

Sygn. akt XV C 700/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 kwietnia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Misiurna

Protokolant: stażysta Katarzyna Ignacek

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2016r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy (...)

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

o uchylenie uchwały

I. Uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w G. nr (...) z dnia 29 marca 2012r. w części dotyczącej wprowadzenia opłaty za windę w kwocie 3 zł od osoby z pominięciem parteru.

II. Zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w G. na rzecz powódki Gminy(...)kwotę 380 zł (trzysta osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 17 sierpnia 2015 roku (k. 3-3v) wniesionym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) w G., powódka Gmina (...)domagała się uchylenia uchwały(...)z dnia 29 marca 2012 roku w części obejmującej zapis: „dodatkowo wprowadza się opłatę za windę 3 zł/osobę z pominięciem parteru”, podjętej przez ww. wspólnotę.

Ponadto, powódka wносиła o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, iż jest członkiem dużej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w G. z udziałem 9,36 % w nieruchomości wspólnej.

Podaje, iż w dniu 21 kwietnia 2015 roku powódce został doręczony rachunek nr (...), z którego wynikało, że powód został obciążony przez pozwaną wspólnotę opłatami za windę m.in. za rok 2013 w kwocie 1.008,00 zł. i za rok 2014 w kwocie 972,00 zł. Następnie, powód został w dniu 6 lipca 2015 roku powiadomiony o treści zaskarżonej uchwały.

Wskazała powódka, iż zaskarżona uchwała podejmowana była w trybie mieszanym, przy czym na zebraniu obecni byli członkowie pozwanej wspólnoty dysponujący udziałami w nieruchomości wspólnej w wysokości 51,41 % i jako że powódka dysponowała udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości 14,19 %, zaś pracownik (...) (tj. Pani H. B.) nie mógł głosować, gdyż nie miał pełnomocnictwa do głosowania w sprawach objętych zaskarżoną uchwałą, wskazana uchwała nie została podjęta na zebraniu, wobec braku stosownej większości osób głosujących za uchwałą obecnych na zebraniu.

Podniosła powódka, iż w zaskarżonej uchwale właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) w G. określili wysokość opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 3,09 zł / m² oraz postanowili, iż dodatkowo wprowadza się opłatę za windę 3,00 zł / osobę z pominięciem parteru.

Zarzuciła powódka, że zaskarżona uchwała narusza art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, albowiem właściciele lokali w pozwanej wspólnocie powinni płacić koszty zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej i to niezależnie od tego czy lokal znajduje się na parterze czy na ostatniej kondygnacji, albowiem sprawna winda podobnie jak dach w dobrym stanie technicznym rzutują na stan techniczny całego budynku, niezależnie od tego, gdzie dany lokal się znajduje. Zatem, koszty utrzymania windy i dachu powinny obciążać wszystkich członków wspólnoty stosownie do udziałów w nieruchomości wspólnej.

Niezależnie od powyższego powódka zarzuciła, iż zaskarżona uchwała narusza jej interes w rozumieniu art. 25 ust. 2 ustawy o własności lokali, gdyż analiza udziałów powoda w poszczególnych latach prowadzi do wniosku, że gdyby opłaty za windę określone były proporcjonalnie do udziałów nieruchomości wspólnej, zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, to powód za rok 2014 zobowiązany byłby do poniesienia opłaty za windę w kwocie 490,85 zł, tymczasem powód za ten rok został obciążony opłatą w kwocie 972,00 zł, zaś za rok 2013 zobowiązany byłby do poniesienia opłaty za windę w kwocie 774,93 zł, podczas gdy obciążony został opłatą w kwocie 1008,00 zł.

W odpowiedzi na pozew z dnia 15 września 2015 roku (k. 36-43) członkowie Zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej wnieśli o oddalenie powództwa w całości i obciążenie powódki kosztami postępowania w całości.

