona nieruchomości” przeznaczyć na montaż kamer i rozbudowę systemu.

Okoliczność bezsporna nadto potwierdzona dowodem: uchwała nr(...)k. 7–8v, uchwała (...)k. 9,

Sąd powyższy stan faktyczny ustalił w oparciu o zgromadzone w sprawie materiały dowodowe bazując w szczególności na dokumentach prywatnych. Sąd przedmiotowym dowodom dał wiarę w całości, nie znajdując podstaw do podważenia ich prawdziwości. Ich oceny dokonał w oparciu o art. 245 k.p.c., z którego wynika, że dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba która go podpisała złożyła oświadczenie w nim zawarte. Ponadto w toku sprawy żadna ze stron nie kwestionowała ich prawdziwości.

Sąd na rozprawie w dniu 5 listopada 2013 r. postanowił oddalić wniosek dowodowy przedstawiony przez pozwaną w przedmiocie dopuszczenia dowodu z przesłuchania świadka G. F.. Sąd uznał, że przeprowadzenie dowodu z niniejszego świadka nie ma znaczenia dla sprawy, albowiem powodowie skarżą uchwałę ze względu na jej niezgodność z prawem, a dopuszczenie dowodu z przesłuchania świadka na okoliczność tego, że inni członkowie nie zaskarżyli uchwał wskazanych w treści pozwu pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy. Nie ma bowiem, jakiegokolwiek przepisu prawnego zabraniającego poszczególnym członkom wspólnoty zaskarżenia uchwał i prawo to nie jest uzależnione od jego realizacji przez większe grono właścicieli.

W toku procesu strona pozwana nie kwestionowała legitymacji strony powodowej do wystąpienia z przedmiotowym powództwem o uchylenie uchwał w oparciu o art. 25 u.w.l. Taka sama sytuacja odnosiła się do zachowania przez stronę powodową ustawowego terminu do zaskarżenia uchwały w drodze odpowiedniego powództwa.

Wobec powyższego kwestią wymagającą w niniejszej sprawie rozstrzygnięcia było przede wszystkim zgodność z przepisami prawa oraz sprzeczność z interesami powodów uchwał: nr(...)i(...)z 4 marca 2013 r.

W ocenie Sądu powództwo M. i M. U. (2) zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz.U. 2000, nr 80, poz. 903 z późn. zm.), dalej 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.

Stosownie do art. 3 ust. 2 u.w.l. nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Na podstawie art. 12 ust. 2 u.w.l. 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. Niniejszy przepis wprost reguluje zasady ponoszenia przez właścicieli lokali we wspólnotach mieszkaniowych opłat. Nie powinno zatem budzić jakichkolwiek wątpliwości, że koszty te powinny być ponoszone według wielkości udziałów. Stanowisko to znajduje również odzwierciedlenie w orzecznictwie i tak dla przykładu wskazać można na treść uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 października 2012 r. wydanym w sprawie I ACa 331/12 (SIP LEX nr 1238211). W treści uzasadnienia podano, iż z art. 12 ust. 2 u.w.l. wynika bezwzględnie obowiązująca zasada, że właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymywaniem nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do swoich udziałów.

W pierwszej kolejności podkreślić należy wbrew twierdzeniom strony pozwanej, że kwestia ochrony nieruchomości nie dotyczy jedynie własności poszczególnych lokali, z uwagi na to, że jedynym mieniem pozwanej są środki otrzymane od poszczególnych właścicieli. Ochrona obiektów – w tym nieruchomości nie dotyczy jedynie poszczególnych lokali czyli własności prywatnej a odnosi się do nieruchomości jako całości, a więc w szczególności do części wspólnych nieruchomości jakimi są np. klatki schodowe czy tereny przyległe do nieruchomości będące we władaniu pozwanej. Wobec powyższego opłata w tym zakresie winna być zdaniem Sądu naliczana stosownie do udziałów poszczególnych właścicieli w nieruchomości wspólnej.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy wskazać należy, iż określenie przez pozwaną wysokości kosztów ochrony nieruchomości w oparciu o stałą stawkę od każdego lokalu, niezależnie od ustalonej wysokości, zamiast biorąc za podstawę wyliczenia posiadanych przez właścicieli lokali udziałów w nieruchomości wspólnej jest zdaniem Sądu nie tylko krzywdząca dla mieszkańców lokali mieszkalnych, którzy mają mniejszy udział w nieruchomości wspólnej od innych, lecz także uchwała taka jest niezgodna z obowiązującym przepisem art. 12 ust 2 ustawy o własności lokali. Przede wszystkim wskazuje na to porównanie dyspozycji ust 2 z ust. 3 tego przepisu, który przewiduje możliwość zwiększenia obciążenia z tytułu wydatków i ciężarów jedynie dla właścicieli lokali użytkowych, jeżeli koszty eksploatacji tych lokali są rzeczywiście większe. Zatem nie sposób uznać, że ustawodawca przewidział dowolność w ustalaniu obciążeń dla właścicieli lokali mieszkalnych, których koszty eksploatacji są zazwyczaj jednorodnjajowe, lecz większa powierzchnia lokalu mieszkalnego prowadzi do większego udziału w nieruchomości wspólnej a zatem do większego udziału w pożytkach ale i wydatkach związanych z utrzymaniem tej nieruchomości. Jest to istotne szczególnie jeśli chodzi o koszty remontu nieruchomości wspólnej czy bieżące koszty zarządu, gdyż właściciele kupując lokale mieszkalne o większej lub mniejszej powierzchni często biorą pod uwagę właśnie przyszłe koszty utrzymania takich lokali czyli comiesięczne opłaty ponoszone na rzecz Wspólnoty. Dopóki właściciele zgadzają się na ponoszenie takich kosztów ponad swój udział czyli bez względu na jego wielkość w