W uzasadnieniu pozwana Wspólnota podniosła w pierwszej kolejności, iż powództwo winno zostać oddalone, gdyż zostało wytoczone po terminie przewidzianym w art. 25 ustawy o własności lokali, albowiem przedmiotowa uchwała została podjęta w dniu 29 marca 2012 roku, zatem ustawowy 6-tygodniowy termin jej zaskarżenia upłynął w dniu 10 maja 2012 roku. Pozwana podkreśliła, iż przedstawiciel powódki był obecny na zebraniu właścicieli w dniu 29 marca 2012 roku i oddał głos za przyjęciem tej uchwały, a dopiero później, po zakończeniu głosowania i podczas omawiania kolejnych punktów porządku obrad, przekreślił swój głos, co nie mogło jednakże odnieść jakiegokolwiek skutku.

Ponadto, pozwana podniosła, iż nawet gdyby przyjąć, że przedstawiciel powódki miał podstawy do uchylenia się od skutków oświadczenia woli w przedmiocie głosowania za przyjęciem zaskarżonej w tym postępowaniu uchwały, a co za tym idzie, że uchwała ta podjęta została dopiero w trybie mieszanym po zakończeniu zebrania, to i tak termin na jej zaskarżenie upłynął dla powódki na wiele tygodni przed wytoczeniem powództwa.

Zarzuciła pozwana, iż nieprawdziwe są twierdzenia powódki, jakoby po raz pierwszy informację o treści podjętej uchwały nr (...)powzięła dopiero w dniu 6 lipcu 2015 roku, jako że treść przedmiotowej uchwały została przesłana powódce dniu 11 marca 2015 roku, kiedy to (z opóźnieniem) dostarczono Gminie (...) rachunki obejmujące dodatkowe koszty związane z utrzymaniem windy za poprzednie 3 lata . Co więcej, powódka, uregulowała pozwanej należności stwierdzone tymi rachunkami, co także potwierdza, iż miała pełną wiedzę co do treści uchwały zarówno w dniu 11 marca 2015 roku, jak i w dacie wykonywania przelewów.

Dodatkowo, w dniu 11 marca 2015 roku, przedstawiciel Zarządcy nieruchomości telefonicznie wyjaśnił pracownikowi powódki zaistniałą sytuację, w tym, omówił treść i uzasadnienie podjęcia uchwały nr(...), prosząc jednocześnie o podanie ilości osób zamieszkałych w lokalach gminnych bez osób zamieszkujących na parterze.

Odnosząc się natomiast do zarzutu naruszenia dóbr materialnych powódki, pozwana wskazała, iż w niniejszej sprawie brak jest podstaw do stwierdzenia, aby zaskarżona uchwała obiektywnie godziła w interesy powódki.

Podniosła, że skoro tylko część lokali ma obiektywną potrzebę korzystania z wind, których bezpieczne funkcjonowanie wymaga wykonywania określonych prac, przesądza to o możliwości odpowiedniego zróżnicowania w uchwale wysokości zaliczki na ten cel, w zależności od położenia lokalu.

Dodatkowo, zważywszy na fakt, iż powodowa Wspólnota należy do tzw. dużych wspólnot, a jedynym podmiotem, który sprzeciwił się przedmiotowej uchwale jest powódka, należy stwierdzić, że podjęta uchwała nr 6/2012 urzeczywistnia wspólny interes członków Wspólnoty, a więc bezzasadne byłoby jej uchylenie z uwagi na dezaprobatę jednego tylko członka tejże Wspólnoty.

Jak również, w ocenie pozwanej, zaskarżona uchwała nie jest sprzeczna z przepisami prawa ani też z umową właścicieli lokali oraz nie narusza w jakikolwiek sposób interesów powódki.

W piśmie procesowym z dnia 14 października 2015 roku (k. 58-58v) powódka podniosła, iż twierdzenia pozwanej, jakoby powódka została powiadomiona o treści zaskarżonej uchwały lub oddała głos pod wskazaną uchwałą przed datą 6 lipca 2015 roku są nieudowodnione.

Podniosła również powódka, że twierdzenia pozwanej wspólnoty zawarte w odpowiedzi na pozew, jakoby nie było podstaw do cofnięcia przez powódkę oświadczenia woli pod zaskarżoną uchwałą wynikają z tego, iż pozwana nie dostrzega tego, że Gmina (...)w istocie nie oddała głosu pod zaskarżoną uchwałą, jako że Pani H. B. nie miała pełnomocnictwa do tego, aby głosować pod tą uchwałą.

Powódka zaprzeczył, jakoby treść zaskarżonej uchwały została jej przesłana w dniu 11 marca 2015 roku wraz z rachunkami obejmującymi koszty związane z utrzymaniem windy.

Jak również, zdaniem powódki, nie stanowi powiadomienia o treści zaskarżonej uchwały rozmowa telefoniczna, która miała mieć miejsce pomiędzy jakimś przedstawicielem zarządcy nieruchomości a jednym z pracowników (...), gdyż wskazany przez pozwaną pracownik (...) nie ma upoważnienia do tego, aby odbierać w imieniu (...) powiadomienia o treści uchwał wspólnot mieszkaniowych, zaś prawidłowe powiadomienie winno mieć formę pisemną i być skierowane do kancelarii (...).

Odnosząc się natomiast do twierdzenia pozwanej wspólnoty, iż możliwe jest obciążenie poszczególnych członków wspólnoty mieszkaniowej zaliczkami w tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej wbrew zasadzie wynikającej z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, powódka wskazała, że taki wyjątek przewidziany jest w ust. 3 wskazanego przepisu i dotyczy on wyłącznie lokali użytkowych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowa Gmina (...)jest członkiem dużej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w G. z udziałem 9,36 % w nieruchomości wspólnej.

W dniu 29 marca 2015 roku odbyło się zebranie członków ww. Wspólnoty, w trakcie którego głosowano m. in. nad przyjęciem uchwały nr (...)w sprawie ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

Na ww. zebraniu obecni byli członkowie pozwanej wspólnoty dysponujący udziałami w nieruchomości wspólnej w wysokości 51,41 %, zaś reprezentujący powódkę pracownik (...)Halina Baszowska, nie mając (w jej ocenie) prawidłowego umocowania do głosowania w sprawach objętych zaskarżoną uchwałą, postawiła a następnie skreśliła swój podpis pod ww. uchwałą, w związku z czym, wobec braku stosownej większości osób głosujących za uchwałą obecnych na zebraniu, uchwała ta nie została podjęta.

Następnie, w drodze indywidualnego zbierania podpisów właściciele nieruchomości tworzący Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości ul. (...) w G. ostatecznie podjęli ww. uchwałę większością 68% udziałów.

Dowód: uchwała nr(...)z dnia 29.03.2012r. wraz z protokołem z dnia 29.03.2012r. – koszulka - k. 101, pełnomocnictwo nr (...) z dnia 31.01.2012r. – k. 119-120, częściowo zeznania świadka M. M. w dniu 4.02.2016r. – k. 73-76 (czas nagrania 00:02:50 – 01:01:05), przesłuchanie członka zarządu pozwanej D. B. w charakterze strony w dniu 12.04.2016r. – k.

138-139 (czas nagrania 00:10:23 – 00:40:02), raport z dnia 29.03.2013r. – k. 6-10, zarządzenie Dyrektora (...) nr (...) z dnia 27.1.2012r. – k. 121-131

W treści ww. uchwały nr(...)z dnia 29 marca 2012 roku właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) w G. określili wysokość opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 3,09 zł/m² oraz dodatkowo wprowadzili opłatę za windę 3,00 zł/osobę z pominięciem parteru.

Okoliczności bezsporne, a ponadto dowód : uchwała nr (...)z dnia 29.03.2012r. - koperta - k. 101

W dniu 21 kwietnia 2015 roku reprezentującemu Gminę (...)został doręczony rachunek nr (...), z którego wynikało, że powódka została obciążona przez pozwaną Wspólnotę opłatami za windę m. in. za rok 2013 w kwocie 1.008,00 zł i za rok 2014 w kwocie 972,00 zł.

Dowód: rachunek nr (...) – k. 5

W dniu 6 lipca 2015 roku, skutek korespondencji mailowej z pracownikiem (...) A. G., członek zarządu pozwanej D. B. przesłała faxem treść podjętej uchwały (...) z dnia 29 marca 2012 roku do reprezentującego Gminę (...)