porównaniu z właścicielami lokali większych – to nie ma podstaw do ingerencji w decyzje wszystkich właścicieli. Jeżeli jednak właściciel lokalu mieszkalnego kwestionuje taką wysokość obciążenia go kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej to należy stosować przepis art. 12. ust. 2 ustawy o własności lokali. W konsekwencji przyjęć należy, że przyjęte w zaskarżonej uchwale rozwiązanie stanowi naruszenie uzasadnionego interesu powodów, którzy w związku z podjętą uchwałą zobligowani byłiby ponosić koszty w wyższej wysokości, pomimo iż obiektywnie przedmiotowe koszty winny być rozdzielone w odniesieniu do wysokości poszczególnych udziałów w nieruchomości wspólnej. Oczywiście Sąd ma na uwadze, że prawa i obowiązki właścicieli lokali są równe, lecz nie można tego utożsamiać z obciążeniem wszystkich zobowiązanych obowiązkiem uiszczenia kosztów związanych z nieruchomością w jednakowej kwotowo wysokości, a więc w oderwaniu od faktycznych wydatków związanych z utrzymaniem poszczególnych kategorii lokali. Reasumując, jeżeli nie ma zgody, co do sposobu obliczania wysokości kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych, to właściciele lokali mieszkalnych powinni opłacać koszty utrzymania swojej własności jedynie w takim ułamku, w jakim są współwłaścicielami nieruchomości wspólnej. Podkreślić należy, że zasadą jest, iż właściciele partycypują w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej w stosunku do swojego udziału w nieruchomości wspólnej. W dalszej kolejności wskazać należy, iż Ustawodawca wprost m.in. w art. 12 ust. 1 a także w art. 17 u.w.l. zaakcentował, iż każdy właściciel lokalu odpowiada: czy to w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej czy za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej – w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. W ocenie Sądu nie może ulegać wątpliwości, że podejmowane uchwały nie powinny być korzystniejsze dla pewnej kategorii właścicieli. Tym samym działanie takie jako bezprawne nie zasługuje na ochronę i ponadto stanowi istotne naruszenie interesów powodów będących członkami pozwanej Wspólnoty. Na marginesie wskazać należy, iż ani Sąd ani powódowie nie kwestionuje konieczności i słuszności zapewnienia bezpieczeństwa w nieruchomości, jednakże uchwała jako niezgodna z przepisami prawa nie może się ostać.

W konkluzji tak uczynionych rozważań Sąd uznał również za zasadne uchylene uchwały nr(...), wobec tego, że środki, o których w niej mowa w kwocie 17.999,97 zł powstała na rejestrze „ochrona nieruchomości”, została zebrana w sposób niezgodny z prawem na podstawie uchwały nr (...)z powodów wskazanych powyżej. Wobec powyższego pozwana Wspólnota Mieszkaniowa winna kwotę tę zwrócić właścicielom w takiej wysokości w jakiej uczynili to właściciele poszczególnych lokali. Dopiero po uchwaleniu zgodnej z prawem uchwały w tym przedmiocie, pozwana Wspólnota będzie mogła przeznaczyć ewentualnie powstałą zaliczkę na tę inwestycję.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd na podstawie art. 25 u.w.l. orzekł jak w punkcie pierwszym wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie zasady odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 k.p.c. art. 108 k.p.c. Uznając, iż pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przegrała sprawę w całości, musi zwrócić koszty poniesione przez stronę powodową w związku z toczącym się postępowaniem. Jedynym kosztem w sprawie była opłata od pozwu w kwocie 400 zł. W związku z powyższym orzeczono jak w punkcie drugim wyroku