Dowód: korespondencja mailowa - k. 65, zeznania świadka A. G. w dniu 17.11.2015r. – k. 67-68 (czas nagrania 00:17:08 – 00:42:10)

Sąd zważył, co następuje:

Ustalając stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd oparł się przede wszystkim na złożonych do akt przez obie strony dokumentach prywatnych, którym dał wiarę co do tego, że osoby pod nimi podpisane złożyły oświadczenia w nich zawarte. Żadna ze stron nie podważała ich wiarygodności.

Sąd poczynił również ustalenia faktyczne na podstawie zeznań świadka A. G. i częściowo świadka M. M. oraz członka zarządu pozwanej Wspólnoty D. B., mając jednocześnie na względzie fakt osobistego zainteresowania stron korzystnym dla siebie wynikiem procesu.

Okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy pozostawały między stronami w zasadzie bezsporne.

Rozstrzygnięcia wymagała natomiast kwestia, czy podjęta przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) w G. uchwała nr(...)z dnia 29 marca 2012 roku jest zgodna z prawem i nie narusza interesów powódki.

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka domagała się uchYLENIA uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) z dnia 29 marca 2012 roku w sprawie ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w części obejmującej zapis: „dodatkowo wprowadza się opłatę za windę 3 zł/osobę z pominięciem parteru”.

Strona powodowa wywodziła swoje roszczenie z art. 25 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2000 nr 80 poz. 903), powołując się na 2 z 4 ustawowych przesłanek, tj. na niezgodność uchwały z przepisami prawa oraz naruszenie interesu powódki.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892), 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 takie 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.

Z powyższego przepisu wynika, iż powództwo o uchylenie uchwały może zostać uwzględnione, jeżeli zostaną spełnione łącznie dwa warunki tj. zachowany zostanie termin do jego wniesienia oraz zostanie ono rzeczywiście oparte jej na jednej z wymienionych w ust.1 przesłanek ustawowych.

W pierwszej kolejności badaniu przez Sąd podlega termin. Zachowanie terminu uzasadnia bowiem rozpoznanie przesłanki merytorycznej powództwa.

Termin na wytoczenie uchwały, o którym mowa w art. 25 ust. 1a u.w.l., w zależności od sposobu podjęcia uchwały, liczony jest albo od dnia odbycia zgromadzenia ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wnoszącego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Termin ten jest terminem zawitym toteż wniesienie powództwa o uchylenie uchwały po terminie nie może być skuteczne, a po upływie tego terminu prawo do zaskarżenia uchwały wygasa (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 11 lipca 2003 r., I ACa 8/03, M.Prawn. 2006/20/1115, lex 194828). Po upływie terminu, uchwała właścicieli lokali ulega konwalidacji, nawet jeśli jest sprzeczna z prawem (tak: Kozińska J., Środki kontroli działalności zarządu lub zarządcy według ustawy o własności lokali, *Studia Prawnicze* 2003/3/21).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, wskazać należy, iż pozew niniejszej sprawie, złożony w dniu 17 sierpnia 2015 roku wniesiono z zachowaniem terminu do zaskarżenia przedmiotowej uchwały z dnia 29 marca 2012 roku, albowiem powódka została poinformowana o podjęciu ww. uchwały w dniu 6 lipca 2015 roku poprzez doręczenie jej odpisu uchwały i informacją, że została podjęta większością głosów.

W ocenie Sądu, pozwana Wspólnota nie udowodniła, by dostarczyła powódce odpis zaskarżonej uchwały przed lipcem 2015 roku. Nie można uznać również, by powódka powzięła wiedzę o podjęciu zaskarżonej uchwały wskutek obecności pracownika reprezentującego powódkę (...) na zebraniu Wspólnoty w dniu 29 marca 2012 roku, gdyż, jak wynika z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, zaskarżona uchwała została podjęta dopiero później wskutek indywidualnego zbierania głosów, co potwierdziła członek zarządu pozwanej w swoich zeznaniach w dniu 12 kwietnia 2016 roku. Z raportu pracownika powódki, a pełnomocnika Gminy w ramach pozwanej Wspólnoty, sporządzonego w dniu 29 marca 2012r. i stanowiącego załącznik do pozwu wynika bowiem, że uchwała nr (...) nie została podjęta na zebraniu (k.7 akt) Pozwana nie przedstawiła zaś dowodu doręczenia powódce zawiadomienia o podjęciu tej uchwały w inny sposób ze wskazaniem wyniku głosowania.

Mając zatem na uwadze, iż strona powodowa w ustawowym terminie wniosła powództwo o uchylenie uchwały, Sąd badał zasadność podstaw merytorycznych zgłoszonych przez powódkę, tj. niezgodności uchwały z przepisami prawa oraz naruszenie interesu powódki.

Powódka wskazywała, że jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej z udziałem 14,19 % w nieruchomości wspólnej. Zarzuciła powódka, że zaskarżona uchwała narusza art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, albowiem właściciele lokali w pozwanej wspólnotie powinni płacić koszty zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej i to niezależnie od tego czy lokal znajduje się na parterze czy na ostatniej kondygnacji, albowiem sprawna winda podobnie jak dach w dobrym stanie technicznym rzutują na stan techniczny całego budynku, niezależnie od tego, gdzie dany lokal się znajduje, a zatem, koszty utrzymania windy i dachu powinny obciążać wszystkich członków wspólnoty stosownie do udziałów w nieruchomości wspólnej.

Ponadto, powódka zarzuciła, iż zaskarżona uchwała narusza jej interes w rozumieniu art. 25 ust. 2 ustawy o własności lokali, gdyż analiza udziałów powoda w poszczególnych latach prowadzi do wniosku, że gdyby opłaty za windę określone były proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej, zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, to powódka byłaby zobowiązana do ponoszenia opłat za windę w niższych kwotach.

Sedno sporu zatem stanowiła kwestia ustalenia, czy zaskarżona uchwała narusza interes powódki oraz czy jest zgodna z przepisami prawa.

Wobec powyższego, Sąd stwierdził, iż zaskarżona uchwała była niezgodna z przepisami ustawy o własności lokali, mianowicie narusza art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

W ocenie Sądu, uzależnienie wysokości tychże kosztów lub w ogóle obowiązku ich ponoszenia od tego, na której kondygnacji znajduje się dany lokal jest niedopuszczalne.

Ponadto, w ocenie Sądu, zaskarżona uchwała w części dotyczącej wprowadzenia opłaty za windę w kwocie 3 zł od osoby z pominięciem parteru, w sposób oczywisty godzi również w interesy powodowej Gminy, która wskutek uchwalenia zaskarżonej uchwały została obciążona kosztami w wysokości wyższej niż wynikająca z ww. przepisu art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Zatem, uwzględniając ww. okoliczności, w ocenie Sądu, podjęta przez pozwaną Wspólnotę uchwała nr(...)z dnia 29 marca 2012 roku została podjęta niezgodnie z prawem i narusza interes powódki jako członka Wspólnoty w rozumieniu art. 25 ustawy o własności lokali i jako taka podlega uchyleniu.

Mając powyższe na uwadze, Sąd na mocy art. 25 ustawy o własności lokali uwzględnił powództwo i uchylił uchwałę pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) w G. nr (...) z dnia 29 marca 2012 roku w części dotyczącej wprowadzenia opłaty za windę w kwocie 3 zł od osoby z pominięciem parteru, o czym orzekł w pkt 1 wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt 2 wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c., uwzględniając zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Sąd uznając, że powódka wygrała sprawę w całości zasądził od pozwanej na rzecz powódki zwrot kosztów sądowych w wysokości 200,00 zł, która to kwota stanowiła opłatę od pozwu oraz kwotę 180,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego - wynagrodzenia pełnomocnika procesowego.

Sąd ustalił wynagrodzenie dla pełnomocnika procesowego powodów w wysokości 180,00 zł na podstawie § 10 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2013, poz. 490 późniejszymi zmianami), albowiem zgodnie z dominującym poglądem judykatury wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w sprawach o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nie ustala się w oparciu wartość prawa majątkowego zawartego w uchwale (postanowieniu SN z dnia 12 maja 2011 roku w sprawie III CZP 9/11, Lex 897714).